

## **AVIS DES SOCIÉTÉS**

### **ETATS FINANCIERS INTERMEDIARES**

#### **SOCIETE ESSOUKNA**

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

La société ESSOUKNA publie ci-dessous, ses états financiers intermédiaires arrêtés au 30 juin 2019 accompagnés de l'avis des co-commissaires aux comptes : Mr Moncef BOUSSANOUGA-ZAMMOURI (F.M.B.Z KPMG TUNISIE) & Mr Abderrazak GABSI (GÉNÉRALE D'EXPERTISE ET DE MANAGEMENT).

**BILAN**

(Montants exprimés en dinars)

Notes 30 juin 2019 30 juin 2018 31 décembre 2018

**ACTIFS NON COURANTS**

| Actifs immobilisés                   |  | 3 | 8 469             | 8 469            | 8 469             |
|--------------------------------------|--|---|-------------------|------------------|-------------------|
| Immobilisations incorporelles        |  |   | 8 469             | 8 469            | 8 469             |
| Moins : amortissements               |  |   | <u>-8 469</u>     | <u>-8 469</u>    | <u>-8 469</u>     |
|                                      |  |   | -                 | -                | -                 |
| Immobilisations corporelles          |  | 3 | 1 595 693         | 1 470 125        | 1 472 399         |
| Moins : amortissements               |  |   | <u>-1 058 720</u> | <u>-971 283</u>  | <u>-1 013 490</u> |
|                                      |  |   | 536 973           | 498 842          | 458 909           |
| Immobilisations financières          |  | 4 | 8 905 425         | 9 303 299        | 9 291 705         |
| Moins : provisions                   |  |   | <u>-553 959</u>   | <u>-468 231</u>  | <u>-478 550</u>   |
|                                      |  |   | 8 351 466         | 8 835 068        | 8 813 155         |
| <b>Total des actifs immobilisés</b>  |  |   | <b>8 888 439</b>  | <b>9 333 910</b> | <b>9 272 064</b>  |
| Autres actifs non courants           |  |   | -                 | -                | -                 |
| <b>Total des actifs non courants</b> |  |   | <b>8 888 439</b>  | <b>9 333 910</b> | <b>9 272 064</b>  |

**ACTIFS COURANTS**

|   |  |   |                   |                   |                   |
|---|--|---|-------------------|-------------------|-------------------|
| Stocks                                  |  | 5 | 59 077 564        | 56 417 275        | 57 481 645        |
| Moins : provisions                      |  |   | <u>-103 069</u>   | <u>-103 069</u>   | <u>-103 069</u>   |
|   |  |   | 58 974 495        | 56 314 206        | 57 378 576        |
| Clients et comptes rattachés            |  | 6 | 2 844 156         | 717 842           | 1 253 018         |
| Moins : provisions                      |  |   | <u>-199 931</u>   | <u>-199 416</u>   | <u>-199 931</u>   |
|   |  |   | 2 644 225         | 518 426           | 1 053 087         |
| Autres actifs courants                  |  | 7 | 5 137 113         | 1 811 348         | 5 216 192         |
| Moins : provisions                      |  |   | <u>-22 501</u>    | <u>-28 129</u>    | <u>-22 501</u>    |
|   |  |   | 5 114 612         | 1 783 219         | 5 193 691         |
| Placements et autres actifs financiers  |  | 8 | 118 481           | 103 820           | 123 429           |
| Moins : provisions                      |  |   | <u>-</u>          | <u>-</u>          | <u>-</u>          |
|   |  |   | 118 481           | 103 820           | 123 429           |
| Liquidités et équivalents de liquidités |  | 9 | 293 780           | 889 389           | 708 798           |
| <b>Total des actifs courants</b>        |  |   | <b>67 145 593</b> | <b>59 609 060</b> | <b>64 457 581</b> |
| <b>TOTAL DES ACTIFS</b>                 |  |   | <b>76 034 032</b> | <b>68 942 970</b> | <b>73 729 645</b> |

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

**BILAN - CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS**

(Montants exprimés en dinars)

Notes 30 juin 2019 30 juin 2018 31 décembre 2018

|                             |  | 30 juin 2019         | 30 juin 2018      | 31 décembre 2018  |
|-----------------------------|--|----------------------|-------------------|-------------------|
| <b>CAPITAUX PROPRES</b>     | Capital social   | 5 050 500            | 5 050 500         | 5 050 500         |
|                             | Primes d'émission  | 1 676 563            | 1 676 563         | 1 676 563         |
|                             | Réserves   | 23 065 994           | 19 616 469        | 21 135 551        |
|                             | Autres capitaux propres  | 2 587 915            | 5 837 915         | 4 287 915         |
|                             | Résultats reportés   | 1 694 935            | 1 344 067         | 1 344 067         |
|                             | <b>Total des capitaux propres avant résultat de l'exercice</b> | <b>34 075 906</b>    | <b>33 525 514</b> | <b>33 494 596</b> |
|                             | Résultat net de l'exercice                                     | 10 -660 887          | 937 495           | 950 867           |
|                             | <b>Total des capitaux propres avant affectation</b>            | <b>11 33 415 019</b> | <b>34 463 009</b> | <b>34 445 463</b> |
| <b>PASSIFS</b>              |  |                      |                   |                   |
| <b>Passifs non courants</b> | Emprunts   | 12 18 285 727        | 14 325 573        | 23 757 830        |
|                             | Autres passifs financiers                                      | 13 712 908           | 718 340           | 698 127           |
|                             | Provisions   | 14 799 620           | 739 362           | 677 961           |
|                             | <b>Total des passifs non courants</b>                          | <b>19 798 255</b>    | <b>15 783 275</b> | <b>25 133 918</b> |
| <b>Passifs courants</b>     | Fournisseurs et comptes rattachés                              | 15 2 209 928         | 1 579 692         | 2 411 881         |
|                             | Autres passifs courants  | 16 2 099 083         | 1 298 327         | 1 110 859         |
|                             | Concours bancaires et autres passifs financiers                | 17 18 511 747        | 15 818 667        | 10 627 524        |
|                             | <b>Total des passifs courants</b>                              | <b>22 820 758</b>    | <b>18 696 686</b> | <b>14 150 264</b> |
|                             | <b>Total des passifs</b>                                       | <b>42 619 013</b>    | <b>34 479 961</b> | <b>39 284 182</b> |
|                             | <b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DES PASSIFS</b>               | <b>76 034 032</b>    | <b>68 942 970</b> | <b>73 729 645</b> |

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

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

|  | Notes | Semestre<br>30 juin 2019 | Semestre<br>30 juin 2018 | Exercice clos le<br>31 décembre 2018 |
|--|-------|--------------------------|--------------------------|--------------------------------------|
| <b>PRODUITS D'EXPLOITATION</b>                                       |       |                          |                          |                                      |
| Ventes de biens immobiliers  | 18    | 4 876 848                | 6 156 249                | 10 562 624                           |
| Autres produits d'exploitation                                       | 19    | 2 750                    | 6 200                    | 39 137                               |
| <b>Total des produits d'exploitation</b>                             |       | <b>4 879 598</b>         | <b>6 162 449</b>         | <b>10 601 761</b>                    |
| <b>CHARGES D'EXPLOITATION</b>  |       |                          |                          |                                      |
| Variations des stocks de produits finis et des en-cours              | 20    | 1 595 919                | -1 018 269               | 2 615 737                            |
| Achats de terrains   | 21    | -16 500                  | -                        | -                                    |
| Achats d'études et de prestations de services                        | 22    | -72 681                  | -104 397                 | -236 865                             |
| Achats de matériels, équipements et travaux                          | 23    | -3 932 242               | -2 500 290               | -7 715 041                           |
| Charges de personnel   | 24    | -836 058                 | -712 123                 | -1 550 876                           |
| Dotations aux amortissements et aux provisions (nettes des reprises) | 25    | -242 298                 | -81 241                  | -67 254                              |
| Autres charges d'exploitation  | 26    | -320 218                 | -378 029                 | -700 364                             |
| <b>Total des charges d'exploitation</b>                              |       | <b>-3 824 078</b>        | <b>-4 794 349</b>        | <b>-7 654 663</b>                    |
| <b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION</b>                                       |       | <b>1 055 520</b>         | <b>1 368 100</b>         | <b>2 947 098</b>                     |
| Charges financières nettes   | 27    | -1 832 269               | -1 238 338               | -2 866 603                           |
| Produits des placements  | 28    | 176 703                  | 803 810                  | 826 187                              |
| Autres gains ordinaires  | 29    | 2 385                    | 12 785                   | 79 346                               |
| Autres pertes ordinaires   | 30    | -52 148                  | -                        | -12 487                              |
| <b>Résultat des activités ordinaires avant impôt</b>                 |       | <b>-649 809</b>          | <b>946 357</b>           | <b>973 541</b>                       |
| Impôt sur les sociétés   | 31    | -11 078                  | -8 862                   | -22 674                              |
| <b>RÉSULTAT NET DE L'EXERCICE</b>                                    |       | <b>-660 887</b>          | <b>937 495</b>           | <b>950 867</b>                       |

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

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

|   | Notes   | Semestre clos le<br>30 juin 2019 | Semestre clos le<br>30 juin 2018 | Exercice clos le<br>31 décembre 2018 |
|---|---|----------------------------------|----------------------------------|--------------------------------------|
| <b>FLUX DE TRÉSORERIE LIÉS AUX ACTIVITÉS D'EXPLOITATION</b>   | <b>Résultat net</b>   | <b>-660 887</b>                  | <b>937 495</b>                   | <b>950 867</b>                       |
|   | ▪ Ajustements pour :  |                                  |                                  |                                      |
|   | - Amortissements & provisions   | 242 298                          | -75 361                          | 67 254                               |
|   | ▪ Variations des :  |                                  |                                  |                                      |
|   | - Stocks  | -1 595 919                       | 1 018 269                        | -2 615 738                           |
|   | - Clients   | -1 591 138                       | 1 769 906                        | 1 234 730                            |
|   | - Autres actifs   | 79 079                           | -803 538                         | -1 638 745                           |
|   | - Placements et autres actifs fina  | 4 948                            | 9 034                            | -                                    |
|   | - Autres passifs financiers   | 14 781                           | 24 614                           | 4 401                                |
|   | - Fournisseurs et autres passifs  | 786 271                          | -1 890 914                       | -1 246 193                           |
|   | ▪ Plus-values sur cessions d'immobilisat  | -                                | -546 981                         | -546 981                             |
|   | ▪ Dividendes sur titres de participation  | -145 506                         | -129 599                         | -130 419                             |
|   | <b>Flux de trésorerie provenant des (affectés aux) activités d'exploitation</b>   | <b>-2 866 073</b>                | <b>312 925</b>                   | <b>-3 920 824</b>                    |
| <b>FLUX DE TRÉSORERIE LIÉS AUX ACTIVITÉS D'INVESTISSEMENT</b> | Encaissements provenant de la cession d'immobilisations                           | -                                | -                                | -                                    |
|   | Décaissements pour acquisition d'immobilisations incorporelles et corporelles     | -123 294                         | -6 653                           | -8 927                               |
|   | Encaissements provenant de la cession d'immobilisations financières               | 386 280                          | 1 894 830                        | 1 739 247                            |
|   | Décaissements pour acquisition d'immobilisations financières                      | -                                | -                                | -                                    |
|   | Dividendes reçus  | 145 506                          | 129 599                          | 130 419                              |
|   | <b>Flux de trésorerie provenant des (affectés aux) activités d'investissement</b> | <b>408 492</b>                   | <b>2 017 776</b>                 | <b>1 860 739</b>                     |
| <b>FLUX DE TRÉSORERIE AUX LIÉS ACTIVITÉS DE FINANCEMENT</b>   | Dividendes et autres distributions  | -353 535                         | -1 212 120                       | -1 212 120                           |
|   | Encaissements provenant des emprunts  | 6 100 000                        | 4 750 000                        | 13 150 000                           |
|   | Remboursements d'emprunts   | -4 510 992                       | -6 806 792                       | -9 856 336                           |
|   | Fonds social (variation)  | -16 022                          | -17 023                          | -47 941                              |
|   | <b>Flux de trésorerie provenant des (affectés aux) activités de financement</b>   | <b>1 219 451</b>                 | <b>-3 285 935</b>                | <b>2 033 603</b>                     |
|   | <b>VARIATION DE TRÉSORERIE</b>  | <b>-1 238 130</b>                | <b>-955 234</b>                  | <b>-26 482</b>                       |
|   | <b>Trésorerie au début de l'exercice</b>  | <b>323 012</b>                   | <b>349 494</b>                   | <b>349 494</b>                       |
|   | <b>Trésorerie à la clôture de l'ex 9&amp;17</b>                                   | <b>-915 118</b>                  | <b>-605 740</b>                  | <b>323 012</b>                       |

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

## NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS INTERMÉDIAIRES ARRÊTÉS AU 30 JUIN 2019

### NOTE N°1 : INFORMATIONS GÉNÉRALES

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

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

Elle a pour objet social :

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

La Société ESSOUKNA 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 SIMPAN.

La structure de son capital social se présente comme suit au 30 juin 2019 :

| Actionnaires        | Nombre d'actions | Valeur nominale en DT | % d'intérêt |
|---------------------|------------------|-----------------------|-------------|
| SIMPAN              | 3 516 863        | 3 516 863             | 69,634%     |
| CTAMA               | 178 480          | 178 480               | 3,534%      |
| BEN HAMADI K.       | 85 040           | 85 040                | 1,684%      |
| Assurances COMAR    | 80 849           | 80 849                | 1,601%      |
| FCP OPTIMA          | 65 000           | 65 000                | 1,287%      |
| GAROU Z.            | 60 852           | 60 852                | 1,205%      |
| FCP SÉCURITÉ        | 60 000           | 60 000                | 1,188%      |
| Autres actionnaires | 1003 416         | 1 003 416             | 19,867%     |
| <b>TOTAL</b>        | <b>5 050 500</b> | <b>5 050 500</b>      | <b>100%</b> |

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

**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 30 juin 2019 conformément aux dispositions de la loi n°96-112 relative au Système Comptable des Entreprises, telle que complétée par le décret n°96-2459 du 30 décembre 1996, portant approbation du Cadre Conceptuel de la comptabilité, et par les arrêtés du Ministre des Finances portant approbation des Normes Comptables Tunisiennes. Les méthodes et les principes comptables adoptés pour l'enregistrement des transactions et autres événements au cours de l'exercice 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 30 juin 2019 se résument comme suit :

**2.1. Immobilisations incorporelles et corporelles**

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

| 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 participation**

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).

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

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

- a) Si le prix du m<sup>2</sup> émanant du rapport de l'expert est supérieur au coût de revient comptable du m<sup>2</sup>, aucune provision n'est à comptabiliser ;*
- b) Si le prix du m<sup>2</sup> émanant du rapport de l'expert est inférieur au coût de revient comptable du m<sup>2</sup>, une provision est à comptabiliser pour les locaux ou 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 de l'expertise et la valeur comptable.*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

À partir de l'exercice 2014, le fait générateur retenu pour la capitalisation des charges financières est soit la date de commencement des travaux administratifs et techniques par les propres moyens de la Société s'ils sont matérialisés par des pièces justificatives (ordre de déplacement, justificatif de la consultation 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**

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)

|   | <i>IMMOBILISATIONS BRUTES</i> |                 |                 |                         | <i>AMORTISSEMENTS</i>   |                 |                 |                         | <i>VCN AU</i>  |                |
|---|-------------------------------|-----------------|-----------------|-------------------------|-------------------------|-----------------|-----------------|-------------------------|----------------|----------------|
|   | Soldes au<br>31/12/2018       | Entrées<br>2019 | Sorties<br>2019 | Soldes au<br>30/06/2019 | Soldes au<br>31/12/2018 | Entrées<br>2019 | Sorties<br>2019 | Soldes au<br>30/06/2019 | 30/06/2019     | 31/12/2018     |
| Logiciels   | 8 469                         | -               | -               | 8 469                   | 8 469                   | -               | -               | 8 469                   | -              | -              |
| <b>Total des immobilisations incorporelles</b>                        | <b>8 469</b>                  | <b>-</b>        | <b>-</b>        | <b>8 469</b>            | <b>8 469</b>            | <b>-</b>        | <b>-</b>        | <b>8 469</b>            | <b>-</b>       | <b>-</b>       |
| Terrains  | 162 500                       | -               | -               | 162 500                 | -                       | -               | -               | -                       | 162 500        | 162 500        |
| Bâtiments administratifs  | 350 780                       | -               | -               | 350 780                 | 324 185                 | 4 707           | -               | 328 892                 | 21 888         | 26 595         |
| Matériel de transport   | 413 231                       | 116 990         | -               | 530 221                 | 202 435                 | 33 716          | -               | 236 151                 | 294 070        | 210 796        |
| Installations générales, Agencements & Aménagements des constructions | 333 630                       | 1 203           | -               | 334 833                 | 297 991                 | 3 534           | -               | 301 525                 | 33 308         | 35 639         |
| Équipements de bureaux  | 98 341                        | 679             | -               | 99 020                  | 85 677                  | 1 560           | -               | 87 237                  | 11 783         | 12 664         |
| Équipements informatiques   | 113 917                       | 4 422           | -               | 118 339                 | 103 202                 | 1 713           | -               | 104 915                 | 13 424         | 10 715         |
| <b>Total des immobilisations corporelles</b>                          | <b>1 472 399</b>              | <b>123 294</b>  | <b>-</b>        | <b>1 595 693</b>        | <b>1 013 490</b>        | <b>45 230</b>   | <b>-</b>        | <b>1 058 720</b>        | <b>536 973</b> | <b>458 909</b> |
| <b>Total des immobilisations incorporelles et corporelles</b>         | <b>1 480 868</b>              | <b>123 294</b>  | <b>-</b>        | <b>1 604 162</b>        | <b>1 021 959</b>        | <b>45 230</b>   | <b>-</b>        | <b>1 067 189</b>        | <b>536 973</b> | <b>458 909</b> |

**NOTEN°4 : IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES**

|  | 30 juin 2019     | 30 juin 2018     | 31 décembre 2018 |
|--|------------------|------------------|------------------|
| <b>Participations :</b>                              | <b>4 337 172</b> | <b>4 422 900</b> | <b>4 412 581</b> |
| - Titres de participation                            | 4 439 391        | 4 439 391        | 4 439 391        |
| - Moins : Provisions                                 | -102 219         | -16 491          | -26 810          |
| <b>Fonds gérés :</b>                                 | <b>3 721 580</b> | <b>4 121 580</b> | <b>4 121 580</b> |
| - Fonds gérés (par SICAR INVEST)                     | 4 173 320        | 4 573 320        | 4 573 320        |
| - Moins : Provisions                                 | -451 740         | -451 740         | -451 740         |
| <b>Prêts au personnel</b>                            | <b>287 194</b>   | <b>280 068</b>   | <b>268 474</b>   |
| - Échéances à plus d'un an sur prêts au personnel    | 287 194          | 280 068          | 268 474          |
| - Moins : Provisions                                 | -                | -                | -                |
| <b>Échéances à plus d'un an sur emprunt national</b> | <b>5 000</b>     | <b>10 000</b>    | <b>10 000</b>    |
| <b>Dépôts et cautionnements versés</b>               | <b>520</b>       | <b>520</b>       | <b>520</b>       |
| <i>Total en DT</i>                                   | <b>8 351 466</b> | <b>8 835 068</b> | <b>8 813 155</b> |

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

|  | Nombre de titres | Participation directe en % | Soldes au 30/06/2019 |                |                  |
|--|------------------|----------------------------|----------------------|----------------|------------------|
|  |                  |                            | Valeur brute         | Provision      | Valeur nette     |
| <b>Sociétés du Groupe ESSOUKNA :</b>   |                  |                            | <b>919 540</b>       | <b>72 665</b>  | <b>846 875</b>   |
| - Société ZIED                         | 71 953           | 62,01%                     | 719 530              | -              | 719 530          |
| - Société Immobilière des Œillets      | 40 002           | 22,22%                     | 200 010              | 72 665         | 127 345          |
| <b>Sociétés hors Groupe ESSOUKNA :</b> |                  |                            | <b>3 519 851</b>     | <b>29 554</b>  | <b>3 490 297</b> |
| - SOGEST                               | 1                | 0,10%                      | 10                   | -              | 10               |
| - SICAV BNA                            | 110              | 0,01%                      | 11 000               | 272            | 10 728           |
| - SOIVM SICAF                          | 45 714           | 11,43%                     | 452 373              | -              | 452 373          |
| - SICAV AVENIR                         | 110              | 0,01%                      | 10 525               | 4 344          | 6 181            |
| - BNA CAPITAUX                         | 82               | 0,16%                      | 8 200                | -              | 8 200            |
| - SICAR INVEST                         | 59 000           | 5,90%                      | 790 000              | -              | 790 000          |
| - PLACEMENT OBLIGATAIRE SICAV          | 300              | 0,01%                      | 30 000               | -              | 30 000           |
| - BTS                                  | 200              | 0,01%                      | 2 000                | -              | 2 000            |
| - TUNIS RE                             | 33 444           | 0,17%                      | 237 553              | -              | 237 553          |
| - ELBENE INDUSTRIE                     | 20 610           | 0,21%                      | 82 440               | 24 938         | 57 502           |
| - SODET SUD                            | 17 862           | 8,29%                      | 1 895 750            | -              | 1 895 750        |
| <i>Total en DT</i>                     |                  |                            | <b>4 439 391</b>     | <b>102 219</b> | <b>4 337 172</b> |

#### **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 2018 font apparaître une valeur mathématique de l'action de 45,134 DT, soit une moins-value potentielle de 1 089 568 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 intermédiaire relatifs au semestre clos le 30 juin 2019, vu que leur valeur d'usage (ou valeur mathématique corrigée) est estimée être supérieure à leur coût d'acquisition.

### **NOTE N°4-3 : FONDS GÉRÉS**

---

Les montants des participations en fonds gérés par SICAR INVEST, société du groupe BNA, non encore recouverts au 30 juin 2019 se présentent comme suit :

| <b>Fonds gérés</b>        | <b>Solde au 30 juin 2019</b> |
|---------------------------|------------------------------|
| Fonds géré n°4            | 158 580                      |
| Fonds géré n°8            | 172 455                      |
| Fonds géré n°15           | 1 046 660                    |
| Fonds géré n°22           | 2 795 625                    |
| <b><i>Total en DT</i></b> | <b><i>4 173 320</i></b>      |

Les provisions pour dépréciation des participations en fonds gérés totalisent un montant de 451 740 DT au 30 juin 2019. Elles ont été estimées sur la base des informations communiquées par SICAR INVEST qui dispose des dossiers physiques des participations (dont notamment les derniers états financiers disponibles) et compte tenu des garanties admises (contrat d'hypothèque, contrat d'assurance, etc.), régulièrement constituées et évaluées correctement.

Les produits (dividendes, plus-values sur rachats d'actions SICAV, plus-values sur cessions de titres de participation, etc.) et les charges (commissions) relatifs aux quatre fonds gérés par SICAR INVEST et se rapportant au premier semestre de l'année 2019, ont été comptabilisés sur la base d'un état communiqué par cette dernière à la Société ESSOUKNA pour le besoin d'établissement des états financiers intermédiaires, pour les montants respectifs de 31 197 DT et (33 566) DT.

**NOTEN°5 : STOCKS**

|   | <b>Solde au<br/>30 juin 2019</b> | <b>Solde au<br/>30 juin 2018</b> | <b>Solde au<br/>31 décembre 2018</b> |
|---|----------------------------------|----------------------------------|--------------------------------------|
| <b>Terrains à bâtir :</b>               | <b>24 051 968</b>                | <b>23 618 292</b>                | <b>23 379 215</b>                    |
| - LOT M'HAMDIA                          | 431 746                          | 431 746                          | 431 746                              |
| - LOT SOUKRA (école primaire)           | 93 177                           | 93 177                           | 93 177                               |
| - LOT EHC 1 BOUMHEL                     | 1 330 469                        | 1 496 649                        | 1 330 469                            |
| - LOTS 4 & 28 JARDINS D'EL MENZAH       | 3 993 493                        | 3 743 692                        | 3 866 318                            |
| - LOT MANOUBA                           | 8 906 315                        | 8 339 793                        | 8 619 754                            |
| - TERRAIN SOUSSE - TRANCHE 2            | 1 377 930                        | 1 315 426                        | 1 347 917                            |
| - LOTS HSC 1.5.3 LAC                    | 3 344 521                        | 3 565 178                        | 3 262 452                            |
| - LOT EHC 35 EL MOUROUJ VI              | 1 265 525                        | 1 194 687                        | 1 233 200                            |
| - LOTS HSC 1.11.6 LAC                   | 3 308 792                        | 3 437 944                        | 3 194 182                            |
| <b>Travaux en cours :</b>               | <b>17 624 589</b>                | <b>15 032 684</b>                | <b>12 866 793</b>                    |
| - PROJET KAIROUAN                       | 3 062 790                        | 2 947 243                        | 2 933 647                            |
| - PROJET EHC 45 EL MOUROUJ V            | -                                | -                                | -                                    |
| - PROJET EHC 46 EL MOUROUJ V            | 3 405 750                        | 1 539 529                        | 2 533 868                            |
| - PROJET HC 28 EL MOUROUJ VI            | 6 009 424                        | 1 747 962                        | 4 008 640                            |
| - PROJET SOUSSE (LOTISSEMENT TRANCHE 1) | -                                | 6 968 923                        | -                                    |
| - PROJET HC 5 BOUMHEL                   | 5 146 625                        | 1 829 027                        | 3 390 638                            |

|   |                   |                   |                   |
|---|-------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Travaux terminés :</b>   | <b>17 401 007</b> | <b>17 766 299</b> | <b>21 235 637</b> |
| - RÉSIDENCE "ESSALEM" LOT HSC 55 EL MOUROUJ \                       | 1 988             | 1 988             | 1 988             |
| - RÉSIDENCE "ESSOUMBOULA EL JAMILA<br>" LOTS HSC 57&58 EL MOUROUJ V | 7 388             | 7 388             | 7 388             |
| - RÉSIDENCE "LA TURQUOISE" LOT HSC 27 NASR II                       | 33 105            | 34 451            | 34 451            |
| - RÉSIDENCE LOTS S5-1&S5-2 HAMMAMET                                 | 98 689            | 98 689            | 98 689            |
| - RÉSIDENCE "ESSAFA" LOT HSC 10 NASR II                             | 29 265            | 29 266            | 29 265            |
| - RÉSIDENCE "EL BOUSTEN 8" SOUKRA TRANCHE 3                         | 36 902            | 98 069            | 36 902            |
| - RÉSIDENCE "YOSRA" LOT C7 RAS TABIA                                | 182 119           | 182 119           | 182 119           |
| - RÉSIDENCE "MARWA" LOT SOUKRA TF 31 327                            | 8 472 147         | 14 245 520        | 11 702 258        |
| - RÉSIDENCE "LEILA" LOTS EHC 27&28 EL MOUROUJ                       | 233 395           | 585 376           | 334 738           |
| - RÉSIDENCE "AHLEM" LOT HC 4 BOUMHEL                                | -                 | 1 104 269         | 101 266           |
| - RÉSIDENCE "SALOUA" LOT EHC 45 EL MOUROUJ V                        | 759 446           | 1 379 164         | 1 060 056         |
| - LOTISSEMENT SOUSSE (TRANCHE 1)                                    | 7 546 563         | -                 | 7 646 517         |
| <b>Total brut en DT</b>   | <b>59 077 564</b> | <b>56 417 275</b> | <b>57 481 645</b> |
| <b>Moins : Provisions</b>   | <b>-103 069</b>   | <b>-103 069</b>   | <b>-103 069</b>   |
| - Travaux terminés (*)  | -103 069          | -103 069          | -103 069          |
| <b>Total net en DT</b>  | <b>58 974 495</b> | <b>56 314 206</b> | <b>57 378 576</b> |

(\*) Des provisions pour dépréciation de certains locaux, faisant partie des résidences ESSALEM, ESSOUMBOULA 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 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 24 051 968 DT au 30 juin 2019, inclut un montant de 5 641 463 DT de charges d'emprunt, dont 599 500 DT au titre du premier semestre de l'année 2019.

Le tableau ci-joint présente la situation comptable de chacun des terrains à bâtir (ou à lotir) au 30 juin 2019, et ce, à l'exception d'un terrain d'une valeur comptable de 93 177 DT destiné à la construction d'une école primaire.

## ÉTAT DU STOCK DE TERRAINS À BATIR OU À LOTIR AU 30 JUIN 2019

| <i>Désignation</i>   | <i>Terrain<br/>1.5.3 Lac</i> | <i>Terrain<br/>1.11.6 Lac</i> | <i>Terrain EHC 35<br/>El Mourouj</i> | <i>Terrain<br/>Manouba</i> | <i>Terrain EHC 1<br/>Boumhel</i> | <i>Terrain Jardins<br/>d'El Menzah</i> | <i>Terrain<br/>M'hamdia</i> | <i>Terrain Sousse<br/>Tranche 2</i> |
|--|------------------------------|-------------------------------|--------------------------------------|----------------------------|----------------------------------|--|-----------------------------|-------------------------------------|
| <b>Date d'acquisition du terrain</b>                                       | <b>17/07/2014</b>            | <b>08/12/2014</b>             | <b>03/11/2014</b>                    | <b>05/09/2013</b>          | <b>27/03/2012</b>                | <b>11/06/2013</b>                      | <b>17/10/2007</b>           | <b>21/11/2013</b>                   |
| Coût d'achat du terrain  | 2 797 056                    | 2 680 783                     | 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   | 885                          | 885                           | 896                                  | 1 792                      | 560                              | 4 110                                  | 896                         | -                                   |
| Campagne géotechnique  | 3 731                        | 3 731                         | 2 349                                | 400                        | 4 000                            | 772                                    | -                           | 65                                  |
| Honoraires d'architecture  | -                            | -                             | 4 621                                | 21 876                     | 11 154                           | -                                      | 7 080                       | -                                   |
| Autres études (SOGEST)   |                              |                               | 10 526                               | 2 600                      |                                  |  |                             |                                     |
| Frais de location trax   | -                            | -                             | -                                    | 420                        | -                                | -                                      | 510                         | -                                   |
| TNB  | -                            | -                             | 6 973                                | 163 624                    | 19 891                           | 42 245                                 | 38 170                      | -                                   |
| TVA à récupérer  | -381 132                     | -365 280                      | -                                    | -                          | -181 341                         | -                                      | -                           | -                                   |
| <b>Coût hors charges financières (1)</b>                                   | <b>2 598 351</b>             | <b>2 491 124</b>              | <b>1 006 250</b>                     | <b>6 758 108</b>           | <b>1 154 224</b>                 | <b>2 900 739</b>                       | <b>368 205</b>              | <b>1 040 327</b>                    |
| Charges financières encourues avant 2018                                   | 513 474                      | 493 892                       | 183 362                              | 1 483 155                  | 176 245                          | 756 719                                | 63 541                      | 244 744                             |
| Charges financières encourues en 2018                                      | 150 627                      | 209 166                       | 54 114                               | 432 767                    | -                                | 217 311                                | -                           | 62 846                              |
| Charges financières encourues au cours du premier semestre de l'année 2019 | 82 069                       | 114 610                       | 21 799                               | 232 285                    |                                  | 118 724                                | -                           | 30 013                              |
| <b>Charges financières incorporées (2)</b>                                 | <b>746 170</b>               | <b>817 668</b>                | <b>259 275</b>                       | <b>2 148 207</b>           | <b>176 245</b>                   | <b>1 092 754</b>                       | <b>63 541</b>               | <b>337 603</b>                      |
| <b>% des charges financières (2)/(1)</b>                                   | <b>29%</b>                   | <b>33%</b>                    | <b>26%</b>                           | <b>32%</b>                 | <b>15%</b>                       | <b>38%</b>                             | <b>17%</b>                  | <b>32%</b>                          |
| <b>Coût total du terrain au 30/06/2019</b>                                 | <b>3 344 521</b>             | <b>3 308 792</b>              | <b>1 265 525</b>                     | <b>8 906 315</b>           | <b>1 330 469</b>                 | <b>3 993 493</b>                       | <b>431 746</b>              | <b>1 377 930</b>                    |

**NOTEN°6 : CLIENTS ET COMPTES RATTACHÉS**

|  | 30 juin 2019     | 30 juin 2018   | 31 décembre 2018 |
|--|------------------|----------------|------------------|
| Clients ordinaires - ventes de biens immobiliers | 2 162 545        | 287 951        | 451 980          |
| Clients - effets à recevoir (1)                  | 381 611          | 129 891        | 501 038          |
| Clients - chèques impayés (2)                    | 300 000          | 300 000        | 300 000          |
| <b>Total brut en DT</b>                          | <b>2 844 156</b> | <b>717 842</b> | <b>1 253 018</b> |
| Moins : Provisions                               | -199 931         | -199 416       | -199 931         |
| <b>Total net en DT</b>                           | <b>2 644 225</b> | <b>518 426</b> | <b>1 053 087</b> |

**Suite 1 Note N° 6****1) Clients - effets à recevoir**

Cette rubrique renferme des effets impayés pour un montant cumulé de 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 30 juin 2019, 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 30 juin 2019, une provision pour dépréciation a été constituée au titre des effets impayés pour un montant de 48 755 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 30 juin 2019, la provision pour dépréciation constituée au titre dudit chèque impayé est de l'ordre de 150 000 DT représentant la moitié de son montant.

**NOTEN°7 : AUTRES ACTIFS COURANTS**

|   | 30 juin 2019     | 30 juin 2018     | 31 décembre 2018 |
|---|------------------|------------------|------------------|
| <b>Fournisseurs - comptes débiteurs :</b>                   | <b>122 398</b>   | <b>211 248</b>   | <b>102 311</b>   |
| - Entrepreneurs, avances et acomptes                        | 117 123          | 140 352          | 96 992           |
| - Autres fournisseurs, avances et acomptes                  | 5 275            | 70 896           | 5 319            |
| <b>Personnel - avances et acomptes</b>                      | <b>495</b>       | <b>586</b>       | <b>3 780</b>     |
| <b>État - comptes débiteurs :</b>                           | <b>4 473 346</b> | <b>868 402</b>   | <b>4 285 840</b> |
| - Crédit d'IS   | 641 130          | 236 989          | 651 937          |
| - TVA déductible ou à reporter                              | 3 832 216        | 631 413          | 3 633 903        |
| <b>Sociétés du Groupe (opérations faites en commun ...)</b> | <b>247 072</b>   | <b>466 164</b>   | <b>502 263</b>   |
| - SIMPAR  | -                | 47 335           | 253 084          |
| - SIVIA   | 247 072          | 278 535          | 191 985          |
| - EL MEDINA   | -                | 25 147           | 28 597           |
| - IMMOBILIERE DES ŒILLETES                                  | -                | 115 147          | 28 597           |
| <b>Charges constatées d'avance</b>                          | <b>7 469</b>     | <b>4 242</b>     | <b>1 624</b>     |
| <b>Produits à recevoir (produits des fonds gérés ...)</b>   | <b>181 744</b>   | <b>177 372</b>   | <b>191 204</b>   |
| <b>Autres comptes débiteurs</b>                             | <b>104 589</b>   | <b>83 334</b>    | <b>129 170</b>   |
| <b><i>Total brut en DT</i></b>                              | <b>5 137 113</b> | <b>1 811 348</b> | <b>5 216 192</b> |
| Moins : Provisions  | -22 501          | -28 129          | -22 501          |
| <b><i>Total net en DT</i></b>                               | <b>5 114 612</b> | <b>1 783 219</b> | <b>5 193 691</b> |

**NOTEN°8 : PLACEMENTS ET AUTRES ACTIFS FINANCIERS**

|  | 30 juin 2019   | 30 juin 2018   | 31 décembre 2018 |
|--|----------------|----------------|------------------|
| Prêts au personnel (échéances à moins d'un an) | 89 481         | 74 820         | 94 429           |
| Échéances à moins d'un an sur emprunt national | 5 000          | 5 000          | 5 000            |
| Placement fonds commun BNA Progrès             | 12 000         | 12 000         | 12 000           |
| Placement fonds commun BNA Confiance           | 12 000         | 12 000         | 12 000           |
| <b><i>Total en DT</i></b>                      | <b>118 481</b> | <b>103 820</b> | <b>123 429</b>   |

**NOTEN°9 : LIQUIDITÉS ET ÉQUIVALENTS DE LIQUIDITÉS**

|                                 | <b>30 juin 2019</b> | <b>30 juin 2018</b> | <b>31 décembre 2018</b> |
|---------------------------------|---------------------|---------------------|-------------------------|
| Chèques à l'encaissement        | 137 070             | 706 050             | 77 777                  |
| Banque Nationale Agricole (BNA) | 155 114             | -                   | 630 180                 |
| BH Bank                         | 595                 | 183 233             | 661                     |
| Caisse                          | 1 001               | 106                 | 180                     |
| <b><i>Total en DT</i></b>       | <b>293 780</b>      | <b>889 389</b>      | <b>708 798</b>          |

**NOTEN°10 : RÉSULTAT PAR ACTION**

|  | <b>30 juin 2019</b> | <b>30 juin 2018</b> | <b>31 décembre 2018</b> |
|--|---------------------|---------------------|-------------------------|
| Bénéfice de la période en dinars                       | -660 887            | 937 495             | 950 867                 |
| Nombre d'actions ordinaires en circulation             | 5 050 500           | 5 050 500           | 5 050 500               |
| <b>Résultat par action de valeur nominale un dinar</b> | <b>-0,131</b>       | <b>0,186</b>        | <b>0,188</b>            |

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

(En DT)

|                                       | Capital social   | Primes d'émission | Réserve légale | Réserve extraordinaire | Réserve pour fonds social | Réserve soumise à un régime fiscal particulier | Autres compléments d'apport | Bénéfices non répartis | Total             |
|---------------------------------------|------------------|-------------------|----------------|------------------------|---------------------------|--|-----------------------------|------------------------|-------------------|
| <b>Soldes au au 31 décembre 2017</b>  | <b>5 050 500</b> | <b>1 676 563</b>  | <b>505 050</b> | <b>17 707 229</b>      | <b>1 033 333</b>          | <b>5 798 000</b>                               | <b>39 915</b>               | <b>2 944 067</b>       | <b>34 754 657</b> |
| <i>Répartition du bénéfice 2017 :</i> |                  |                   |                |                        |                           |  |                             |                        |                   |
| - Dotations en réserves               | -                | -                 | -              | 1 500 000              | 100 000                   | -  | -                           | -1 600 000             | -                 |
| - Dividendes                          | -                | -                 | -              | -1 212 120             | -                         | -  | -                           | -                      | -1 212 120        |
| Dépenses fonds social                 | -                | -                 | -              | -                      | -47 941                   | -  | -                           | -                      | -47 941           |
| Bénéfice 2018                         | -                | -                 | -              | -                      | -                         | -  | -                           | 950 867                | 950 867           |
| Réinvest. exonéré devenu disponible   | -                | -                 | -              | 1 550 000              | -                         | -1 550 000                                     | -                           | -                      | -                 |
| <b>Soldes au au 31 décembre 2018</b>  | <b>5 050 500</b> | <b>1 676 563</b>  | <b>505 050</b> | <b>19 545 109</b>      | <b>1 085 392</b>          | <b>4 248 000</b>                               | <b>39 915</b>               | <b>2 294 934</b>       | <b>34 445 463</b> |
| <i>Répartition du bénéfice 2018 :</i> |                  |                   |                |                        |                           |  |                             |                        |                   |
| - Dotations en réserves               | -                | -                 | -              | 500 000                | 100 000                   | -  | -                           | -600 000               | -                 |
| - Dividendes                          | -                | -                 | -              | -353 535               | -                         | -  | -                           | -                      | -353 535          |
| Dépenses fonds social                 | -                | -                 | -              | -                      | -16 022                   | -  | -                           | -                      | -16 022           |
| Résultat 2019                         | -                | -                 | -              | -                      | -                         | -  | -                           | -660 887               | -660 887          |
| Réinvest. exonéré devenu disponible   | -                | -                 | -              | 1 700 000              | -                         | -1 700 000                                     | -                           | -                      | -                 |
| <b>Soldes au 30 juin 2019</b>         | <b>5 050 500</b> | <b>1 676 563</b>  | <b>505 050</b> | <b>21 391 574</b>      | <b>1 169 370</b>          | <b>2 548 000</b>                               | <b>39 915</b>               | <b>1 034 047</b>       | <b>33 415 019</b> |

**NOTE N°11-1 : RÉSERVE POUR FONDS SOCIAL***(En DT)*

|  | <b>30 juin 2019</b> | <b>30 juin 2018</b> | <b>31 décembre 2018</b> |
|--|---------------------|---------------------|-------------------------|
| <b>Solde au 1<sup>er</sup> janvier :</b>         | <b>1 085 392</b>    | <b>1 033 333</b>    | <b>1 033 333</b>        |
| - Trésorerie                                     | 722 490             | 710 984             | 710 984                 |
| - Prêts au personnel                             | 362 902             | 322 349             | 322 349                 |
| <b>Ressources de la période:</b>                 | <b>104 422</b>      | <b>104 574</b>      | <b>109 123</b>          |
| - Quote-part du bénéfice de l'exercice précédent | 100 000             | 100 000             | 100 000                 |
| - Intérêts des prêts au personnel                | 4 422               | 4 574               | 9 123                   |
| <b>Emplois de la période :</b>                   | <b>20 444</b>       | <b>21 597</b>       | <b>57 064</b>           |
| - Restauration                                   | 7 824               | 8 113               | 19 296                  |
| - Aides au personnel (non remboursables)         | 9 484               | 7 380               | 21 864                  |
| - Bonifications d'intérêts                       | 3 136               | 6 104               | 15 904                  |
| <b>Solde à la fin de la période :</b>            | <b>1 169 370</b>    | <b>1 116 311</b>    | <b>1 085 392</b>        |
| - Trésorerie                                     | 792 696             | 761 424             | 722 490                 |
| - Prêts au personnel                             | 376 674             | 354 887             | 362 902                 |

**NOTEN°12 : EMPRUNTS (NON COURANTS)**

|  | 30 juin 2019      | 30 juin 2018      | 31 décembre 2018  |
|--|-------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Échéances à plus d'un an sur emprunts BNA :</b>           |                   |                   |                   |
| - Crédit pour acquisition du terrain 4 &28 JARD. D'EL MENZAH | 2 300 000         | 1 533 333         | 2 300 000         |
| - Crédit pour acquisition du terrain MANOUBA                 | 4 500 000         | 2 930 303         | 4 500 000         |
| - Crédit pour acquisition du terrain SOUSSE                  | 2 193 026         | 2 834 887         | 3 346 457         |
| - Crédit pour acquisition du terrain 1.5.3 LAC               | 1 543 982         | 905 093           | 1 543 982         |
| - Crédit pour acquisition du terrain EHC 35 EL MOUROUJ V     | 64 167            | 320 833           | 192 500           |
| - Crédit pour acquisition du terrain HSC 1.11.6 LAC          | 2 200 000         | 1 466 667         | 2 200 000         |
| - Crédit pour construction lot SOUKRA TF 31 327              | 698 750           | -                 | 1 397 500         |
| - Crédit pour construction lot KAIROUAN                      | 1 597 826         | 136 957           | 1 917 391         |
| - Crédit pour réalisation projet SOUSSE                      | 277 500           | 937 500           | -                 |
| - Crédit pour construction lot HC 28 EL MOUROUJ V            | 933 333           | 1 120 000         | 2 453 333         |
| - Crédit pour construction lot HC 4 BOUMHEL                  | -                 | 1 100 000         | -                 |
| - Crédit pour construction lot EHC 46 EL MOUROUJ V           | 270 476           | 1 040 000         | 1 306 667         |
| - Crédit pour construction lot HC 5 BOUMHEL                  | 1 706 667         | -                 | 2 600 000         |
| <b>Total en DT</b>   | <b>18 285 727</b> | <b>14 325 573</b> | <b>23 757 830</b> |

**NOTEN°13 : AUTRES PASSIFS FINANCIERS (NON COURANTS)**

|                      | 30 juin 2019   | 30 juin 2018   | 31 décembre 2018 |
|----------------------|----------------|----------------|------------------|
| Cautionnements reçus | 712 908        | 718 340        | 698 127          |
| <b>Total en DT</b>   | <b>712 908</b> | <b>718 340</b> | <b>698 127</b>   |

**NOTEN°14 : PROVISIONS**

|  | 30 juin 2019   | 30 juin 2018   | 31 décembre 2018 |
|--|----------------|----------------|------------------|
| Provisions pour frais de réparation (1)              | 257 779        | 288 117        | 226 404          |
| Provisions pour avantages postérieurs à l'emploi (2) | 101 683        | 96 488         | 98 040           |
| Provisions pour risques fiscal et social (3)         | 191 213        | 192 453        | 191 213          |
| Provision pour litige avec l'entreprise ECF (4)      | 217 919        | 110 078        | 110 078          |
| Provisions pour autres litiges                       | 31 026         | 52 226         | 52 226           |
| <b>Total en DT</b>                                   | <b>799 620</b> | <b>739 362</b> | <b>677 961</b>   |

### 1) Provisions pour frais de réparation

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

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

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

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

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

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

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

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

### 3) Provisions pour risques fiscal et social

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

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

Au 30 juin 2019, une provision pour redressement fiscal a été constituée pour un montant de 128 077 DT, et ce, pour la meilleure estimation du risque fiscal encouru. En outre, un complément de provision pour risques fiscal a été comptabilisé pour un montant de 63 136 DT au titre des exercices ultérieurs à la période couverte par la vérification fiscale approfondie (pour les mêmes chefs de redressement).

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

### 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 lors de l'établissement des états financiers intermédiaires arrêtés au 30 juin 2019, pour un montant de 217 919 DT, déduction faite des montants des retenues de garantie et de la caution bancaire (mise en jeu par la SIVIA) comptabilisés parmi les passifs courants (chez la Société ESSOUKNA et le chef de file SIVIA).

**NOTEN°15 : FOURNISSEURS ET COMPTES RATTACHÉS**

|                                      | <b>30 juin 2019</b> | <b>30 juin 2018</b> | <b>31 décembre 2018</b> |
|--------------------------------------|---------------------|---------------------|-------------------------|
| Entrepreneurs                        | 465 773             | 57 575              | 214 342                 |
| Fournisseurs ordinaires              | 101 566             | 154 517             | 307 543                 |
| Entrepreneurs, retenues de garantie  | 1 467 614           | 1 265 678           | 1 264 422               |
| Fournisseurs, retenues de garantie   | 9 865               | 6 277               | 6 277                   |
| Fournisseurs, factures non parvenues | 165 110             | 95 645              | 619 297                 |
| <b><i>Total en DT</i></b>            | <b>2 209 928</b>    | <b>1 579 692</b>    | <b>2 411 881</b>        |

**NOTEN°16 : AUTRES PASSIFS COURANTS**

|   | <b>30 juin 2019</b> | <b>30 juin 2018</b> | <b>31 décembre 2018</b> |
|---|---------------------|---------------------|-------------------------|
| <b>Clients - avances et acomptes reçus</b>                  | <b>1 191 652</b>    | <b>557 053</b>      | <b>211 438</b>          |
| <b>Personnel - comptes créditeurs :</b>                     | <b>356 430</b>      | <b>271 665</b>      | <b>378 697</b>          |
| - Personnel, charges à payer                                | 355 106             | 271 643             | 378 697                 |
| - Personnel, rémunérations dues                             | 1 324               | 22                  | -                       |
| <b>État - comptes créditeurs :</b>                          | <b>61 466</b>       | <b>56 166</b>       | <b>90 411</b>           |
| - Retenues à la source                                      | 41 844              | 40 199              | 71 471                  |
| - Contribution Sociale de Solidarité - Société              | 100                 | 354                 | 200                     |
| - Contribution Sociale de Solidarité - Employés             | 1 331               | 524                 | -                       |
| - Autres impôts et taxes à payer                            | 18 191              | 15 089              | 18 740                  |
| <b>Organismes sociaux :</b>                                 | <b>170 488</b>      | <b>154 403</b>      | <b>175 793</b>          |
| - CNSS  | 83 100              | 76 778              | 78 886                  |
| - CNSS - régime complémentaire                              | 16 769              | 14 326              | 13 897                  |
| - Assurance groupe  | 12 756              | 12 365              | 12 468                  |
| - CNRPS   | 1 240               | 1 500               | 4 076                   |
| - CNAM  | 386                 | 466                 | 1 198                   |
| - Charges sociales à payer                                  | 56 237              | 48 968              | 65 268                  |
| <b>Sociétés du Groupe</b> (opérations faites en commun ...) | <b>77 206</b>       | -                   | -                       |
| - SIMPAR  | 32 136              | -                   | -                       |
| - EL MEDINA   | 22 535              | -                   | -                       |
| - IMMOBILIERE DES CÉILLETS                                  | 22 535              | -                   | -                       |
| <b>Compte d'attente à régulariser</b>                       | <b>54 204</b>       | <b>54 204</b>       | <b>54 204</b>           |
| <b>Jetons de présence à payer</b>                           | <b>46 250</b>       | <b>46 250</b>       | <b>92 500</b>           |
| <b>Actionnaires - dividendes à payer</b>                    | <b>643</b>          | <b>638</b>          | <b>638</b>              |
| <b>Charges à payer</b> (charges des fonds gérés ...)        | <b>121 567</b>      | <b>135 779</b>      | <b>88 001</b>           |
| <b>Autres comptes créditeurs</b>                            | <b>19 177</b>       | <b>22 169</b>       | <b>19 177</b>           |
| <b>Total en DT</b>  | <b>2 099 083</b>    | <b>1 298 327</b>    | <b>1 110 859</b>        |

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

|   | 30 juin 2019      | 30 juin 2018      | 31 décembre 2018  |
|---|-------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Échéances à moins d'un an sur emprunts BNA :</b>         | <b>17 264 640</b> | <b>14 258 092</b> | <b>10 203 528</b> |
| - Crédit pour acquisition du terrain 4&28 JARD. D'EL MENZAH | -                 | 766 667           | -                 |
| - Crédit pour acquisition du terrain MANOUBA                | -                 | 1 569 697         | -                 |
| - Crédit pour acquisition du terrain SOUSSE                 | 641 861           | 641 861           | 1 659 361         |
| - Crédit pour acquisition du terrain 1.5.3 LAC              | -                 | 638 889           | -                 |
| - Crédit pour acquisition du terrain EHC 35 EL MOUROUJ V    | 256 667           | 256 667           | 256 667           |
| - Crédit pour acquisition du terrain HSC 1.11.6 LAC         | -                 | 733 333           | -                 |
| - Crédit pour réalisation du projet SOUKRA TF 31 327        | 1 397 500         | 2 580 000         | 1 397 500         |
| - Crédit pour réalisation du projet HC 4 BOUMHEL            | -                 | 2 550 000         | 1 020 000         |
| - Crédit pour réalisation du projet KAIROUAN                | 319 565           | 1 643 478         | -                 |
| - Crédit pour réalisation projet EHC 27&28 EL MOUROUJ VI    | -                 | 2 325 000         | 930 000           |
| - Crédit pour réalisation projet SOUSSE                     | 1 110 000         | 312 500           | -                 |
| - Crédit pour construction lot HC 5 BOUMHEL                 | 4 693 333         | -                 | 1 300 000         |
| - Crédit pour réalisation projet HC 28 EL MOUROUJ V         | 5 600 000         | 80 000            | 2 146 667         |
| - Crédit pour réalisation du projet EHC 46 EL MOUROUJ V     | 3 245 714         | 160 000           | 1 493 333         |
| <b>Intérêts courus sur emprunts BNA</b>                     | <b>38 209</b>     | <b>65 446</b>     | <b>38 210</b>     |
| <b>Découverts bancaires - BNA</b>                           | <b>1 208 898</b>  | <b>1 495 129</b>  | <b>385 786</b>    |
| <b><i>Total en DT</i></b>                                   | <b>18 511 747</b> | <b>15 818 667</b> | <b>10 627 524</b> |

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

|                           | Semestre clos le<br>30 juin 2019 | Semestre clos le<br>30 juin 2018 | Exercice clos le<br>31 décembre 2018 |
|---------------------------|----------------------------------|----------------------------------|--------------------------------------|
| Ventes de logements       | 4 408 435                        | 5 963 116                        | 10 244 039                           |
| Ventes de bureaux         | 99 400                           | 71 000                           | 71 000                               |
| Ventes de magasins        | 180 515                          | 122 133                          | 247 585                              |
| Ventes de terrains        | 188 498                          | -                                | -                                    |
| <b><i>Total en DT</i></b> | <b>4 876 848</b>                 | <b>6 156 249</b>                 | <b>10 562 624</b>                    |

**NOTEN°19 : AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION**

|                                     | Semestre clos le<br>30 juin 2019 | Semestre clos le<br>30 juin 2018 | Exercice clos le<br>31 décembre 2018 |
|-------------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|--------------------------------------|
| Location de bureaux                 | -                                | -                                | 737                                  |
| Honoraires d'assistance             | -                                | -                                | 30 000                               |
| Ventes de dossiers d'appel d'offres | 2 750                            | 6 200                            | 8 400                                |
| <b>Total en DT</b>                  | <b>2 750</b>                     | <b>6 200</b>                     | <b>39 137</b>                        |

**NOTEN°20 : VARIATIONS DES STOCKS**

|  | Semestre clos le<br>30 juin 2019 | Semestre clos le<br>30 juin 2018 | Exercice clos le<br>31 décembre 2018 |
|--|----------------------------------|----------------------------------|--------------------------------------|
| Variation du stock de terrains à bâtir | -672 753                         | -553 187                         | -1 241 863                           |
| Variation du stock de travaux en cours | -4 757 796                       | -2 842 553                       | -1 114 343                           |
| Variation du stock de travaux terminés | 3 834 630                        | 4 414 009                        | -259 531                             |
| <b>Total en DT</b>                     | <b>-1 595 919</b>                | <b>1 018 269</b>                 | <b>-2 615 737</b>                    |

**NOTEN°21 : ACHATS DE TERRAINS**

|  | Semestre clos le<br>30 juin 2019 | Semestre clos le<br>30 juin 2018 | Exercice clos le<br>31 décembre 2018 |
|--|----------------------------------|----------------------------------|--------------------------------------|
| Droits d'enregistrement / achats de terrains | 16 500                           | -                                | -                                    |
| <b>Total en DT</b>                           | <b>16 500</b>                    | <b>-</b>                         | <b>-</b>                             |

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

|  | Semestre clos le<br>30 juin 2019 | Semestre clos le<br>30 juin 2018 | Exercice clos le<br>31 décembre 2018 |
|--|----------------------------------|----------------------------------|--------------------------------------|
| <b>Achats d'études et de prestations de services : (*)</b> |                                  |                                  |                                      |
| - Projet EHC 1 BOUMHEL                                     | -                                | -                                | 11 154                               |
| - Projet EHC 35 EL MOUROUJ V                               | 10 526                           | -                                | 4 620                                |
| - Projet KAIROUAN  | 842                              | -                                | 1 700                                |
| - Projet HC 5 BOUMHEL                                      | 21 451                           | 29 482                           | 70 570                               |
| - Projet EHC 1 BOUMHEL                                     | -                                | 3 400                            | -                                    |
| - Projet HC 28 EL MOUROUJ VI                               | 26 770                           | 42 592                           | 81 651                               |
| - Projet MANOUBA   | -                                | -                                | 400                                  |
| - Projet SOUSSE  | -362                             | 9 142                            | 34 558                               |
| - Projet EHC 46 EL MOUROUJ V                               | 10 854                           | 13 966                           | 36 899                               |
| - Projet EHC 48 EL MOUROUJ V                               | -                                | -                                | 4 230                                |
| - Autres projets   | 2 600                            | 5 815                            | -8 917                               |
| <b>Total en DT</b>   | <b>72 681</b>                    | <b>104 397</b>                   | <b>236 865</b>                       |

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

**NOTEN°23 : ACHATS DE MATÉRIELS, ÉQUIPEMENTS ET TRAVAUX**

|  | Semestre clos le<br>30 juin 2019 | Semestre clos le<br>30 juin 2018 | Exercice clos le<br>31 décembre 2018 |
|--|----------------------------------|----------------------------------|--------------------------------------|
| <b>Achats de matériels, équipements et travaux : (*)</b> |                                  |                                  |                                      |
| - Projet EHC 35 EL MOUROUJ V                             | -                                | -                                | 6 971                                |
| - Projet KAIROUAN  | 26 384                           | 7 494                            | 122 855                              |
| - Projet HC 5 BOUMHEL                                    | 1 481 613                        | 592 137                          | 2 151 869                            |
| - Projet EHC 1 BOUMHEL                                   | -                                | 12 484                           | 19 891                               |
| - Projet HC 28 EL MOUROUJ VI                             | 1 678 849                        | 905 641                          | 3 012 698                            |
| - Projet SOUSSE  | -                                | 441 645                          | 892 869                              |
| - Projet EHC 46 EL MOUROUJ V                             | 700 462                          | 499 714                          | 1 440 309                            |
| - Projet JARDINS D'EL MENZAH LOTS N°4&28                 | 8 451                            | 33 794                           | -                                    |
| - Projet MANOUBA   | 35 176                           | -                                | 37 702                               |
| - Autres projets   | 1 307                            | 7 381                            | 29 877                               |
| <b>Total en DT</b>                                       | <b>3 932 242</b>                 | <b>2 500 290</b>                 | <b>7 715 041</b>                     |

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

**NOTEN°24 : CHARGES DE PERSONNEL**

|   | Semestre clos le<br>30 juin 2019 | Semestre clos le<br>30 juin 2018 | Exercice clos le<br>31 décembre 2018 |
|---|----------------------------------|----------------------------------|--------------------------------------|
| Salaires et compléments de salaires         | 639 964                          | 547 292                          | 1 215 824                            |
| Charges sociales légales                    | 176 376                          | 150 655                          | 323 272                              |
| Autres charges de personnel (congrés payés) | 19 718                           | 14 176                           | 11 780                               |
| <b>Total en DT</b>                          | <b>836 058</b>                   | <b>712 123</b>                   | <b>1 550 876</b>                     |

**NOTEN°25 : DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS ET AUX PROVISIONS**

|   | Semestre clos le<br>30 juin 2019 | Semestre clos le<br>30 juin 2018 | Exercice clos le<br>31 décembre 2018 |
|---|----------------------------------|----------------------------------|--------------------------------------|
| Dotations aux amortissements des immobilisations incorporelles et corporelles | 45 230                           | 41 901                           | 84 108                               |
| Dotations aux provisions pour dépréciation des immobilisations financières    | 75 409                           | -                                | 13 397                               |
| Dotations aux provisions pour dépréciation des créances clients               | -                                | -                                | 515                                  |
| Dotations aux provisions pour risques et charges                              | 139 216                          | 47 639                           | 73 064                               |
| Dotations aux provisions pour avantages postérieurs à l'emploi                | 3 643                            | 1 272                            | 2 824                                |
| Reprises sur provisions pour dépréciation des immobilisations financières     | -                                | -4 496                           | -7 573                               |
| Reprises sur provisions pour dépréciation des stocks                          | -                                | -5 075                           | -5 075                               |
| Reprises sur provisions pour dépréciation des autres actifs courants          | -                                | -                                | -5 628                               |
| Reprises sur provisions pour risques et charges                               | -21 200                          | -                                | -88 378                              |
| <b>Total en DT</b>  | <b>242 298</b>                   | <b>81 241</b>                    | <b>67 254</b>                        |

**NOTEN°26 : AUTRES CHARGES D'EXPLOITATION**

|   | Semestre clos le<br>30 juin 2019 | Semestre clos le<br>30 juin 2018 | Exercice clos le<br>31 décembre 2018 |
|---|----------------------------------|----------------------------------|--------------------------------------|
| Achats non stockés de matières et fournitures | 18 338                           | 1 183                            | 32 023                               |
| Divers services extérieurs                    | 147 949                          | 175 178                          | 278 139                              |
| Commissions des fonds gérés                   | 33 566                           | 48 240                           | 88 001                               |
| Rémunérations d'intermédiaires et honoraires  | 43 585                           | 65 730                           | 117 889                              |
| Rémunérations des membres du CPA              | 5 625                            | 5 625                            | 11 250                               |
| Jetons de présence (servis par la Société)    | 40 625                           | 40 625                           | 81 250                               |
| Impôts, taxes et versements assimilés         | 30 530                           | 41 448                           | 91 812                               |
| <b>Total en DT</b>                            | <b>320 218</b>                   | <b>378 029</b>                   | <b>700 364</b>                       |

**NOTEN°27 : CHARGES FINANCIÈRES NETTES**

|   | Semestre clos le<br>30 juin 2019 | Semestre clos le<br>30 juin 2018 | Exercice clos le<br>31 décembre 2018 |
|---|----------------------------------|----------------------------------|--------------------------------------|
| Intérêts des emprunts spécifiques aux projets (*) | 1 816 061                        | 1 249 116                        | 2 835 053                            |
| Intérêts débiteurs des CCB                        | 16 346                           | 268                              | 38 178                               |
| Revenus des placements monétaires                 | -                                | -9 816                           | -9 816                               |
| Autres produits financiers                        | -923                             | -1 230                           | -1 230                               |
| Pénalités sociales                                | 735                              | -                                | 4 418                                |
| Pénalités fiscales                                | 50                               | -                                | -                                    |
| <b>Total en DT</b>                                | <b>1 832 269</b>                 | <b>1 238 338</b>                 | <b>2 866 603</b>                     |

(\*) Les intérêts des emprunts spécifiques aux projets et encourus au cours du premier semestre 2019 s'élèvent à 1 816 062 DT et se ventilent comme suit :

- Intérêts incorporés dans le stock de terrains à bâtir : 599 498 DT
- Intérêts incorporés dans les stocks de travaux en cours et de travaux terminés : 810 571 DT
- Intérêts non incorporés dans les coûts des projets : 405 992 DT

**NOTEN°28 : PRODUITS DES PLACEMENTS**

|  | Semestre clos le<br>30 juin 2019 | Semestre clos le<br>30 juin 2018 | Exercice clos le<br>31 décembre 2018 |
|--|----------------------------------|----------------------------------|--------------------------------------|
| Dividendes sur titres de participation                   | 145 506                          | 129 599                          | 130 419                              |
| Produits nets sur cession de valeurs mobilières          | -                                | 546 981                          | 546 981                              |
| Perte / décomptabilisation titres SAI IFRIKIA liquidée   | -                                | -156 602                         | -156 602                             |
| Reprise / provision pour dépréciation titres SAI IFRIKIA | -                                | 156 602                          | 156 602                              |
| Dividendes sur fonds gérés                               | 20 934                           | 28 807                           | 34 264                               |
| Produits/charges sur fonds gérés                         | 10 263                           | 98 423                           | 114 523                              |
| <b>Total en DT</b>                                       | <b>176 703</b>                   | <b>803 810</b>                   | <b>826 187</b>                       |

**NOTEN°29 : AUTRES GAINS ORDINAIRES**

|   | Semestre clos le<br>30 juin 2019 | Semestre clos le<br>30 juin 2018 | Exercice clos le<br>31 décembre 2018 |
|---|----------------------------------|----------------------------------|--------------------------------------|
| Profits sur cessions d'immobilisations corporelles      | -                                | -                                | -                                    |
| Produits sur avoirs fournisseurs                        | 2 385                            | 12 785                           | 11 487                               |
| Reprise en produits de dépôts et cautionnements clients | -                                | -                                | 61 557                               |
| Autres gains ordinaires                                 | -                                | -                                | 6 302                                |
| <b>Total en DT</b>                                      | <b>2 385</b>                     | <b>12 785</b>                    | <b>79 346</b>                        |

**NOTEN°30 : AUTRES PERTES ORDINAIRES**

|                                  | Semestre clos le<br>30 juin 2019 | Semestre clos le<br>30 juin 2018 | Exercice clos le<br>31 décembre 2018 |
|----------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|--------------------------------------|
| Règlements / litiges clients     | 21 210                           | -                                | -                                    |
| Règlements / redressement social | 30 938                           | -                                | 12 487                               |
| <b>Total en DT</b>               | <b>52 148</b>                    | <b>-</b>                         | <b>12 487</b>                        |

**NOTEN°31 : TABLEAU DE DÉTERMINATION DU RÉSULTAT FISCAL**Semestre clos le  
30 juin 2019

|   |                  |
|---|------------------|
| <b>Bénéfice comptable avant impôt</b>                                       | <b>-660 887</b>  |
| <b>Réintégrations :</b>   | <b>268 857</b>   |
| - Provisions pour dépréciation des titres de participation                  | 72 665           |
| - Provisions pour frais de réparation                                       | 31 375           |
| - Provisions pour assurance maladie   | 3 643            |
| - Provisions pour risques et charges  | 107 841          |
| - Provisions pour dépréciation des créances clients                         | -                |
| - Autres charges non déductibles  | 300              |
| - Pénalités sociales  | 735              |
| - Pénalités fiscales  | 50               |
| - Contribution de solidarité sociale - CSS                                  | 100              |
| - Règlement litiges clients   | 21 210           |
| - Règlement du reliquat du montant du redressement social                   | 30 938           |
| <b>Déductions :</b>   | <b>197 903</b>   |
| - Revenus des valeurs mobilières (dividendes sur titres de participation)   | 176 703          |
| - Revenus des valeurs mobilières (dividendes sur fonds gérés)               | -                |
| - Revenus des valeurs mobilières (plus-values sur fonds gérés)              | -                |
| - Revenus des valeurs mobilières (plus-values sur cession actions BNA)      | -                |
| - Reprises sur provisions pour dépréciation des titres de participation     | -                |
| - Reprises sur provisions pour frais de réparation                          | -                |
| - Reprises sur provisions pour risques et charges                           | 21 200           |
| <b>Bénéfice imposable</b>   | <b>-589 933</b>  |
| <b>Impôt sur les sociétés (25%)</b>   | <b>-</b>         |
| <b>Chiffre d'affaires TTC</b>   | <b>5 538 943</b> |
| <b>Min d'IS (0,2% du CA TTC)</b>  | <b>11 078</b>    |
| <b>Avances sur impôt (acomptes provisionnels, retenues à la source ...)</b> | <b>-652 208</b>  |
| <b>IS à reporter</b>  | <b>-641 130</b>  |

**NOTE N°32 : ENGAGEMENTS HORS BILAN**

| <i>Libellée</i>                    | <i>Montant au 30 juin 2019</i> |
|------------------------------------|--------------------------------|
| Hypothèques consenties à la BNA(1) | 62 820 000                     |
| Hypothèques reçues des clients(2)  | 461 188                        |
| Hypothèques reçues du personnel    | 328 970                        |
| Intérêts non courus sur emprunts   | 5 868 748                      |
| Cautions reçues sur marchés        | 631 443                        |
| <b>Total en DT</b>                 | <b>70 110 349</b>              |

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

| <i>Propriété objet de l'hypothèque</i> | <i>Montant au 30 juin 2019</i> |
|--|--------------------------------|
| Kairouan                               | 3 150 000                      |
| Manouba                                | 4 500 000                      |
| Soukra TF 31327 Ariana                 | 14 000 000                     |
| Jardins d'El Menzah                    | 2 300 000                      |
| Lot HC 4 Boumhel                       | 5 100 000                      |
| Sousse                                 | 6 450 000                      |
| Lot HC5 Boumhel                        | 6 400 000                      |
| Lot EHC46 El Mourouj V                 | 4 000 000                      |
| Lots EHC 27&28 El Mourouj V            | 4 650 000                      |
| Lot HC 28 El Mourouj VI                | 7 000 000                      |
| Lot EHC 35 El Mourouj V                | 770 000                        |
| Lot 1.11.6. Berges du Lac              | 2 200 000                      |
| Lot 1.5.3. Berges du Lac               | 2300 000                       |
| <b>Total en DT</b>                     | <b>62 820 000</b>              |

**(2) Hypothèques reçus des clients :**

| <i>Propriété objet de l'hypothèque</i>         | <i>Montant au 30 juin 2019</i> |
|--|--------------------------------|
| Boutique n°2 Résidence TASNIM Nasr II          | 300 000                        |
| Appartement F2 Résidence FAÏROUZ Nasr II       | 109 188                        |
| Appartement A9 Résidence NOUR EL HOUDA Nasr II | 52 000                         |
| <b>Total en DT</b>                             | <b>461 188</b>                 |

**NOTEN°33 : TABLEAU DES SOLDES INTERMÉDIAIRES DE GESTION***(En DT)*

|   | <b>Semestre clos le<br/>30 juin 2019</b> | <b>Semestre clos le<br/>30 juin 2018</b> | <b>Exercice clos le<br/>31 décembre 2018</b> |
|---|--|--|--|
| Ventes de biens immobiliers   | 4 876 848                                | 6 156 249                                | 10 562 624                                   |
| Autres produits d'exploitation  | 2 750                                    | 6 200                                    | 39 137                                       |
| Production stockée ou déstockage  | 1 595 919                                | -1 018 269                               | 2 615 737                                    |
| Achats consommés  | -4 021 423                               | -2 604 687                               | -7 951 906                                   |
| Services extérieurs et autres charges externes                          | -289 688                                 | -336 581                                 | -608 552                                     |
| <b>VALEUR AJOUTÉE BRUTE</b>   | <b>2 164 406</b>                         | <b>2 202 912</b>                         | <b>4 657 040</b>                             |
| Charges de personnel  | -836 058                                 | -712 123                                 | -1 550 876                                   |
| Impôts et taxes   | -30 530                                  | -41 448                                  | -91 812                                      |
| <b>EXCÉDENT BRUT D'EXPLOITATION</b>                                     | <b>1 297 818</b>                         | <b>1 449 341</b>                         | <b>3 014 352</b>                             |
| Charges financières nettes  | -1 832 269                               | -1 238 338                               | -2 866 603                                   |
| Produits des placements   | 176 703                                  | 803 810                                  | 826 187                                      |
| Autres gains ordinaires   | 2 385                                    | 12 785                                   | 79 346                                       |
| Autres pertes ordinaires  | -52 148                                  | -  | -12 487                                      |
| Dotations aux amortissements et aux provisions<br>(nettes des reprises) | -242 298                                 | -81 241                                  | -67 254                                      |
| Impôt sur les sociétés  | -11 078                                  | -8 862                                   | -22 674                                      |
| <b>RÉSULTAT NET DEL'EXERCICE</b>  | <b>-660 887</b>                          | <b>937 495</b>                           | <b>950 867</b>                               |

## **RAPPORT D'EXAMEN LIMITÉ DES ÉTATS FINANCIERS INTERMÉDIAIRES ARRÊTÉS AU 30 JUIN 2019**

*Mesdames, Messieurs les Actionnaires de la Société ESSOUKNA,*

En exécution de la mission de commissariat aux comptes qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale Ordinaire, nous avons procédé à un examen limité des états financiers intermédiaires de la Société ESSOUKNA couvrant la période allant du 1<sup>er</sup> janvier au 30 juin 2019, et qui font apparaître un résultat déficitaire et des capitaux propres respectivement de (660.887) DT et 33.415.019 DT.

Ces états financiers intermédiaires comprennent le bilan au 30 juin 2019, l'état de résultat et l'état des flux de trésorerie pour le semestre clos à cette date, ainsi que des notes contenant un résumé des principales méthodes comptables et d'autres informations explicatives.

La Direction est responsable de l'établissement et de la présentation sincère de ces états financiers intermédiaires, conformément au Système Comptable des Entreprises.

Notre responsabilité est d'exprimer une conclusion sur ces états financiers intermédiaires sur la base de notre examen limité.

### **Étendue de l'examen limité**

Nous avons effectué cet examen selon les normes professionnelles applicables en Tunisie. Un examen limité d'informations financières intermédiaires consiste en des demandes d'informations, principalement auprès des personnes responsables des questions financières et comptables, et dans la mise en œuvre de procédures analytiques et d'autres procédures d'examen limité. L'étendue d'un examen limité est très inférieure à celle d'un audit et, en conséquence, ne nous permet pas d'obtenir l'assurance que nous avons relevé tous les faits significatifs qu'un audit permettrait d'identifier. En conséquence, nous n'exprimons pas d'opinion d'audit.

### **Conclusion**

Sur la base de notre examen limité, nous n'avons pas relevé de faits qui nous laissent à penser que les états financiers intermédiaires ci-joints ne donnent pas une image fidèle de la situation financière de la Société ESSOUKNA au 30 juin 2019 ainsi que de sa performance financière et de ses flux de trésorerie pour la période close à cette date, conformément aux principes comptables généralement admis en Tunisie.

Tunis, le 30 août 2019

### **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**