

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 2021 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 2021	30 juin 2020	31 décembre 2020
ACTIFS NON COURANTS				
Actifs immobilisés				
Immobilisations incorporelles	3	14 528	8 469	8 469
Moins : amortissements		-8 952	-8 469	-8 469
		<u>5 576</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Immobilisations corporelles	3	1 659 694	1 600 470	1 581 469
Moins : amortissements		-1 148 296	-1 165 907	-1 148 432
		<u>511 398</u>	<u>434 563</u>	<u>433 037</u>
Immobilisations financières	4	8 351 192	8 276 510	8 313 638
Moins : provisions		-1 409 318	-813 869	-1 402 456
		<u>6 941 874</u>	<u>7 462 641</u>	<u>6 911 182</u>
Total des actifs immobilisés		7 458 848	7 897 204	7 344 219
Autres actifs non courants		-	-	-
Total des actifs non courants		7 458 848	7 897 204	7 344 219
ACTIFS COURANTS				
Stocks	5	53 269 264	57 453 636	51 798 523
Moins : provisions		-100 078	-103 069	-100 078
		<u>53 169 186</u>	<u>57 350 567</u>	<u>51 698 445</u>
Clients et comptes rattachés	6	452 291	1 833 161	3 062 757
Moins : provisions		-190 071	-190 071	-190 071
		<u>262 220</u>	<u>1 643 090</u>	<u>2 872 686</u>
Autres actifs courants	7	3 800 410	4 397 553	3 412 730
Moins : provisions		-22 501	-22 501	-22 501
		<u>3 777 909</u>	<u>4 375 052</u>	<u>3 390 229</u>
Placements et autres actifs financiers	8	132 250	106 889	1 642 597
Moins : provisions		-	-	-
		<u>132 250</u>	<u>106 889</u>	<u>1 642 597</u>
Liquidités et équivalents de liquidités	9	561 767	588 016	1 570 839
Total des actifs courants		57 903 332	64 063 614	61 174 796
TOTAL DES ACTIFS		65 362 180	71 960 818	68 519 015

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

BILAN - CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS

(Montants exprimés en dinars)

	Notes	30 juin 2021	30 juin 2020	31 décembre 2020
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		25 950 631	24 645 893	24 618 356
Autres capitaux propres		39 915	1 387 915	1 387 915
Résultats reportés		998 549	1 295 156	1 295 156
Total des capitaux propres avant résultat de l'exercice		33 716 158	34 056 027	34 028 490
Résultat net de l'exercice	10	-887 434	-996 792	-296 607
Total des capitaux propres avant affectation	11	32 828 724	33 059 235	33 731 883
PASSIFS				
Passifs non courants				
Emprunts	12	12 427 482	15 225 112	14 739 585
Autres passifs financiers	13	320 363	197 630	313 578
Provisions	14	904 712	830 419	869 540
Total des passifs non courants		13 652 557	16 253 161	15 922 703
Passifs courants				
Fournisseurs et comptes rattachés	15	4 228 378	3 617 930	3 652 784
Autres passifs courants	16	4 311 419	3 272 377	2 420 532
Concours bancaires et autres passifs financiers	17	10 341 102	15 758 115	12 791 113
Total des passifs courants		18 880 899	22 648 422	18 864 429
Total des passifs		32 533 456	38 901 583	34 787 132
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DES PASSIFS		65 362 180	71 960 818	68 519 015

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

ÉTAT DE RÉSULTAT
(Montants exprimés en dinars)

		Semestre clos le	Semestre clos le	Exercice clos le
	Notes	30 juin 2021	30 juin 2020	31 décembre 2020
PRODUITS D'EXPLOITATION				
Ventes de biens immobiliers	18	3 782 679	4 353 571	17 218 005
Autres produits d'exploitation	19	15 000	18 950	36 487
Total des produits d'exploitation		3 797 679	4 372 521	17 254 492
CHARGES D'EXPLOITATION				
Variations des stocks de produits finis et des en-cours	20	1 470 741	244 120	-5 410 993
Achats de terrains		-	-	-
Achats d'études et de prestations de services	21	-49 176	-158 685	-198 198
Achats de matériels, équipements et travaux	22	-3 597 420	-2 300 718	-5 227 237
Charges de personnel	23	-1 057 194	-1 009 242	-2 027 775
Dotations aux amortissements et aux provisions (nettes des reprises)	24	-103 421	-221 646	-900 687
Autres charges d'exploitation	25	-354 159	-308 837	-649 445
Total des charges d'exploitation		-3 690 629	-3 755 008	-14 414 335
RÉSULTAT D'EXPLOITATION		107 050	617 513	2 840 157
Charges financières nettes	26	-1 102 664	-1 651 864	-3 152 852
Produits des placements	27	73 233	52 571	68 461
Autres gains ordinaires	28	43 519	36 855	158 015
Autres pertes ordinaires	29	-	-42 018	-42 018
Résultat des activités ordinaires avant impôt		-878 862	-986 943	-128 237
Impôt sur les sociétés	30	-8 572	-9 849	-168 370
RÉSULTAT NET DE L'EXERCICE		-887 434	-996 792	-296 607

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

ÉTAT DES FLUX DE TRÉSORERIE
(Montants exprimés en dinars)

	Notes	Semestre clos le 30 juin 2021	Semestre clos le 30 juin 2020	Exercice clos le 31 décembre 2020
FLUX DE TRÉSORERIE LIÉS AUX ACTIVITÉS D'EXPLOITATION	Résultat net	-887 434	-996 792	-296 607
	▪ Ajustements pour :			
	- Amortissements & provisions	103 421	221 646	900 687
	▪ Variations des :			
	- Stocks	-1 470 741	-57 453 636	5 410 992
	- Clients	2 610 466	-1 833 161	-1 011 995
	- Autres actifs	1 085 143	-4 504 442	1 309 934
	- Autres passifs financiers	6 785	197 630	129 101
	- Fournisseurs et autres passifs	2 466 481	6 890 307	-712 640
	▪ Plus-values sur cessions d'immobilisations	-	-	-54 930
	▪ Dividendes sur titres de participation	-31 933	-59 678	-38 202
	Flux de trésorerie provenant des (affectés aux) activités d'exploitation	3 882 188	-57 538 126	5 636 340
FLUX DE TRÉSORERIE LIÉS AUX ACTIVITÉS D'INVESTISSEMENT	Encaissements provenant de la cession d'immobilisations	18 940	-	54 930
	Décaissements pour acquisition d'immobilisations incorporelles et corporelles	-158 205	-3 433	-56 233
	Encaissements provenant de la cession d'immobilisations financières	-	614 199	577 071
	Décaissements pour acquisition d'immobilisations financières	-30	-	-
	Décaissements pour acquisition d'actifs financiers	-	-	-1 491 388
	Dividendes reçus	31 933	59 678	38 202
	Flux de trésorerie provenant des (affectés aux) activités d'investissement	-107 362	670 444	-877 418
FLUX DE TRÉSORERIE AUX LIÉS ACTIVITÉS DE FINANCEMENT	Dividendes et autres distributions	-	-176 768	-176 768
	Encaissements provenant des emprunts	-	-	5 500 000
	Remboursements d'emprunts	-4 768 173	-2 373 123	-10 927 724
	Fonds social (variation)	-15 725	-15 215	-42 752
	Flux de trésorerie provenant des (affectés aux) activités de financement	-4 783 898	-2 565 106	-5 647 244
	VARIATION DE TRÉSORERIE	-1 009 072	-59 432 788	-888 322
	Trésorerie au début de l'exercice	1 570 839	2 459 161	2 459 161
	Trésorerie à la clôture de l'exercice 2021	561 767	-56 973 627	1 570 839

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

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS INTERMÉDIAIRES ARRÊTÉS AU 30 JUIN 2021

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 2021 :

Actionnaires	Nombre d'actions	Valeur nominale en DT	% d'intérêt
SIMPAN	3 516 863	3 516 863	69,63%
BEN HAMADI KAIS	213 696	213 696	4,23%
CTAMA	192 340	192 340	3,81%
KECHAOU CHEDLY	91 207	91 207	1,81%
ASSURANCE COMAR	85 826	85 826	1,70%
GAROUI ZOUHEIR	70 608	70 608	1,40%
FCP OPTIMA	65 000	65 000	1,29%
FCP SÉCURITÉ	60 000	60 000	1,19%
Autres actionnaires	754 960	754 960	14,95%
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 2021 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 2021 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 2021 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 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

(En DT)

	<i>IMMOBILISATIONS BRUTES</i>				<i>AMORTISSEMENTS</i>				<i>VCN AU</i>	
	Soldes au 31/12/2020	Entrées 2021	Sorties 2021	Soldes au 30/06/2021	Soldes au 31/12/2020	Entrées 2021	Sorties 2021	Soldes au 30/06/2021	30/06/2021	31/12/2020
Logiciels	8 469	6 059	-	14 528	8 469	483	-	8 952	5 576	-
Total des immobilisations incorporelles	8 469	6 059	-	14 528	8 469	483	-	8 952	5 576	-
Terrains	162 500	-	-	162 500	-	-	-	-	162 500	162 500
Bâtiments administratifs	350 780	-	-	350 780	343 013	4 707	-	347 720	3 060	7 767
Matériel de transport	500 370	35 882	-79 980	456 272	290 953	45 737	-61 040	275 650	180 622	209 417
Installations générales, Agencements & Aménagements des constructions	346 017	73 118	-	419 135	312 608	5 755	-	318 363	100 772	33 409
Équipements de bureaux	101 766	-	-	101 766	92 032	1 512	-	93 544	8 222	9 734
Équipements informatiques	120 036	49 205	-	169 241	109 826	3 193	-	113 019	56 222	10 210
Total des immobilisations corporelles	1 581 469	158 205	-79 980	1 659 694	1 148 432	60 904	-61 040	1 148 296	511 398	433 037
Total des immobilisations incorporelles et corporelles	1 589 938	158 205	-79 980	1 674 222	1 156 901	61 387	-61 040	1 157 248	516 974	433 037

NOTE N°4 : IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES

	30 juin 2021	30 juin 2020	31 décembre 2020
Participations :	4 191 926	4 179 443	4 198 758
- Titres de participation	4 439 421	4 439 391	4 439 391
- Moins : Provisions	-247 495	-259 948	-240 633
Fonds gérés :	2 427 722	3 035 624	2 427 722
- Fonds gérés (par SICAR INVEST)	3 589 545	3 589 545	3 589 545
- Moins : Provisions	-1 161 823	-553 921	-1 161 823
Prêts au personnel	321 706	247 054	284 182
- Échéances à plus d'un an sur prêts au personnel	321 706	247 054	284 182
- Moins : Provisions	-	-	-
Échéances à plus d'un an sur emprunt national	-	-	-
Dépôts et cautionnements versés	520	520	520
<i>Total en DT</i>	6 941 874	7 462 641	6 911 182

NOTE N°4-1 : TITRES DE PARTICIPATION

	Nombre de titres	Participation directe en %	Soldes au 30/06/2021		
			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	47 485	3 472 396
- SOGEST	1	0,10%	10	-	10
- Société Immobilière et de Viabilisation (SIVL	3	0,01%	30	-	30
- SICAV BNA	110	0,01%	11 000	747	10 253
- SOIVM SICAF	45 714	11,43%	452 373	-	452 373
- SICAV AVENIR	110	0,01%	10 525	4 500	6 025
- BNA CAPITALUX	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	6 789	230 764
- ELBENE INDUSTRIE	20 610	0,21%	82 440	35 449	46 991
- SODET SUD	17 862	8,29%	1 895 750	-	1 895 750
Total en DT			4 439 421	247 495	4 191 926

NOTE N°4-2 : PARTICIPATION DANS LE CAPITAL DE "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 "SODET SUD" pour l'exercice clos le 31 décembre 2020 font apparaître une valeur mathématique de l'action de 31,369 DT, soit une moins-value potentielle de 1 335 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 2020 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 2021, 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 2021 se présentent comme suit :

Fonds gérés	Solde au 30 juin 2021	Solde au 31 décembre 2020
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>	3 589 545	3 589 545

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 2021, soit 3 589 545 DT.

Cependant, les provisions pour dépréciation des participations en fonds gérés totalisent 1 161 823 DT au 30 juin 2021 et représentent 32% 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 2021, 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 54 340 DT et (34 541) DT.

NOTE N°5 : STOCKS

	Solde au 30 juin 2021	Solde au 30 juin 2020	Solde au 31 décembre 2020
Terrains à bâtir :	13 649 294	13 306 644	13 504 398
- LOT M'HAMDIA	474 843	471 543	472 243
- LOT SOUKRA (école primaire)	93 177	93 177	93 177
- LOTS 4 & 28 JARDINS D'EL MENZAH	4 484 333	4 253 260	4 360 525
- TERRAIN SOUSSE - TRANCHE 2	1 469 338	1 428 413	1 450 850
- LOTS HSC 1.5.3 LAC	3 539 052	3 512 512	3 539 052
- LOTS HSC 1.11.6 LAC	3 588 551	3 547 739	3 588 551
Travaux en cours :	26 204 242	19 156 624	22 072 029
- PROJET KAIROUAN	3 583 408	3 581 084	3 330 712
- PROJET EHC 1 BOUMHEL	8 083 606	3 360 269	5 496 323
- PROJET EHC 35 EL MOUROUJ VI	4 301 586	2 640 819	3 366 445
- PROJET MANOUBA	10 235 642	9 574 452	9 878 549

Travaux terminés :	13 415 728	24 990 368	16 222 096
- RÉSIDENCE "ESSALEM" LOT HSC 55 EL MOUROUJ V	1 988	1 988	1 988
- RÉSIDENCE "ESSOUMBOULA 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	25 626	25 626	25 626
- RÉSIDENCE "YOSRA" LOT C7 RAS TABIA	182 119	182 119	182 119
- RÉSIDENCE "MARWA" LOT SOUKRA TF 31 327	3 689 066	3 890 339	3 689 066
- RÉSIDENCE "PRESTIGE" LOT HC 5 BOUMHEL	498 733	6 415 688	1 481 484
- RÉSIDENCE "SALOUA" LOT EHC 45 EL MOUROUJ V	172 909	283 420	172 909
- LOTISSEMENT SOUSSE (TRANCHE 1)	7 412 122	7 521 152	7 462 704
- PROJET EHC 46 EL MOUROUJ V	464 273	2 596 603	1 544 303
- PROJET HC 28 EL MOUROUJ VI	829 710	3 934 251	1 522 715
Total brut en DT	53 269 264	57 453 636	51 798 523
Moins : Provisions	-100 078	-103 069	-100 078
- Travaux terminés (*)	-100 078	-103 069	-100 078
Total net en DT	53 169 186	57 350 567	51 698 445

(*) 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 13 649 294 DT au 30 juin 2021, inclut un montant de 4 069 286 DT de charges d'emprunt, dont 106 859 DT au titre du premier semestre de l'année 2021.

Le tableau ci-joint présente la situation comptable de chacun des terrains à bâtir (ou à lotir) au 30 juin 2021, 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 2021

<i>Désignation</i>	<i>Terrain 1.5.3 Lac</i>	<i>Terrain 1.11.6 Lac</i>	<i>Terrain Jardins d'El Menzah</i>	<i>Terrain M'hamdia</i>	<i>Terrain Sousse Tranche 2</i>
Date d'acquisition du terrain	17/07/2014	08/12/2014	11/06/2013	17/10/2007	21/11/2013
Coût d'achat du terrain	2 797 056	2 680 783	2 816 190	301 000	979 264
Droits d'enregistrement	171 076	163 969	28 752	18 189	58 798
Honoraires avocat	2 000	2 000	3 920	2 360	440
Droits d'enregistrement du contrat de prêt	4 736	4 536	4 750	-	1 760
Frais de topographie	885	885	4 110	896	-
Campagne géotechnique	3 731	3 731	2 372	-	65
Honoraires d'architecture	-	-	12 589	10 380	-
Frais de location trax	-	-	-	510	-
TNB	-	-	73 544	77 967	-
TVA à récupérer	-381 132	-365 280	-	-	-
Coût hors charges financières (1)	2 598 351	2 490 624	2 946 227	411 302	1 040 327
Charges financières encourues avant 2020	831 559	939 983	1 219 971	63 541	365 543
Charges financières encourues en 2020	109 142	157 944	229 764	-	44 980
Charges financières encourues au cours du premier semestre de l'année 2021	-	-	88 371	-	18 488
Charges financières incorporées (2)	940 701	1 097 927	1 538 106	63 541	429 011
% des charges financières (2)/(1)	36%	44%	52%	15%	41%
Coût total du terrain au 30/06/2021	3 539 052	3 588 551	4 484 333	474 843	1 469 338

NOTE N°6 : CLIENTS ET COMPTES RATTACHÉS

	30 juin 2021	30 juin 2020	31 décembre 2020
Clients ordinaires - ventes de biens immobiliers	71 617	1 429 550	2 671 901
Clients - effets à recevoir (1)	80 674	103 611	90 856
Clients - chèques impayés (2)	300 000	300 000	300 000
Total brut en DT	452 291	1 833 161	3 062 757
Moins : Provisions	-190 071	-190 071	-190 071
Total net en DT	262 220	1 643 090	2 872 686

Suite 1 Note N° 6

1) Clients - effets à recevoir

Cette rubrique renferme des effets impayés pour un montant cumulé de 77 339 DT, concernant un client douteux. La Société ESSOUKNA a intenté des actions en justice pour le recouvrement forcé de cette créance impayée. Un jugement a été prononcé en sa faveur, en date du 13 janvier 2010 ; il condamne ce client douteux au paiement du principal de la créance, des intérêts de retard et des frais. Cependant, jusqu'au 30 juin 2021, 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 2021, 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 2021, 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 2020	30 juin 2020	31 décembre 2020
Fournisseurs - comptes débiteurs :	266 819	54 558	131 727
- Entrepreneurs, avances et acomptes	263 225	50 994	128 133
- Autres fournisseurs, avances et acomptes	3 594	3 564	3 594
Personnel - avances et acomptes	135	585	3 240
État - comptes débiteurs :	2 954 865	3 860 471	2 779 454
- Crédit d'IS	575 644	624 748	522 955
- TVA déductible ou à reporter	2 379 221	3 235 723	2 256 499
Sociétés du Groupe (opérations faites en commun ...)	241 986	194 579	227 214
- SIMPAR	-	-	-
- SIVIA	241 986	194 579	227 214
- EL MEDINA	-	-	-
- IMMOBILIERE DES ŒILLETS	-	-	-
Charges constatées d'avance	13 119	527	2 793
Produits à recevoir (produits des fonds gérés ...)	250 146	191 424	180 806
Autres comptes débiteurs	73 340	95 409	87 496
<i>Total brut en DT</i>	3 800 410	4 397 553	3 412 730
Moins : Provisions	-22 501	-22 501	-22 501
<i>Total net en DT</i>	3 777 909	4 375 052	3 390 229

NOTE N°8 : PLACEMENTS ET AUTRES ACTIFS FINANCIERS

	30 juin 2021	30 juin 2020	31 décembre 2020
Placements monétaires	-	-	1 500 000
Prêts au personnel (échéances à moins d'un an)	108 250	77 889	113 597
Échéances à moins d'un an sur emprunt national	-	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
<i>Total en DT</i>	132 250	106 889	1 642 597

NOTE N°9 : LIQUIDITÉS ET ÉQUIVALENTS DE LIQUIDITÉS

	30 juin 2021	30 juin 2020	31 décembre 2020
Chèques à l'encaissement	97 602	95 008	398 623
Effets à l'encaissement	-	-	1 036
Banque Nationale Agricole (BNA)	463 679	492 545	1 170 663
BH Bank	322	448	384
Caisse	164	15	133
<i>Total en DT</i>	561 767	588 016	1 570 839

NOTE N°10 : RÉSULTAT PAR ACTION

	30 juin 2021	30 juin 2020	31 décembre 2020
Résultat de la période en dinars	-887 434	-996 792	-296 607
Nombre d'actions ordinaires en circulation	5 050 500	5 050 500	5 050 500
Résultat par action de valeur nominale un dinar	-0,176	-0,197	-0,059

NOTE N°11 : TABLEAU DES MOUVEMENTS DES CAPITAUX PROPRES

(En DT)

	Capital social	Primes d'émission	Réserve légale	Réserve extraordinaire	Réserve pour fonds social	Réserve soumise à un régime fiscal particulier	Autres compléments d'apport	Bénéfices non répartis	Total
Soldes au au 31 décembre 2019	5 050 500	1 676 563	505 050	21 391 574	1 141 252	2 548 000	39 915	1 895 156	34 248 010
<i>Affectation du résultat 2019 :</i>									
- Dotations en réserves	-	-	-	500 000	100 000	-	-	-600 000	-
- Dividendes	-	-	-	-176 768	-	-	-	-	-176 768
Dépenses fonds social	-	-	-	-	-42 752	-	-	-	-42 752
Résultat 2020	-	-	-	-	-	-	-	-296 607	-296 607
Réinvest. exonéré devenu disponible	-	-	-	1 200 000	-	-1 200 000	-	-	-
Soldes 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	-	-	-	-	-15 725	-	-	-	-15 725
Résultat 2021 (semestriel)	-	-	-	-	-	-	-	-887 434	-887 434
Réinvest. exonéré devenu disponible	-	-	-	1 348 000	-	-1 348 000	-	-	-
Soldes au 30 juin 2021	5 050 500	1 676 563	505 050	24 262 806	1 182 775	-	39 915	111 115	32 828 724

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

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

	30 juin 2021	30 juin 2020	31 décembre 2020
Solde au 1^{er} janvier :	1 198 500	1 141 252	1 141 252
- Trésorerie	800 721	746 564	746 564
- Prêts au personnel	397 779	394 688	394 689
Ressources de la période :	8 332	104 339	108 649
- Quote-part du bénéfice de l'exercice précédent	-	100 000	100 000
- Intérêts des prêts au personnel	8 332	4 339	8 649
Emplois de la période :	24 057	19 554	51 401
- Restauration	12 647	5 575	17 875
- Aides au personnel (non remboursables)	8 550	7 980	22 469
- Bonifications d'intérêts	2 860	5 999	11 057
Solde à la fin de la période :	1 182 775	1 226 037	1 198 500
- Trésorerie	752 819	901 094	800 721
- Prêts au personnel	429 956	324 943	397 779

NOTE N°12 : EMPRUNTS (NON COURANTS)

	30 juin 2021	30 juin 2020	31 décembre 2020
Échéances à plus d'un an sur emprunts BNA :			
- Crédit pour acquisition du terrain 4 &28 JARD. D'EL MENZAH	1 916 667	1 533 333	1 150 000
- Crédit pour acquisition du terrain MANOUBA	4 500 000	3 750 000	3 000 000
- Crédit pour acquisition du terrain SOUSSE	2 382 150	1 551 165	1 516 694
- Crédit pour acquisition du terrain 1.5.3 LAC	-	1 372 428	-
- Crédit pour construction EHC 35 EL MOUROUJ V	675 000	-	1 125 000
- Crédit pour acquisition du terrain HSC 1.11.6 LAC	-	2 200 000	-
- Crédit pour construction lot KAIROUAN	620 332	958 696	930 499
- Crédit pour construction lot HC 28 EL MOUROUJ V	-	1 481 395	1 414 059
- Crédit pour construction EHC 1 BOUMHAL	2 333 333	-	3 333 333
- Crédit pour construction lot EHC 46 EL MOUROUJ V	-	788 095	752 273
- Crédit pour construction lot HC 5 BOUMHEL	-	1 590 000	1 517 727
Total en DT	12 427 482	15 225 112	14 739 585

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

	30 juin 2021	30 juin 2020	31 décembre 2020
Cautionnements reçus	320 363	197 630	313 578
Total en DT	320 363	197 630	313 578

NOTE N°14 : PROVISIONS

	30 juin 2021	30 juin 2020	31 décembre 2020
Provisions pour frais de réparation (1)	231 698	236 411	213 185
Provisions pour avantages postérieurs à l'emploi (2)	116 349	116 243	117 676
Provisions pour risques fiscal et social (3)	253 720	228 820	235 734
Provision pour litige avec l'entreprise ECF (4)	217 919	217 919	217 919
Provisions pour autres litiges	85 026	31 026	85 026
Total en DT	904 712	830 419	869 540

1) Provisions pour frais de réparation

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

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

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

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

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

2) Provision pour avantages postérieurs à l'emploi

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

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

3) Provisions pour risques fiscal et social

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

Conformément aux dispositions de l'article 44 du CDPF, la Société a formulé son opposition quant aux résultats de cette vérification fiscale approfondie, une première fois en date du 30 décembre 2015, et une deuxième fois en date du 13 juin 2016 suite à la réponse de l'Administration Fiscale parvenue à la Société le 1^{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 2021, 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 2021, un complément de provision pour risques et charges a été comptabilisé pour un montant de 90 522 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 2021, pour un montant de 217 919 DT, déduction faite des montants des retenues de garantie et de la caution bancaire (mise en jeu par la SIVIA) comptabilisés parmi les passifs courants (chez la Société ESSOUKNA et le chef de file SIVIA).

NOTE N°15 : FOURNISSEURS ET COMPTES RATTACHÉS

	30 juin 2021	30 juin 2020	31 décembre 2020
Entrepreneurs	211 961	237 252	409 367
Fournisseurs ordinaires	367 705	110 815	412 284
Fournisseurs, effets à payer	-	-	260 540
Entrepreneurs, retenues de garantie	2 207 274	2 179 902	1 997 317
Fournisseurs, retenues de garantie	10 783	28 637	28 637
Fournisseurs, factures non parvenues	1 430 655	1 061 324	544 639
<i>Total en DT</i>	4 228 378	3 617 930	3 652 784

NOTE N°16 : AUTRES PASSIFS COURANTS

	30 juin 2021	30 juin 2020	31 décembre 2020
Clients - avances et acomptes reçus	3 239 854	1 689 875	1 121 809
Personnel - comptes créditeurs :	361 688	392 007	473 841
- Personnel, charges à payer	361 688	392 007	473 841
- Personnel, rémunérations dues	-	-	-
État - comptes créditeurs :	71 017	80 710	107 678
- Retenues à la source	52 441	55 804	66 080
- Contribution Sociale de Solidarité - CSS	1 658	1 938	6 735
- Autres impôts et taxes à payer	16 918	22 968	34 863
Organismes sociaux :	200 086	212 068	215 156
- CNSS	93 900	104 817	117 515
- CNSS - régime complémentaire	18 429	21 596	15 621
- Assurance groupe	15 790	20 707	17 429
- CNRPS	-	1 240	7 184
- CNAM	-	386	1 483
- Charges sociales à payer	71 967	63 322	55 924
Sociétés du Groupe (opérations faites en commun ...)	116 685	262 694	277 695
- SIMPAR	50 081	116 448	123 267
- EL MEDINA	33 302	73 123	77 214
- IMMOBILIERE DES ŒILLETS	33 302	73 123	77 214
Compte d'attente à régulariser	-	60 788	-
Jetons de présence à payer	135 625	135 625	86 250
Actionnaires - dividendes à payer	645	177 410	645
Charges à payer (charges des fonds gérés ...)	95 198	240 374	137 458
Autres comptes créditeurs	90 621	20 826	-
Total en DT	4 311 419	3 272 377	2 420 532

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

	30 juin 2021	30 juin 2020	31 décembre 2020
Échéances à moins d'un an sur emprunts BNA :	10 217 034	14 592 420	12 791 113
- Crédit pour acquisition du terrain 4&28 JARD. D'EL MENZAH	-	766 667	766 667
- Crédit pour acquisition du terrain MANOUBA	-	750 000	1 500 000
- Crédit pour acquisition du terrain SOUSSE	-	792 326	865 455
- Crédit pour acquisition du terrain 1.5.3 LAC	-	171 554	-
- Crédit pour acquisition du terrain EHC 35 EL MOUROUJ V	-	128 333	-
- Crédit pour réalisation du projet SOUKRA TF 31 327	104 812	1 048 125	628 875
- Crédit pour réalisation du projet KAIROUAN	672 027	798 913	620 332
- Crédit pour réalisation projet SOUSSE	-	515 000	-
- Crédit pour construction lot HC 5 BOUMHEL	3 063 793	3 954 167	3 035 455
- Crédit pour réalisation projet HC 28 EL MOUROUJ V	3 288 409	3 700 153	2 828 117
- Crédit pour réalisation du projet EHC 46 EL MOUROUJ V	596 326	1 967 182	1 504 545
- Crédit pour réalisation du projet EHC 1 BOUMHEL	1 666 667	-	666 667
- Crédit pour construction EHC 35 EL MOUROUJ VI	825 000	-	375 000
Intérêts courus sur emprunts BNA	124 068	767 769	-
Découverts bancaires - BNA	-	397 926	-
Total en DT	10 341 102	15 758 115	12 791 113

NOTE N°18 : VENTES DE BIENS IMMOBILIERS

	Semestre clos le 30 juin 2021	Semestre clos le 30 juin 2020	Exercice clos le 31 décembre 2020
Ventes de logements	3 592 249	4 272 003	15 872 017
Ventes de bureaux	-	-	915 130
Ventes de magasins	110 320	41 653	299 893
Ventes de terrains	80 110	39 915	130 965
Total en DT	3 782 679	4 353 571	17 218 005

NOTE N°19 : AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION

	Semestre clos le 30 juin 2021	Semestre clos le 30 juin 2020	Exercice clos le 31 décembre 2020
Location de bureaux	-	-	787
Honoraires d'assistance	15 000	15 000	30 000
Ventes de dossiers d'appel d'offres	-	3 950	5 700
<i>Total en DT</i>	15 000	18 950	36 487

NOTE N°20 : VARIATIONS DES STOCKS

	Semestre clos le 30 juin 2021	Semestre clos le 30 juin 2020	Exercice clos le 31 décembre 2020
Variation du stock de terrains à bâtir	-144 896	8 771 319	8 573 565
Variation du stock de travaux en cours	-4 132 213	-4 481 996	-7 397 401
Variation du stock de travaux terminés	2 806 368	-4 533 443	4 234 829
<i>Total en DT</i>	-1 470 741	-244 120	5 410 993

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

	Semestre clos le 30 juin 2021	Semestre clos le 30 juin 2020	Exercice clos le 31 décembre 2020
Achats d'études et de prestations de services : (*)			
- Projet EHC 1 BOUMHEL	22 392	50 576	94 374
- Projet EHC 35 EL MOUROUJ V	19 786	17 746	29 412
- Projet KAIROUAN	1 755	4 431	5 083
- Projet HC 5 BOUMHEL	-	66 635	57 313
- Projet HC 28 EL MOUROUJ VI	2 643	2 354	2 321
- Projet MANOUBA	-	6 686	6 795
- Projet HC 1 MENZAH 7	-	-	600
- Projet EHC 46 EL MOUROUJ V	-	8 657	-
- Projet JARDINS D'EL MENZAH LOTS N°4&28	-	1 600	1 600
- Projet M'HAMDIA	2 600	-	-
- Autres projets	-	-	700
Total en DT	49 176	158 685	198 198

(*) 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 2021	Semestre clos le 30 juin 2020	Exercice clos le 31 décembre 2020
Achats de matériels, équipements et travaux : (*)			
- Projet EHC 35 EL MOUROUJ V	845 230	528 722	1 195 000
- Projet KAIROUAN	184 499	18 141	223 821
- Projet HC 5 BOUMHEL	2 830	238 966	228 748
- Projet EHC 1 BOUMHEL	2 378 299	1 298 701	3 279 819
- Projet HC 28 EL MOUROUJ VI	798	1 243	2 705
- Projet EHC 46 EL MOUROUJ V	714	278	1 815
- Projet JARDINS D'EL MENZAH LOTS N°4&28	35 437	8 451	-
- Projet MANOUBA	149 613	162 152	247 270
- Projet M'HAMDIA	-	39 797	39 797
- Autres projets	-	4 267	8 262
Total en DT	3 597 420	2 300 718	5 227 237

(*) 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 2021	Semestre clos le 30 juin 2020	Exercice clos le 31 décembre 2020
Salaires et compléments de salaires	812 000	761 609	1 550 233
Charges sociales légales	249 239	224 565	461 744
Autres charges de personnel (congrés payés)	-4 045	23 068	15 798
Total en DT	1 057 194	1 009 242	2 027 775

NOTE N°24 : DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS ET AUX PROVISIONS

	Semestre clos le 30 juin 2021	Semestre clos le 30 juin 2020	Exercice clos le 31 décembre 2020
Dotations aux amortissements des immobilisations incorporelles et corporelles	61 387	53 498	107 824
Dotations aux provisions pour dépréciation des immobilisations financières (titres de participation et fonds gérés)	7 016	145 222	736 282
Dotations aux provisions pour dépréciation des créances clients	-	-	-
Dotations aux provisions pour risques et charges	36 499	21 569	161 275
Dotations aux provisions pour avantages postérieurs à l'emploi	-	1 357	2 790
Reprises sur provisions pour avantages postérieurs à l'emploi	-1 327	-	-
Reprises sur provisions pour dépréciation des immobilisations financières	-154	-	-2 473
Reprises sur provisions pour dépréciation des stocks	-	-	-2 991
Reprises sur provisions pour dépréciation des autres actifs courants	-	-	-
Reprises sur provisions pour risques et charges	-	-	-102 020
<i>Total en DT</i>	103 421	221 646	900 687

NOTE N°25 : AUTRES CHARGES D'EXPLOITATION

	Semestre clos le 30 juin 2021	Semestre clos le 30 juin 2020	Exercice clos le 31 décembre 2020
Achats non stockés de matières et fournitures	14 328	19 577	35 999
Divers services extérieurs	129 470	95 783	277 732
Commissions des fonds gérés	34 541	25 877	58 432
Rémunérations d'intermédiaires et honoraires	61 997	48 069	55 311
Rémunérations des membres du CPA	5 625	5 625	11 250
Jetons de présence (servis par la Société)	43 750	37 500	75 000
Impôts, taxes et versements assimilés	64 448	76 406	135 721
Total en DT	354 159	308 837	649 445

NOTE N°26 : CHARGES FINANCIÈRES NETTES

	Semestre clos le 30 juin 2021	Semestre clos le 30 juin 2020	Exercice clos le 31 décembre 2020
Intérêts des emprunts spécifiques aux projets (*)	1 142 562	1 628 531	3 127 899
Intérêts débiteurs des CCB	51	40 554	40 602
Intérêts créditeurs des CCB	-39 642	-16 606	-15 034
Autres produits financiers	-307	-615	-615
Pénalités sociales	-	-	-
Pénalités fiscales	-	-	-
Total en DT	1 102 664	1 651 864	3 152 852

(*) Les intérêts des emprunts spécifiques aux projets encourus au cours du premier semestre 2021 s'élèvent à 1 142 562 DT et se ventilent comme suit :

- Intérêts incorporés dans le stock de terrains à bâtir : 314 339 DT
- Intérêts incorporés dans les stocks de travaux en cours et de travaux terminés : 323 159 DT
- Intérêts non incorporés dans les coûts des projets : 505 064 DT

NOTE N°27 : PRODUITS DES PLACEMENTS

	Semestre clos le 30 juin 2021	Semestre clos le 30 juin 2020	Exercice clos le 31 décembre 2020
Dividendes sur titres de participation	31 933	38 201	38 202
Produits nets sur cession de valeurs mobilières	-	-	-
Dividendes sur fonds gérés	21 501	21 477	21 459
Autres produits/charges sur fonds gérés	19 799	-7 107	8 800
Total en DT	73 233	52 571	68 461

NOTE N°28 : AUTRES GAINS ORDINAIRES

	Semestre clos le 30 juin 2021	Semestre clos le 30 juin 2020	Exercice clos le 31 décembre 2020
Profits sur cessions d'immobilisations corporelles	-	-	54 930
Produits sur avoirs fournisseurs	7 974	-	-
Reprise en produits de dépôts et cautionnements clients	-	-	40 617
Autres gains ordinaires (jetons de présence reçus ...)	35 545	36 855	62 468
Total en DT	43 519	36 855	158 015

NOTE N°29 : AUTRES PERTES ORDINAIRES

	Semestre clos le 30 juin 2021	Semestre clos le 30 juin 2020	Exercice clos le 31 décembre 2020
Règlements / litiges clients	-	-	-
Règlements / redressement social	-	-	-
Règlements / redressement fiscal	-	42 018	42 018
Autres pertes ordinaires	-	-	-
Total en DT	-	42 018	42 018

NOTE N°30 : TABLEAU DE DÉTERMINATION DU RÉSULTAT FISCAL**Semestre clos le
30 juin 2021**

Résultat comptable avant impôt	-878 863
Réintégrations :	36 599
- Provisions pour dépréciation des titres de participation	-
- Provisions pour frais de réparation	-
- Provisions pour assurance maladie	-
- Provisions pour risques et charges	36 499
- Provisions pour dépréciation des créances clients	-
- Autres charges non déductibles	-
- Pénalités sociales	-
- Pénalités fiscales	-
- Contribution de solidarité sociale - CSS	100
- Règlement litiges clients	-
Déductions :	54 761
- Revenus des valeurs mobilières (dividendes sur titres de participation)	31 933
- Revenus des valeurs mobilières (dividendes sur fonds gérés)	21 501
- 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 assurance maladie	1 327
- Reprises sur provisions pour frais de réparation	-
- Reprises sur provisions pour risques et charges	-
Résultat fiscal	-897 025
Impôt sur les sociétés (25%)	-
Chiffre d'affaires TTC	4 285 853
Min d'IS (0,2% du CA TTC)	8 572
Avances sur impôt (acomptes provisionnels, retenues à la source ...)	-584 216
IS à reporter	-575 644

NOTE N°31 : ENGAGEMENTS HORS BILAN

<i>Libellée</i>	<i>Montant au 30 juin 2021</i>
Hypothèques consenties à la BNA (1)	62 580 000
Hypothèques reçues des clients (2)	409 188
Hypothèques reçues du personnel	328 970
Intérêts non courus sur emprunts	3 527 283
Cautions reçues sur marchés	488 997
<i>Total en DT</i>	<i>67 334 438</i>

(1) Hypothèques consenties à la BNA

<i>Propriété objet de l'hypothèque</i>	<i>Montant au 30 juin 2021</i>
<i>Kairouan</i>	<i>3 150 000</i>
<i>Manouba</i>	<i>6 060 000</i>
<i>Soukra TF 31327 Ariana</i>	<i>14 000 000</i>
<i>Jardins d'El Menzah</i>	<i>2 300 000</i>
<i>Lot HC 4 Boumhel</i>	<i>9 000 000</i>
<i>Sousse</i>	<i>6 450 000</i>
<i>Lot HC5 Boumhel</i>	<i>6 400 000</i>
<i>Lot EHC46 El Mourouj V</i>	<i>4 000 000</i>
<i>Lot HC 28 El Mourouj VI</i>	<i>7 000 000</i>
<i>Lot EHC 35 El Mourouj V</i>	<i>4 220 000</i>
<i>Total en DT</i>	<i>62 580 000</i>

(2) Hypothèques reçus des clients :

<i>Propriété objet de l'hypothèque</i>	<i>Montant au 30 juin 2021</i>
<i>Boutique n°2 Résidence TASNIM Nasr II</i>	<i>300 000</i>
<i>Appartement F2 Résidence FAÏROUZ Nasr II</i>	<i>109 188</i>
<i>Total en DT</i>	<i>409 188</i>

NOTE N°32 : TABLEAU DES SOLDES INTERMÉDIAIRES DE GESTION

(En DT)

	Semestre clos le 30 juin 2020	Semestre clos le 30 juin 2019	Exercice clos le 31 décembre 2020
Ventes de biens immobiliers	3 782 679	4 353 571	17 218 005
Autres produits d'exploitation	15 000	18 950	36 487
Production stockée ou déstockage	1 470 741	244 120	-5 410 993
Achats consommés	-3 646 596	-2 459 403	-5 425 435
Services extérieurs et autres charges externes	-289 711	-239 538	-513 724
VALEUR AJOUTÉE BRUTE	1 332 113	1 917 700	5 904 340
Charges de personnel	-1 057 194	-1 009 242	-2 027 775
Impôts et taxes	-64 448	-76 406	-135 721
EXCÉDENT BRUT D'EXPLOITATION	210 471	832 052	3 740 844
Charges financières nettes	-1 102 664	-1 651 864	-3 152 852
Produits des placements	73 233	59 678	68 461
Autres gains ordinaires	43 519	36 855	158 015
Autres pertes ordinaires	-	-42 018	-42 018
Dotations aux amortissements et aux provisions (nettes des reprises)	-103 421	-221 646	-900 687
Impôt sur les sociétés	-8 572	-9 849	-168 370
RÉSULTAT NET DE L'EXERCICE	-887 434	-996 792	-296 607

RAPPORT D'EXAMEN LIMITÉ DES ÉTATS FINANCIERS INTERMÉDIAIRES ARRÊTÉS AU 30 JUIN 2021

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 2021, et qui font ressortir des capitaux propres positifs de 32.828.724 DT, y compris le résultat déficitaire de la période s'élevant à (887.434) DT.

Ces états financiers intermédiaires comprennent le bilan au 30 juin 2021, 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 2021 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 31 août 2021

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