

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 2022 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 2022	30 juin 2021	31 décembre 2021
ACTIFS NON COURANTS				
Actifs immobilisés				
Immobilisations incorporelles	3	14 528	14 528	14 528
Moins : amortissements		-10 952	-8 952	-9 952
		<u>3 576</u>	<u>5 576</u>	<u>4 576</u>
Immobilisations corporelles	3	1 747 541	1 659 694	1 669 007
Moins : amortissements		-1 255 593	-1 148 296	-1 203 716
		<u>491 948</u>	<u>511 398</u>	<u>465 291</u>
Immobilisations financières	4	8 347 262	8 351 192	8 379 535
Moins : provisions		-1 714 764	-1 409 318	-1 697 931
		<u>6 632 498</u>	<u>6 941 874</u>	<u>6 681 604</u>
Total des actifs immobilisés		7 128 022	7 458 848	7 151 471
Autres actifs non courants		-	-	-
Total des actifs non courants		7 128 022	7 458 848	7 151 471
ACTIFS COURANTS				
Stocks	5	46 626 760	53 269 264	49 947 180
Moins : provisions		-97 031	-100 078	-97 031
		<u>46 529 729</u>	<u>53 169 186</u>	<u>49 850 149</u>
Clients et comptes rattachés	6	483 146	452 291	1 134 217
Moins : provisions		-190 071	-190 071	-190 071
		<u>293 075</u>	<u>262 220</u>	<u>944 146</u>
Autres actifs courants	7	2 124 497	3 800 410	3 303 783
Moins : provisions		-22 501	-22 501	-22 501
		<u>2 101 996</u>	<u>3 777 909</u>	<u>3 281 282</u>
Placements et autres actifs financiers	8	2 148 755	132 250	137 286
Moins : provisions		-	-	-
		<u>2 148 755</u>	<u>132 250</u>	<u>137 286</u>
Liquidités et équivalents de liquidités	9	968 532	561 767	2 319 822
Total des actifs courants		52 042 087	57 903 332	56 532 685
TOTAL DES ACTIFS		59 170 109	65 362 180	63 684 156

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

BILAN - CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS

(Montants exprimés en dinars)

	Notes	30 juin 2022	30 juin 2021	31 décembre 2021
CAPITAUX PROPRES				
Capital social		5 050 500	5 050 500	5 050 500
Primes d'émission		1 676 563	1 676 563	1 676 563
Réserves		25 899 909	25 950 631	25 923 569
Autres capitaux propres		39 915	39 915	39 915
Résultats reportés		-50 096	998 549	998 549
Total des capitaux propres avant résultat de l'exercice		32 616 791	33 716 158	33 689 096
Résultat net de l'exercice	10	1 973 323	-887 434	-1 048 645
Total des capitaux propres avant affectation	11	34 590 114	32 828 724	32 640 451
PASSIFS				
Passifs non courants				
Emprunts	12	11 565 159	12 427 482	13 592 315
Autres passifs financiers	13	434 982	320 363	338 118
Provisions	14	1 313 838	904 712	1 233 788
Total des passifs non courants		13 313 979	13 652 557	15 164 221
Passifs courants				
Fournisseurs et comptes rattachés	15	2 778 881	4 228 378	3 657 987
Autres passifs courants	16	1 599 436	4 311 419	5 875 937
Concours bancaires et autres passifs financiers	17	6 887 699	10 341 102	6 345 560
Total des passifs courants		11 266 016	18 880 899	15 879 484
Total des passifs		24 579 995	32 533 456	31 043 705
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DES PASSIFS		59 170 109	65 362 180	63 684 156

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

ÉTAT DE RÉSULTAT
(Montants exprimés en dinars)

	Notes	Semestre clos le 30 juin 2022	Semestre clos le 30 juin 2021	Exercice clos le 31 décembre 2021
PRODUITS D'EXPLOITATION				
Ventes de biens immobiliers	18	12 569 475	3 782 679	11 984 210
Autres produits d'exploitation	19	15 000	15 000	31 964
Total des produits d'exploitation		12 584 475	3 797 679	12 016 174
CHARGES D'EXPLOITATION				
Variations des stocks de produits finis et des en-cours	20	-3 320 420	1 470 741	-1 851 343
Achats de terrains		-2 630 696	-	-
Achats d'études et de prestations de services	21	-53 734	-49 176	-309 936
Achats de matériels, équipements et travaux	22	-1 971 921	-3 597 420	-5 182 329
Charges de personnel	23	-1 081 763	-1 057 194	-2 192 070
Dotations aux amortissements et aux provisions (nettes des reprises)	24	-149 760	-103 421	-774 483
Autres charges d'exploitation	25	-433 015	-354 159	-771 257
Total des charges d'exploitation		-9 641 309	-3 690 629	-11 081 418
RÉSULTAT D'EXPLOITATION		2 943 166	107 050	934 756
Charges financières nettes	26	-827 082	-1 102 664	-2 221 150
Produits des placements	27	84 477	73 233	116 900
Autres gains ordinaires	28	56 717	43 519	148 335
Autres pertes ordinaires		-	-	-
Résultat des activités ordinaires avant impôt		2 257 278	-878 862	-1 021 159
Impôt sur les sociétés	29	-283 955	-8 572	-27 486
RÉSULTAT NET DE L'EXERCICE		1 973 323	-887 434	-1 048 645

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

ÉTAT DES FLUX DE TRÉSORERIE

(Montants exprimés en dinars)

	Notes	Semestre clos le 30 juin 2022	Semestre clos le 30 juin 2021	Exercice clos le 31 décembre 2021
FLUX DE TRÉSORERIE LIÉS AUX ACTIVITÉS D'EXPLOITATION				
Résultat net		1 973 323	-887 434	-1 048 645
▪ Ajustements pour :				
- Amortissements & provisions		149 760	103 421	774 483
▪ Variations des :				
- Stocks		3 320 420	-1 470 741	1 851 343
- Clients		651 071	2 610 466	1 928 540
- Autres actifs		1 179 286	1 085 143	108 947
- Autres passifs financiers		96 864	6 785	24 540
- Fournisseurs et autres passifs		-5 155 607	2 466 481	3 460 608
▪ Plus-values sur cessions d'immobilisations		-	-	-
▪ Dividendes sur titres de participation		-60 721	-31 933	-44 657
Flux de trésorerie provenant des (affectés aux) activités d'exploitation		2 154 396	3 882 188	7 055 159
FLUX DE TRÉSORERIE LIÉS AUX ACTIVITÉS D'INVESTISSEMENT				
Encaissements provenant de la cession d'immobilisations		-	18 940	18 940
Décaissements pour acquisition d'immobilisations incorporelles et corporelles		-78 534	-158 205	-173 577
Encaissements provenant de la cession d'immobilisations financières		32 273	-	-
Décaissements pour acquisition d'immobilisations financières		-	-30	-65 897
Encaissements provenant de la cession d'actifs financiers		-	-	1 505 311
Décaissements pour acquisition d'actifs financiers		-2 011 469	-	-
Dividendes reçus		60 721	31 933	44 657
Flux de trésorerie provenant des (affectés aux) activités d'investissement		-1 997 009	-107 362	1 329 434
FLUX DE TRÉSORERIE AUX LIÉS ACTIVITÉS DE FINANCEMENT				
Dividendes et autres distributions		-	-	-
Encaissements provenant des emprunts		2 968 000	-	6 000 000
Remboursements d'emprunts		-4 453 017	-4 768 173	-13 592 823
Fonds social (variation)		-23 660	-15 725	-42 787
Flux de trésorerie provenant des (affectés aux) activités de financement		-1 508 677	-4 783 898	-7 635 610
VARIATION DE TRÉSORERIE		-1 351 290	-1 009 072	748 983
Trésorerie au début de l'exercice		2 319 822	1 570 839	1 570 839
Trésorerie à la clôture de l'exercice 9&17		968 532	561 767	2 319 822

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

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS INTERMÉDIAIRES ARRÊTÉS AU 30 JUIN 2022

NOTE N°1 : INFORMATIONS GÉNÉRALES

La Société ESSOUKNA, promoteur immobilier agréé, a été créée en novembre 1983, à l'initiative de la Société Immobilière et de Participations (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 SIMPAR.

La structure de son capital social se présente comme suit au 30 juin 2022 :

Actionnaires	Nombre d'actions	Valeur nominale en DT	% d'intérêt
SIMPAN	3 516 863	3 516 863	69,63%
BEN HAMADI KAIS	208 500	208 500	4,13%
CTAMA	192 340	192 340	3,81%
KECHAOU CHEDLY	91 207	91 207	1,81%
ESSADAM LEILA	72 475	72 475	1,44%
FCP OPTIMA	65 000	65 000	1,29%
FCP SÉCURITÉ	60 000	60 000	1,19%
GOUIRI ZOUHEIR	56 011	56 011	1,11%
A.COMAR	50 866	50 866	1,01%
Autres actionnaires	737 238	737 238	14,59%
TOTAL	5 050 500	5 050 500	100%

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

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

1. Déclaration de conformité

Les états financiers de la Société ESSOUKNA ont été arrêtés au 30 juin 2022 conformément aux dispositions de la loi n°96-112 relative au Système Comptable des Entreprises, telle que complétée par le décret n°96-2459 du 30 décembre 1996, portant approbation du Cadre Conceptuel de la comptabilité, et par les arrêtés du Ministre des Finances portant approbation des Normes Comptables Tunisiennes. Les méthodes et les principes comptables adoptés pour l'enregistrement des transactions et autres événements au cours de l'exercice 2022 ne comportent aucune dérogation significative par rapport aux principes comptables généralement admis en Tunisie.

2. Méthodes comptables appliquées

Les bases de mesure et les principes comptables spécifiques adoptés pour l'élaboration des états financiers arrêtés au 30 juin 2022 se résument comme suit :

2.1. Immobilisations incorporelles et corporelles

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

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

2.2. Titres de 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 :

Suite 2 Note N°2

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

- a) Si le prix du m² émanant du rapport de l'expert est supérieur au coût de revient comptable du m², aucune provision n'est à comptabiliser ;*
- b) Si le prix du m² émanant du rapport de l'expert est inférieur au coût de revient comptable du m², une provision est à comptabiliser pour les locaux ou 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 :

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

2.5. Emprunts et coûts d'emprunt

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

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

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

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

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

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

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

2.6. Revenus

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

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

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

2.7. Provision pour avantages postérieurs à l'emploi

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

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

2.8. Présentation de l'état des flux de trésorerie

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

	IMMOBILISATIONS BRUTES				AMORTISSEMENTS				VCN AU		
	Soldes au	Entrées	Sorties	Soldes au	Soldes au	Entrées	Sorties	Soldes au	30/06/2022	31/12/2021	31/12/2021
	31/12/2021	2022	2022	30/06/2022	31/12/2021	2022	2022	30/06/2022			
Logiciels	14 528	-	-	14 528	9 952	1 000	-	10 952	3 576	4 576	4 576
Total des immobilisations incorporelles	14 528	-	-	14 528	9 952	1 000	-	10 952	3 576	4 576	4 576
Terrains	162 500	-	-	162 500	-	-	-	-	162 500	162 500	162 500
Bâtiments administratifs	350 780	-	-	350 780	350 362	209	-	350 571	209	418	418
Matériel de transport	456 272	73 800	-	530 072	314 438	37 978	-	352 416	177 656	141 834	141 834
Installations générales, Agencements & Aménagements des constructions	427 196	78	-	427 274	325 728	7 062	-	332 790	94 484	101 468	101 468
Équipements de bureaux	102 570	4 656	-	107 226	95 090	1 584	-	96 674	10 552	7 480	7 480
Équipements informatiques	169 689	-	-	169 689	118 098	5 044	-	123 142	46 547	51 591	51 591
Total des immobilisations corporelles	1 669 007	78 534	-	1 747 541	1 203 716	51 877	-	1 255 593	491 948	465 291	465 291
Total des immobilisations incorporelles et corporelles	1 683 535	78 534	-	1 762 069	1 213 668	52 877	-	1 266 545	495 524	469 867	469 867

NOTE N°4 : IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES

	30 juin 2022	30 juin 2021	31 décembre 2021
Participations :	4 180 209	4 191 926	4 197 042
- Titres de participation	4 439 421	4 439 421	4 439 421
- Moins : Provisions	-259 212	-247 495	-242 379
Fonds gérés :	2 133 993	2 427 722	2 133 993
- Fonds gérés (par SICAR INVEST)	3 589 545	3 589 545	3 589 545
- Moins : Provisions	-1 455 552	-1 161 823	-1 455 552
Prêts au personnel	317 776	321 706	350 049
- Échéances à plus d'un an sur prêts au personnel	317 776	321 706	350 049
- Moins : Provisions	-	-	-
Échéances à plus d'un an sur emprunt national	-	-	-
Dépôts et cautionnements versés	520	520	520
<i>Total en DT</i>	6 632 498	6 941 874	6 681 604

NOTE N°4-1 : TITRES DE PARTICIPATION

	Nombre de titres	Participation directe en %	Soldes au 30/06/2022		
			Valeur brute	Provision	Valeur nette
Sociétés du Groupe ESSOUKNA :			919 540	200 010	719 530
- Société ZIED	71 953	62,01%	719 530	-	719 530
- Société Immobilière des Œillets	40 002	22,22%	200 010	200 010	-
Sociétés hors Groupe ESSOUKNA :			3 519 881	59 202	3 460 679
- SOGEST	1	0,10%	10	10	0
- Société Immobilière et de Viabilisation (SIVIA)	3	0,01%	30	-	30
- SICAV BNA	110	0,01%	11 000	-	11 000
- SOIVM SICAF	45 714	11,43%	452 373	-	452 373
- SICAV AVENIR	110	0,01%	10 525	4 447	6 078
- 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	16 823	220 730
- ELBENE INDUSTRIE	20 610	0,21%	82 440	37 922	44 518
- SODET SUD	17 862	8,29%	1 895 750	-	1 895 750
Total en DT			4 439 421	259 212	4 180 209

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

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

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

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

Les états financiers de la SODET SUD pour l'exercice clos le 31 décembre 2021 font apparaître une valeur mathématique de l'action de 27,696 DT, soit une moins-value potentielle de 1 401 KDT non comptabilisée par la Société ESSOUKNA.

En effet, un rapport d'évaluation des 19 lots de terrains à bâtir ou à lotir détenus par la SODET SUD, établi le 8 janvier 2018 par un expert externe au groupe BNA, fait apparaître une juste valeur globale de 41 785 KDT, contre une valeur comptable des mêmes actifs d'exploitation au bilan arrêté au 31 décembre 2021 de 14 045 KDT, soit une plus-value latente de 27 740 KDT.

En conclusion, la Société ESSOUKNA, tout en s'alignant aux sociétés du groupe BNA, n'a pas comptabilisé de provision pour dépréciation sur les titres de participation SODET SUD lors de l'établissement des états financiers de l'exercice clos le 30 juin 2022, vu que leur valeur d'usage (ou valeur mathématique corrigée) est estimée être supérieure à leur coût d'acquisition.

NOTE N°4-3 : FONDS GÉRÉS

Les montants des participations en fonds gérés par SICAR INVEST, société du groupe BNA, non encore recouverts au 30 juin 2022 se présentent comme suit :

Fonds gérés	Solde au 30 juin 2022	Solde au 31 décembre 2021
Fonds géré n°4	158 580	158 580
Fonds géré n°8	172 455	172 455
Fonds géré n°15	587 210	587 210
Fonds géré n°22	2 671 300	2 671 300
<i>Total en DT</i>	<i>3 589 545</i>	<i>3 589 545</i>

Les impayés relatifs aux contrats de portage liés aux titres de participation à travers les fonds gérés ont connu une augmentation significative au cours des derniers exercices ; ils correspondent à la totalité du solde au 30 juin 2022, soit 3 589 545 DT.

Cependant, les provisions pour dépréciation des participations en fonds gérés totalisent 1 455 552 DT au 30 juin 2022 et représentent 41% de la valeur brute de ces actifs financiers. Elles ont été estimées sur la base des informations communiquées par SICAR INVEST qui dispose des dossiers physiques des participations (dont notamment les derniers états financiers disponibles) et compte tenu des garanties admises (contrat d'hypothèque, contrat d'assurance, etc.), régulièrement constituées et évaluées correctement.

Les produits (dividendes, plus-values sur rachats d'actions SICAV, plus-values sur cessions de titres de participation, etc.) et les charges (commissions) relatifs aux quatre fonds gérés par SICAR INVEST et se rapportant au semestre clos le 30 juin 2022, ont été comptabilisés sur la base d'un état communiqué par cette dernière à la Société ESSOUKNA dans le cadre de l'établissement de ses états financiers intermédiaires, pour les montants respectifs de 23 756 DT et (28 176) DT.

NOTE N°5 : STOCKS

	Solde au 30 juin 2022	Solde au 30 juin 2021	Solde au 31 décembre 2021
Terrains à bâtir :	11 868 009	13 649 294	9 184 086
- LOT M'HAMDIA	474 843	474 843	474 843
- LOT SOUKRA (école primaire)	93 177	93 177	93 177
- LOTS 4 & 28 JARDINS D'EL MENZAH	-	4 484 333	-
- TERRAIN SOUSSE - TRANCHE 2	1 507 914	1 469 338	1 488 463
- LOTS HSC 1.5.3 LAC	3 539 052	3 539 052	3 539 052
- LOTS HSC 1.11.6 LAC	3 588 551	3 588 551	3 588 551
- LOT N° 23 NLLE MEDINA	2 664 472	-	-
Travaux en cours :	21 190 465	26 204 242	28 163 096
- PROJET KAIROUAN	3 863 992	3 583 408	3 506 706
- PROJET EHC 1 BOUMHEL	-	8 083 606	9 390 290
- PROJET EHC 35 EL MOUROUJ VI	-	4 301 586	-
- PROJET MANOUBA	11 149 828	10 235 642	10 600 297
- LOTS 4&28 JARDINS D'EL MENZAH	6 176 645	-	4 665 803

Suite Note N°5

Travaux terminés :	13 568 286	13 415 728	12 599 998
- RÉSIDENCE "ESSALEM" LOT HSC 55 EL MOUROUJ	1 988	1 988	1 988
- RÉSIDENCE "ESSOUNBOULA EL JAMILA " LOTS HSC 57&58 EL MOUROUJ V	7 388	7 388	7 388
- RÉSIDENCE "LA TURQUOISE" LOT HSC 27 NASR II	33 105	33 105	33 105
- RÉSIDENCE LOTS S5-1&S5-2 HAMMAMET	98 689	98 689	98 689
- RÉSIDENCE "ESSAFA" LOT HSC 10 NASR II	20 548	25 626	20 548
- RÉSIDENCE "YOSRA" LOT C7 RAS TABIA	182 119	182 119	182 119
- RÉSIDENCE "MARWA" LOT SOUKRA TF 31 327	3 656 622	3 689 066	3 665 304
- RÉSIDENCE "PRESTIGE" LOT HC 5 BOUMHEL	-	498 733	-
- RÉSIDENCE "SALOUA" LOT EHC 45 EL MOUROUJ V	1 287	172 909	1 287
- LOTISSEMENT SOUSSE (TRANCHE 1)	7 367 531	7 412 122	7 389 070
- PROJET EHC 46 EL MOUROUJ V	298 078	464 273	298 078
- PROJET HC 28 EL MOUROUJ VI	115 626	829 710	212 305
- RÉSIDENCE "SAPHIR" LOT EHC 35 EL MOUROUJ VI	209 984	-	690 117
- RÉSIDENCE "L'ECLAT" LOT EHC 1 BOUMHEL	1 575 321	-	-
Total brut en DT	46 626 760	53 269 264	49 947 180
Moins : Provisions	-97 031	-100 078	-97 031
- Travaux terminés (*)	-97 031	-100 078	-97 031
Total net en DT	46 529 729	53 169 186	49 850 149

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

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

Les acquisitions de lots de terrains aménagés (notamment auprès de l'AFH) sont généralement 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 11 868 010 DT au 30 juin 2022, inclut un montant de 2 602 132 DT de charges d'emprunt, dont 51 827 DT au titre du premier semestre de l'année 2022.

Le tableau ci-joint présente la situation comptable de chacun des terrains à bâtir (ou à lotir) au 30 juin 2022, et ce, à l'exception d'un terrain d'une valeur comptable de 93 177 DT destiné à la construction d'une école primaire.

ÉTAT DU STOCK DE TERRAINS À BATIR OU À LOTIR AU 30 JUIN 2022

Désignation	Terrain 1.5.3 Lac	Terrain 1.11.6 Lac	Terrain Nlle Medina	Terrain M'hamdia	Terrain Soussse Tranche 2
Date d'acquisition du terrain	17/07/2014	08/12/2014	15/03/2022	17/10/2007	21/11/2013
Coût d'achat du terrain	2 797 056	2 680 783	2 445 800	301 000	979 264
Droits d'enregistrement	171 076	163 969	174 730	18 189	58 798
Honoraires avocat	2 000	2 000	5 000	2 360	440
Droits d'enregistrement du contrat de prêt	4 736	4 536	5 166	-	1 760
Frais de topographie	885	885	-	896	-
Campagne géotechnique	3 731	3 731	-	-	65
Honoraires d'architecture	-	-	-	10 380	-
Frais de location trax	-	-	-	510	-
TNB	-	-	-	77 967	-
TVA à récupérer	-381 132	-365 280	-	-	-
Coût hors charges financières (1)	2 598 351	2 490 624	2 630 696	411 302	1 040 327
Charges financières encourues avant 2021	940 701	1 097 927	-	63 541	410 523
Charges financières encourues en 2021	-	-	-	-	37 613
Charges financières encourues au cours du premier semestre de l'année 2022	-	-	32 376	-	19 451
Charges financières incorporées (2)	940 701	1 097 927	32 376	63 541	467 587
% des charges financières (2)/(1)	36%	44%	1%	15%	45%
Coût total du terrain au 30/06/2022	3 539 052	3 588 551	2 663 072	474 843	1 507 914

NOTE N°6 : CLIENTS ET COMPTES RATTACHÉS

	30 juin 2022	30 juin 2021	31 décembre 2021
Clients ordinaires - ventes de biens immobiliers	105 581	71 617	756 653
Clients - effets à recevoir (1)	77 565	80 674	77 564
Clients - chèques impayés (2)	300 000	300 000	300 000
<i>Total brut en DT</i>	483 146	452 291	1 134 217
Moins : Provisions	-190 071	-190 071	-190 071
<i>Total net en DT</i>	293 075	262 220	944 146

1) Clients - effets à recevoir

Cette rubrique renferme des effets impayés pour un montant cumulé de 77 339 DT, concernant un client douteux. La Société ESSOUKNA a intenté des actions en justice pour le recouvrement forcé de cette créance impayée. Un jugement a été prononcé en sa faveur, en date du 13 janvier 2010 ; il condamne ce client douteux au paiement du principal de la créance, des intérêts de retard et des frais. Cependant, jusqu'au 30 juin 2022, l'exécution de ce jugement n'a pas eu lieu et aucun recouvrement n'a été effectué. La Direction de la Société ESSOUKNA considère que le risque de non recouvrement n'est pas élevé (malgré l'écoulement de plusieurs années), étant donné que ce client récalcitrant n'a pas encore obtenu son titre de propriété individuel.

Au 30 juin 2022, une provision pour dépréciation a été constituée au titre des effets impayés pour un montant de 40 071 DT.

2) Clients - Chèques impayés

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

Au 30 juin 2022, la provision pour dépréciation constituée au titre dudit chèque impayé est de l'ordre de 150 000 DT représentant la moitié de son montant.

NOTE N°7 : AUTRES ACTIFS COURANTS

	30 juin 2022	30 juin 2021	31 décembre 2021
Fournisseurs - comptes débiteurs :	161 096	266 819	549 083
- Entrepreneurs, avances et acomptes	57 034	263 225	141 285
- Autres fournisseurs, avances et acomptes	104 062	3 594	407 798
Personnel - avances et acomptes	5 000	135	2 430
État - comptes débiteurs :	1 354 081	2 954 865	2 166 397
- Crédit d'IS	399 622	575 644	596 539
- TVA déductible ou à reporter	954 459	2 379 221	1 569 858
Sociétés du Groupe (opérations faites en commun ...)	248 685	241 986	267 750
- SIMPAR	-	-	-
- SIVIA (*)	248 685	241 986	267 750
- EL MEDINA	-	-	-
- IMMOBILIERE DES ŒILLETS	-	-	-
Charges constatées d'avance	17 309	13 119	1 545
Produits à recevoir (produits des fonds gérés ...)	284 811	250 146	246 054
Autres comptes débiteurs	53 515	73 340	70 524
Total brut en DT	2 124 497	3 800 410	3 303 783
Moins : Provisions	-22 501	-22 501	-22 501
Total net en DT	2 101 996	3 777 909	3 281 282

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

NOTE N°8 : PLACEMENTS ET AUTRES ACTIFS FINANCIERS

	30 juin 2022	30 juin 2021	31 décembre 2021
Placements monétaires	2 000 000	-	-
Prêts au personnel (échéances à moins d'un an)	124 755	108 250	113 286
Échéances à moins d'un an sur emprunt national	-	-	-
Placement fonds commun BNA Progrès	12 000	12 000	12 000
Placement fonds commun BNA Confiance	12 000	12 000	12 000
Total en DT	2 148 755	132 250	137 286

NOTE N°9 : LIQUIDITÉS ET ÉQUIVALENTS DE LIQUIDITÉS

	30 juin 2022	30 juin 2021	31 décembre 2021
Chèques à l'encaissement	250 679	97 602	1 993 631
Effets à l'encaissement	-	-	205 378
Banque Nationale Agricole (BNA)	717 380	463 679	119 835
BH Bank	195	322	257
Caisse	278	164	721
Total en DT	968 532	561 767	2 319 822

NOTE N°10 : RÉSULTAT PAR ACTION

	30 juin 2022	30 juin 2021	31 décembre 2021
Résultat de la période en dinars	1 973 323	-887 434	-1 048 645
Nombre d'actions ordinaires en circulation	5 050 500	5 050 500	5 050 500
Résultat par action de valeur nominale un dinar	0,391	-0,176	-0,208

NOTE N°11 : TABLEAU DES MOUVEMENTS DES CAPITAUX PROPRES

	Capital social	Primes d'émission	Réserve légale	Réserve extraordinaire	Réserve pour fonds social	Réserve soumise à un régime fiscal particulier	Autres compléments d'apport	Bénéfices non répartis	Total
Soldes au au 31 décembre 2020	5 050 500	1 676 563	505 050	22 914 806	1 198 500	1 348 000	39 915	998 549	33 731 883
<i>Affectation du résultat 2020 :</i>									
- Dotations en réserves	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Dividendes	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Dépenses fonds social	-	-	-	-	-42 787	-	-	-	-42 787
Perte 2021	-	-	-	-	-	-	-	-1 048 645	-1 048 645
Réinvestissement exonéré devenu disponible	-	-	-	1 348 000	-	-1 348 000	-	-	-
Soldes au au 31 décembre 2021	5 050 500	1 676 563	505 050	24 262 806	1 155 713	-	39 915	-50 096	32 640 451
<i>Affectation du résultat 2021 :</i>									
- Dotations en réserves	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Dividendes	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Dépenses fonds social	-	-	-	-	-23 660	-	-	-	-23 660
Résultat 2022 (semestriel)	-	-	-	-	-	-	-	1 973 323	1 973 323
Réinvest. exonéré devenu disponible	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Soldes au 30 juin 2022	5 050 500	1 676 563	505 050	24 262 806	1 132 053	-	39 915	1 923 227	34 590 114

(*) Bénéfices non répartis = résultat de la période + résultats reportés

NOTE N°11-1 : RÉSERVE POUR FONDS SOCIAL

(En DT)

	30 juin 2022	30 juin 2021	31 décembre 2021
Solde au 1^{er} janvier :	1 155 713	1 198 500	1 198 500
- Trésorerie	692 378	800 721	800 721
- Prêts au personnel	463 335	397 779	397 779
Ressources de la période :	8 741	8 332	16 271
- Quote-part du bénéfice de l'exercice précédent	-	-	-
- Intérêts des prêts au personnel	8 741	8 332	16 271
Emplois de la période :	32 401	24 057	59 058
- Restauration	14 112	12 647	30 372
- Aides au personnel (non remboursables)	16 275	8 550	19 800
- Bonifications d'intérêts	2 014	2 860	8 886
Solde à la fin de la période :	1 132 053	1 182 775	1 155 713
- Trésorerie	689 522	752 819	692 378
- Prêts au personnel	442 531	429 956	463 335

NOTE N°12 : EMPRUNTS (NON COURANTS)

	30 juin 2022	30 juin 2021	31 décembre 2021
Échéances à plus d'un an sur emprunts BNA :			
- Crédit pour acquisition du terrain 4 &28 JARD. D'EL MENZAH	1 533 333	1 916 667	1 916 667
- Crédit pour acquisition du terrain MANOUBA	3 775 000	4 500 000	4 675 000
- Crédit pour acquisition du terrain SOUSSE	1 830 493	2 382 150	2 382 149
- Crédit pour acquisition du terrain NLE MEDINA III	2 468 000	-	-
- Crédit pour construction EHC 35 EL MOUROUJ V	-	675 000	225 000
- Crédit pour construction lot KAIROUAN	-	620 332	310 166
- Crédit pour construction EHC 1 BOUMHAL	958 333	2 333 333	3 083 333
- Crédit COVID-19	1 000 000	-	1 000 000
Total en DT	11 565 159	12 427 482	13 592 315

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

	30 juin 2022	30 juin 2021	31 décembre 2021
Cautionnements reçus	434 982	320 363	338 118
<i>Total en DT</i>	434 982	320 363	338 118

NOTE N°14 : PROVISIONS

	30 juin 2022	30 juin 2021	31 décembre 2021
Provisions pour frais de réparation (1)	257 081	231 698	194 377
Provisions pour avantages postérieurs à l'emploi (2)	418 706	116 349	416 756
Provisions pour risques fiscal et social (3)	335 106	253 720	319 710
Provision pour litige avec l'entreprise ECF (4)	217 919	217 919	217 919
Provisions pour autres litiges	85 026	85 026	85 026
<i>Total en DT</i>	1 313 838	904 712	1 233 788

1) Provisions pour frais de réparation

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

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

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

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

- La provision est reprise pour 50% de son montant après huit trimestres 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.

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

3) Provisions pour risques fiscal et social

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

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

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

Au 30 juin 2022, une provision pour redressement fiscal a été constituée pour un montant de 128 077 DT, et ce, pour la meilleure estimation du risque fiscal encouru. En outre, un complément de provision pour risques et charges a été comptabilisé pour un montant de 35 120 DT au titre des exercices ultérieurs à la période couverte par la vérification fiscale approfondie (pour les mêmes chefs de redressement).

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

Au 30 juin 2022, un complément de provision pour risques et charges a été comptabilisé pour un montant de 118 895 DT au titre des exercices ultérieurs à la période couverte par ladite vérification sociale approfondie (pour les mêmes chefs de redressement).

4) Provision pour litige avec l'entreprise ECF

Le Groupement Immobilier (dont la Société ESSOUKNA fait partie) est actuellement en litige avec l'entreprise ECF qui réclame en justice diverses 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 2022, pour un montant de 217 919 DT, déduction faite des montants des retenues de garantie et de la caution bancaire (mise en jeu par la SIVIA) comptabilisés parmi les passifs courants (chez la Société ESSOUKNA et le chef de file SIVIA).

NOTE N°15 : FOURNISSEURS ET COMPTES RATTACHÉS

	30 juin 2022	30 juin 2021	31 décembre 2021
Entrepreneurs	234 873	211 961	139 802
Fournisseurs ordinaires	485 809	367 705	359 665
Fournisseurs, effets à payer	-	-	-
Entrepreneurs, retenues de garantie	1 403 478	2 207 274	1 836 642
Fournisseurs, retenues de garantie	12 886	10 783	12 886
Fournisseurs, factures non parvenues	641 835	1 430 655	1 308 992
<i>Total en DT</i>	2 778 881	4 228 378	3 657 987

NOTE N°16 : AUTRES PASSIFS COURANTS

	30 juin 2022	30 juin 2021	31 décembre 2021
Clients - avances et acomptes reçus	568 663	3 239 854	4 708 095
Personnel - comptes créditeurs :	354 913	361 688	459 764
- Personnel, charges à payer	354 913	361 688	416 967
- Personnel, rémunérations dues	-	-	42 797
État - comptes créditeurs :	100 659	71 017	117 695
- Retenues à la source	43 300	52 441	81 132
- Contribution Sociale de Solidarité - CSS	20 417	1 658	2 837
- Autres impôts et taxes à payer	36 942	16 918	33 726
Organismes sociaux :	219 924	200 086	223 308
- CNSS	113 170	93 900	104 713
- CNSS - régime complémentaire	25 608	18 429	22 099
- Assurance groupe	16 229	15 790	17 057
- CNRPS	-	-	-
- CNAM	-	-	-
- Charges sociales à payer	64 917	71 967	79 439
Sociétés du Groupe (opérations faites en commun ...)	92 124	116 685	22 217
- SIMPAR	38 918	50 081	7 141
- EL MEDINA	26 603	33 302	7 538
- IMMOBILIERE DES ŒILLETS	26 603	33 302	7 538
Compte d'attente à régulariser	-	-	-
Jetons de présence à payer	46 250	135 625	98 750
Actionnaires - dividendes à payer	645	645	645
Charges à payer (charges des fonds gérés ...)	90 430	95 198	120 141
Autres comptes créditeurs	125 828	90 621	125 322
Total en DT	1 599 436	4 311 419	5 875 937

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

	30 juin 2022	30 juin 2021	31 décembre 2021
Échéances à moins d'un an sur emprunts BNA :	6 855 323	10 217 034	6 345 560
- Crédit pour acquisition du terrain 4&28 JARD. D'EL MENZAH	383 334	-	-
- Crédit pour acquisition et viabilisation du terrain MANOUBA	300 000	-	300 000
- Crédit pour acquisition et viabilisation du terrain SOUSSE	551 656	-	-
- Crédit pour acquisition du terrain MANOUBA	750 000	-	-
- Crédit pour réalisation du projet SOUKRA TF 31 327	-	104 812	-
- Crédit pour réalisation du projet KAIROUAN	620 333	672 027	620 332
- Crédit pour construction lot HC 5 BOUMHEL	-	3 063 793	-
- Crédit pour réalisation projet HC 28 EL MOUROUJ V	-	3 288 409	-
- Crédit pour réalisation du projet EHC 46 EL MOUROUJ V	-	596 326	275 228
- Crédit pour réalisation du projet EHC 1 BOUMHEL	4 250 000	1 666 667	4 250 000
- Crédit pour construction EHC 35 EL MOUROUJ VI	-	825 000	900 000
Intérêts courus sur emprunts BNA	32 376	124 068	-
Découverts bancaires - BNA	-	-	-
Total en DT	6 887 699	10 341 102	6 345 560

NOTE N°18 : VENTES DE BIENS IMMOBILIERS

	Semestre clos le 30 juin 2022	Semestre clos le 30 juin 2021	Exercice clos le 31 décembre 2021
Ventes de logements	12 368 779	3 592 249	9 216 313
Ventes de bureaux	-	-	713 214
Ventes de magasins	167 810	110 320	1 940 527
Ventes de terrains	32 886	80 110	114 156
<i>Total en DT</i>	12 569 475	3 782 679	11 984 210

NOTE N°19 : AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION

	Semestre clos le 30 juin 2022	Semestre clos le 30 juin 2021	Exercice clos le 31 décembre 2021
Location de bureaux	-	-	814
Honoraires d'assistance	15 000	15 000	30 000
Ventes de dossiers d'appel d'offres	-	-	1 150
<i>Total en DT</i>	15 000	15 000	31 964

NOTE N°20 : VARIATIONS DES STOCKS

	Semestre clos le 30 juin 2022	Semestre clos le 30 juin 2021	Exercice clos le 31 décembre 2021
Variation du stock de terrains à bâtir	-2 683 923	-144 896	4 320 312
Variation du stock de travaux en cours	6 972 631	-4 132 213	-6 091 067
Variation du stock de travaux terminés	-968 288	2 806 368	3 622 098
<i>Total en DT</i>	3 320 420	-1 470 741	1 851 343

NOTE N°21 : ACHATS D'ÉTUDES ET DE PRESTATIONS DE SERVICES

	Semestre clos le 30 juin 2022	Semestre clos le 30 juin 2021	Exercice clos le 31 décembre 2021
Achats d'études et de prestations de services : (*)			
- Projet EHC 1 BOUMHEL	-2 871	22 392	145 254
- Projet EHC 35 EL MOUROUJ V	-	19 786	49 136
- Projet KAIROUAN	1 100	1 755	17 677
- Projet M'HAMDIA	-	2 600	2 600
- Projet HC 28 EL MOUROUJ VI	-	2 643	2 643
- Projet MANOUBA	9 815	-	1 854
- Projet HC 1 MENZAH 7	1 950	-	-
- Projet EHC 46 EL MOUROUJ V	-	-	-
- Projet JARDINS D'EL MENZAH LOTS N°4&28	42 340	-	90 772
- Projet NLLE MEDINA III	1 400	-	-
- Autres projets	-	-	-
Total en DT	53 734	49 176	309 936

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

NOTE N°22 : ACHATS DE MATÉRIELS, ÉQUIPEMENTS ET TRAVAUX

	Semestre clos le 30 juin 2022	Semestre clos le 30 juin 2021	Exercice clos le 31 décembre 2021
Achats de matériels, équipements et travaux : (*)			
- Projet EHC 35 EL MOUROUJ V	-	845 230	809 613
- Projet KAIROUAN	318 774	184 499	539 656
- Projet HC 5 BOUMHEL	-	2 830	3 305
- Projet EHC 1 BOUMHEL	-35 389	2 378 299	3 495 908
- Projet HC 28 EL MOUROUJ VI	-	798	798
- Projet EHC 46 EL MOUROUJ V	-	714	1 352
- Projet JARDINS D'EL MENZAH LOTS N°4&28	1 378 766	35 437	35 437
- Projet MANOUBA	309 770	149 613	296 260
- Projet M'HAMDIA	-	-	-
- Autres projets	-	-	-
Total en DT	1 971 921	3 597 420	5 182 329

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

NOTE N°23 : CHARGES DE PERSONNEL

	Semestre clos le 30 juin 2022	Semestre clos le 30 juin 2021	Exercice clos le 31 décembre 2021
Salaires et compléments de salaires	835 356	812 000	1 666 032
Charges sociales légales	235 865	249 239	513 669
Autres charges de personnel (congrés payés)	10 542	-4 045	12 369
Total en DT	1 081 763	1 057 194	2 192 070

NOTE N°24 : DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS ET AUX PROVISIONS

	Semestre clos le 30 juin 2022	Semestre clos le 30 juin 2021	Exercice clos le 31 décembre 2021
Dotations aux amortissements des immobilisations incorporelles et corporelles	52 877	61 387	117 806
Dotations aux provisions pour dépréciation des immobilisations financières (titres de participation et fonds gérés)	16 888	7 016	306 533
Dotations aux provisions pour dépréciation des créances clients	-	-	-
Dotations aux provisions pour risques et charges	78 100	36 499	143 393
Dotations aux provisions pour avantages postérieurs à l'emploi	1 950	-	299 080
Reprises sur provisions pour avantages postérieurs à l'emploi	-	-1 327	-
Reprises sur provisions pour dépréciation des immobilisations financières	-55	-154	-11 057
Reprises sur provisions pour dépréciation des stocks		-	-3 047
Reprises sur provisions pour dépréciation des autres actifs courants		-	-
Reprises sur provisions pour risques et charges	-	-	-78 225
Total en DT	149 760	103 421	774 483

NOTE N°25 : AUTRES CHARGES D'EXPLOITATION

	Semestre clos le 30 juin 2022	Semestre clos le 30 juin 2021	Exercice clos le 31 décembre 2021
Achats non stockés de matières et fournitures	16 628	14 328	28 494
Divers services extérieurs	178 530	129 470	338 488
Commissions des fonds gérés	28 176	34 541	59 484
Rémunérations d'intermédiaires et honoraires	59 820	61 997	114 750
Rémunérations des membres du CPA	5 625	5 625	11 250
Jetons de présence (servis par la Société)	34 375	43 750	100 000
Impôts, taxes et versements assimilés	109 861	64 448	118 791
Total en DT	433 015	354 159	771 257

NOTE N°26 : CHARGES FINANCIÈRES NETTES

	Semestre clos le 30 juin 2022	Semestre clos le 30 juin 2021	Exercice clos le 31 décembre 2021
Intérêts des emprunts spécifiques aux projets (*)	884 942	1 142 562	2 192 390
Intérêts débiteurs des CCB	-	51	35 948
Intérêts créditeurs des CCB	-57 873	-39 642	-6 882
Autres produits financiers	-12	-307	-306
Pénalités sociales	-	-	-
Pénalités fiscales	25	-	-
Total en DT	827 082	1 102 664	2 221 150

(*) Les intérêts des emprunts spécifiques aux projets encourus au cours du premier semestre 2022 s'élèvent à 884 942 DT et se ventilent comme suit :

- Intérêts incorporés dans le stock de terrains à bâtir : 51 827 DT
- Intérêts incorporés dans les stocks de travaux en cours et de travaux terminés : 357 095 DT
- Intérêts non incorporés dans les coûts des projets : 476 020 DT

NOTE N°27 : PRODUITS DES PLACEMENTS

	Semestre clos le 30 juin 2022	Semestre clos le 30 juin 2021	Exercice clos le 31 décembre 2021
Dividendes sur titres de participation	60 721	31 933	51 652
Dividendes sur fonds gérés	23 756	21 501	20 591
Autres produits/charges sur fonds gérés	-	19 799	44 657
Total en DT	84 477	73 233	116 900

NOTE N°28 : AUTRES GAINS ORDINAIRES

	Semestre clos le 30 juin 2022	Semestre clos le 30 juin 2021	Exercice clos le 31 décembre 2021
Profits sur cessions d'immobilisations corporelles	-	-	-
Produits sur avoirs fournisseurs	-	7 974	-
Reprise en produits de dépôts et cautionnements clients	-	-	40 550
Autres gains ordinaires (jetons de présence reçus ...)	56 717	35 545	107 785
<i>Total en DT</i>	56 717	43 519	148 335

NOTE N°29 : TABLEAU DE DÉTERMINATION DU RÉSULTAT FISCAL

	Semestre clos le 30 juin 2022
Résultat comptable avant impôt	2 257 278
Réintégrations :	126 229
- Provisions pour dépréciation des titres non cotés	10
- Provisions pour frais de réparation	62 704
- Provisions pour assurance maladie	1 950
- Provisions pour risques et charges	15 396
- Autres charges non déductibles	27 214
- Pénalités fiscales	25
- Contribution de solidarité sociale - CSS	18 930
Déductions :	84 478
- Revenus des valeurs mobilières (dividendes sur titres de participation)	60 721
- Revenus des valeurs mobilières (dividendes sur fonds gérés)	23 757
- Reprises sur provisions pour dépréciation des titres de participation	-
Résultat fiscal	2 299 029
Amortissements réputés différés des exercices antérieurs	-117 806
Déficit reportable des exercices antérieurs	-288 187
Résultat fiscal après imputation du déficit reportable	1 893 036
Impôt sur les sociétés (15%)	283 955
Chiffre d'affaires TTC	14 232 505
Min d'IS (0,2% du CA TTC)	28 465
Avances sur impôt (acomptes provisionnels, retenues à la source ...)	683 577
IS à reporter	-399 622

NOTE N°30 : ENGAGEMENTS HORS BILAN

<i>Libellée</i>	<i>Montant au 30 juin 2022</i>
Hypothèques consenties à la BNA (1)	53 578 000
Hypothèques reçues des clients (2)	409 188
Hypothèques reçues du personnel	328 970
Intérêts non courus sur emprunts	3 177 916
Cautions reçues sur marchés	648 609
Total en DT	58 142 683

(1) Hypothèques consenties à la BNA

<i>Propriété objet de l'hypothèque</i>	<i>Montant au 30 juin 2022</i>
<i>Kairouan</i>	<i>3 150 000</i>
<i>Manouba</i>	<i>6 060 000</i>
<i>Jardins d'El Menzah</i>	<i>18 000 000</i>
<i>Lot EHC 1 Boumhel</i>	<i>9 000 000</i>
<i>Sousse</i>	<i>6 450 000</i>
<i>Lot EHC 46 El Mourouj V</i>	<i>4 000 000</i>
<i>Lot EHC 35 El Mourouj V</i>	<i>3 450 000</i>
<i>Lot n°23 Nlle Medina</i>	<i>2 468 000</i>
<i>Siège Social</i>	<i>1 000 000</i>
Total en DT	53 578 000

(2) Hypothèques reçus des clients :

<i>Propriété objet de l'hypothèque</i>	<i>Montant au 30 juin 2022</i>
<i>Boutique n°2 Résidence TASNIM Nasr II</i>	<i>300 000</i>
<i>Appartement F2 Résidence FAÏROUZ Nasr II</i>	<i>109 188</i>
Total en DT	409 188

NOTE N°31 : TABLEAU DES SOLDES INTERMÉDIAIRES DE GESTION

(En DT)

	Semestre clos le 30 juin 2022	Semestre clos le 30 juin 2021	Exercice clos le 31 décembre 2021
Ventes de biens immobiliers	12 569 475	3 782 679	11 984 210
Autres produits d'exploitation	15 000	15 000	31 964
Production stockée ou déstockage	-3 320 420	1 470 741	-1 851 343
Achats consommés	-2 025 655	-3 646 596	-5 492 265
Achats de terrains	-2 630 696	-	-
Services extérieurs et autres charges externes	-323 154	-289 711	-652 466
VALEUR AJOUTÉE BRUTE	4 284 550	1 332 113	4 020 100
Charges de personnel	-1 081 763	-1 057 194	-2 192 070
Impôts et taxes	-109 861	-64 448	-118 791
EXCÉDENT BRUT D'EXPLOITATION	3 092 926	210 471	1 709 239
Charges financières nettes	-827 082	-1 102 664	-2 221 150
Produits des placements	84 477	73 233	116 900
Autres gains ordinaires	56 717	43 519	148 335
Autres pertes ordinaires	-	-	-
Dotations aux amortissements et aux provisions (nettes des reprises)	-149 760	-103 421	-774 483
Impôt sur les sociétés	-283 955	-8 572	-27 486
RÉSULTAT NET DE L'EXERCICE	1 973 323	-887 434	-1 048 645

SOCIÉTÉ ESSOUKNA

RAPPORT D'EXAMEN LIMITÉ DES ÉTATS FINANCIERS INTERMÉDIAIRES ARRÊTÉS AU 30 JUIN 2022

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^{er} janvier au 30 juin 2022, et qui font ressortir des capitaux propres positifs de 34.590.114 DT, y compris le résultat bénéficiaire de la période s'élevant à 1.973.323 DT.

Ces états financiers intermédiaires comprennent le bilan au 30 juin 2022, 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 2022 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 29 août 2022

LES COMMISSAIRES AUX COMPTES

P/ F.M.B.Z KPMG TUNISIE

Moncef BOUSSANNOUGA ZAMMOURI, associé

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

Abderrazak GABSI, associé