

## **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 2018 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 2018	30 juin 2017	31 décembre 2017
<b>ACTIFS NON COURANTS</b>				
<b>Actifs immobilisés</b>				
Immobilisations incorporelles	3	8 469	8 469	8 469
Moins : amortissements		<u>-8 469</u>	<u>-8 469</u>	<u>-8 469</u>
		-	-	-
Immobilisations corporelles	3	1 470 125	1 453 505	1 463 472
Moins : amortissements		<u>-971 283</u>	<u>-1 030 120</u>	<u>-929 382</u>
		498 842	423 385	534 090
Immobilisations financières	4	9 303 299	10 746 926 (*)	10 651 148
Moins : provisions		<u>-468 231</u>	<u>-424 328</u>	<u>-629 329</u>
		8 835 068	10 322 598	10 021 819
<b>Total des actifs immobilisés</b>		<b>9 333 910</b>	<b>10 745 983</b>	<b>10 555 909</b>
Autres actifs non courants		-	-	-
<b>Total des actifs non courants</b>		<b>9 333 910</b>	<b>10 745 983</b>	<b>10 555 909</b>
<b>ACTIFS COURANTS</b>				
Stocks	5	56 417 275	61 363 968	57 435 544
Moins : provisions		<u>-103 069</u>	<u>-151 325</u>	<u>-108 144</u>
		56 314 206	61 212 643	57 327 400
Clients et comptes rattachés	6	717 842	2 243 203	2 487 748
Moins : provisions		<u>-199 416</u>	<u>-</u>	<u>-199 416</u>
		518 426	2 243 203	2 288 332
Autres actifs courants	7	1 811 348	927 215 (*)	1 007 810
Moins : provisions		<u>-28 129</u>	<u>-6 600</u>	<u>-28 129</u>
		1 783 219	920 615	979 681
Placements et autres actifs financiers	8	103 820	2 081 706 (*)	112 854
Moins : provisions		<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
		103 820	2 081 706	112 854
Liquidités et équivalents de liquidités	9	889 389	1 038 264	391 490
<b>Total des actifs courants</b>		<b>59 609 060</b>	<b>67 496 431</b>	<b>61 099 757</b>
<b>TOTAL DES ACTIFS</b>		<b>68 942 970</b>	<b>78 242 413</b>	<b>71 655 666</b>

(\*) Retraités à des fins de comparabilité.

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

**BILAN - CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS**

(Montants exprimés en dinars)

	Notes	30 juin 2018	30 juin 2017	31 décembre 2017
<b>CAPITAUX PROPRES</b>				
Capital social		5 050 500	5 050 500	5 050 500
Primes d'émission		1 676 563	1 676 563	1 676 563
Réserves		19 616 469	19 269 275	19 245 612
Autres capitaux propres		5 837 915	5 837 915	5 837 915
Résultats reportés		1 344 067	1 169 200	1 169 199
<b>Total des capitaux propres avant résultat de l'exercice</b>		<b>33 525 514</b>	<b>33 003 452</b>	<b>32 979 789</b>
Résultat net de l'exercice	10	937 495	1 399 134	1 774 868
<b>Total des capitaux propres avant affectation</b>	11	<b>34 463 009</b>	<b>34 402 586</b>	<b>34 754 657</b>
<b>PASSIFS</b>				
<b>Passifs non courants</b>				
Emprunts	12	14 325 573	23 833 669	16 493 369
Autres passifs financiers	13	718 340	721 318	693 726
Provisions	14	739 362	697 255	690 451
<b>Total des passifs non courants</b>		<b>15 783 275</b>	<b>25 252 242</b>	<b>17 877 546</b>
<b>Passifs courants</b>				
Fournisseurs et comptes rattachés	15	1 579 692	2 378 514 (*)	2 369 053
Autres passifs courants	16	1 298 327	2 986 090 (*)	2 399 880
Concours bancaires et autres passifs financiers	17	15 818 667	13 222 981	14 254 530
<b>Total des passifs courants</b>		<b>18 696 686</b>	<b>18 587 585</b>	<b>19 023 463</b>
<b>Total des passifs</b>		<b>34 479 961</b>	<b>43 839 827</b>	<b>36 901 009</b>
<b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DES PASSIFS</b>		<b>68 942 970</b>	<b>78 242 413</b>	<b>71 655 666</b>

(\*) Retraités à des fins de comparabilité.

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

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

	Notes	Semestre clos le 30 juin 2018	Semestre clos le 30 juin 2017	Exercice clos le 31 décembre 2017
<b>PRODUITS D'EXPLOITATION</b>				
Ventes de biens immobiliers	18	6 156 249	12 160 840	20 956 163
Autres produits d'exploitation	19	6 200	2 150 (*)	36 121
<b>Total des produits d'exploitation</b>		<b>6 162 449</b>	<b>12 162 990</b>	<b>20 992 284</b>
<b>CHARGES D'EXPLOITATION</b>				
Variation des stocks de produits finis et des en-cours	20	-1 018 269	-6 467 860	-10 396 284
Achats de terrains	21	-	-79 230	-79 230
Achats d'études et de prestations de services	22	-104 397	-28 420	-235 703
Achats de matériels, équipements et travaux	23	-2 500 290	-1 030 696	-2 263 572
Charges de personnel	24	-712 123	-692 039	-1 504 648
Dotations aux amortissements et aux provisions (nettes des reprises)	25	-81 241	-398 811	-812 280
Autres charges d'exploitation	26	-378 029	-356 154	-665 027
<b>Total des charges d'exploitation</b>		<b>-4 794 349</b>	<b>-9 053 210</b>	<b>-15 956 744</b>
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION</b>		<b>1 368 100</b>	<b>3 109 780</b>	<b>5 035 540</b>
Charges financières nettes	27	-1 238 338	-1 402 156 (*)	-2 784 867
Produits des placements	28	803 810	109 484 (*)	167 279
Autres gains ordinaires	29	12 785	104 485 (*)	186 943
Autres pertes ordinaires	30	-	-	-80 459
<b>Résultat des activités ordinaires avant impôt</b>		<b>946 357</b>	<b>1 921 593</b>	<b>2 524 436</b>
Impôt sur les sociétés	31	-8 862	-522 459	-749 568
<b>RÉSULTAT NET DE L'EXERCICE</b>		<b>937 495</b>	<b>1 399 134</b>	<b>1 774 868</b>

(\*) Retraités à des fins de comparabilité.

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

## ÉTAT DES FLUX DE TRÉSORERIE

(Montants exprimés en dinars)

	Notes	Semestre clos le 30 juin 2018	Semestre clos le 30 juin 2017	Exercice clos le 31 décembre 2017
<b>FLUX DE TRÉSORERIE LIÉS AUX ACTIVITÉS D'EXPLOITATION</b>				
Encaissements recus des clients		7 641 376	13 485 141	22 382 459
Sommes versées aux fournisseurs et au personnel		-5 481 731	-3 785 915	-7 335 527
Intérêts payés		-1 249 230	-1 850 512	-3 255 413
Intérêts reçus		9 816	32 866	138 996
Impôts sur les bénéfices payés		-508 684	-343 946	-664 484
<b>Flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation</b>		<b>411 547</b>	<b>7 537 634</b>	<b>11 266 031</b>
<b>FLUX DE TRÉSORERIE LIÉS AUX ACTIVITÉS D'INVESTISSEMENT</b>				
Décaissements pour acquisition d'immobilisations incorporelles et corporelles		-8 628	-115 782	-270 243
Encaissements provenant de la cession d'immobilisations incorporelles et corporelles		-	16 325	46 747
Décaissements pour acquisition d'actifs financiers		-	-	-
Encaissements provenant de la cession d'actifs financiers		1 779 802	6 537	48 777
Dividendes reçus		129 599	109 484	126 206
<b>Flux de trésorerie provenant des (affectés aux) activités d'investissement</b>		<b>1 900 773</b>	<b>16 564</b>	<b>-48 513</b>
<b>FLUX DE TRÉSORERIE LIÉS AUX ACTIVITÉS DE FINANCEMENT</b>				
Dividendes distribués		-1 212 105	-1 212 103	-1 212 103
Encaissements provenant des emprunts		4 750 000	-	-
Remboursements d'emprunts		-6 805 449	-5 831 086	-11 257 248
<b>Flux de trésorerie affectés aux activités de financement</b>		<b>-3 267 554</b>	<b>-7 043 189</b>	<b>-12 469 351</b>
<b>VARIATION DE TRÉSORERIE</b>		<b>-955 234</b>	<b>511 009</b>	<b>-1 251 833</b>
<b>Trésorerie au début de l'exercice</b>		<b>349 494</b>	<b>1 601 327</b>	<b>1 601 327</b>
<b>Trésorerie à la clôture de l'exercice</b>	<b>9 &amp; 17</b>	<b>-605 740</b>	<b>2 112 336</b>	<b>349 494</b>

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

## NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS INTERMÉDIAIRES ARRÊTÉS AU 30 JUIN 2018

### **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 2018 :

<b>Actionnaires</b>	<b>Nombre d'actions</b>	<b>Valeur nominale en DT</b>	<b>% d'intérêt</b>
SIMPAN	3 516 863	3 516 863	69,634%
CTAMA	178 480	178 480	3,534%
COMAR Assurances	69 711	69 711	1,380%
FCP OPTIMA	65 000	65 000	1,287%
FCP SÉCURITÉ	60 000	60 000	1,188%
Autres actionnaires	1 160 446	1 160 446	22,977%
<b>TOTAL</b>	<b>5 050 500</b>	<b>5 050 500</b>	<b>100%</b>

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

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

---

**1. Déclaration de conformité**

Les états financiers de la Société ESSOUKNA ont été arrêtés au 30 juin 2018 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 évènements au cours de l'exercice 2017 ne comportent aucune dérogation significative par rapport aux principes comptables généralement admis en Tunisie.

**2. Méthodes comptables appliquées**

Les bases de mesure et les principes comptables spécifiques adoptés pour l'élaboration des états financiers arrêtés au 30 juin 2018 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) :

---

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

---

**2.2. Titres de participation**

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

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

### **2.3. Stocks**

#### **➤ Terrains à bâtir ou à lotir**

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

#### **➤ Travaux en cours**

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

#### **➤ Travaux terminés**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **2.6. Revenus**

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

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

### ***2.7. Provision pour avantages postérieurs à l'emploi***

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

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

### ***2.8. Présentation de l'état des flux de trésorerie***

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

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

### ***2.9. Changement de présentation de certains postes des états financiers***

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

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

**Au niveau du bilan :**

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

**Au niveau de l'état de résultat :**

- Les produits de location de bureaux et de vente de dossiers d'appel d'offres figurent, au niveau de l'état de résultat, parmi les autres produits d'exploitation ;
- Les revenus de placements monétaires figurent, au niveau de l'état de résultat, parmi les charges financières nettes.

Les chiffres correspondants des états financiers intermédiaires arrêtés au 30 juin 2017 ont été retraités pour les besoins de la comparabilité comme suit :

*(En DT)*

<b>Rubrique</b>	<b>Solde avant retraitement au 30/06/2017</b>	<b>Solde après retraitement au 30/06/2017</b>	<b>Montant du retraitement</b>
<b>Bilan - actifs :</b>			
- Immobilisations financières	10 062 347	10 322 597	260 250
- Autres actifs courants	1 203 772	920 614	(283 158)
- Placements et autres actifs financiers	2 289 250	2 081 706	(207 544)
<b>Bilan - passifs :</b>			
- Fournisseurs et comptes rattachés	2 471 968	2 378 515	(93 453)
- Autres passifs courants	3 123 090	2 986 090	(137 000)
<b>État de résultat :</b>			
- Autres produits d'exploitation	-	2 150	2 150
- Autres gains ordinaires	106 635	104 485	(2 150)
- Charges financières nettes	1 435 021	1 402 155	(32 866)
- Produits de placements	142 350	104 485	32 866

## NOTE N°3 : IMMOBILISATIONS INCORPORELLES ET CORPORELLES

(En DT)

	IMMOBILISATIONS BRUTES				AMORTISSEMENTS				VCN AU	
	Soldes au 31/12/2017	Entrées 2018	Sorties 2018	Soldes au 30/06/2018	Soldes au 31/12/2017	Entrées 2018	Sorties 2018	Soldes au 30/06/2018	30/06/2018	31/12/2017
Logiciels	8 469	-	-	8 469	8 469	-	-	8 469	-	-
<b>Total des immobilisations incorporelles</b>	<b>8 469</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>8 469</b>	<b>8 469</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>8 469</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Terrains	162 500	-	-	162 500	-	-	-	-	162 500	162 500
Bâtiments administratifs	350 780	-	-	350 780	314 771	4 707	-	319 478	31 302	36 009
Matériel de transport	413 231	-	-	413 231	141 689	30 373	-	172 062	241 169	271 542
Installations générales, Agencements & Aménagements des constructions	329 577	2 662	-	332 239	290 974	3 378	-	294 352	37 887	38 603
Équipements de bureaux	97 949	392	-	98 341	82 287	1 721	-	84 008	14 333	15 662
Équipements informatiques	109 435	3 599	-	113 034	99 661	1 722	-	101 383	11 651	9 774
<b>Total des immobilisations corporelles</b>	<b>1 463 472</b>	<b>6 653</b>	<b>-</b>	<b>1 470 125</b>	<b>929 382</b>	<b>41 901</b>	<b>-</b>	<b>971 283</b>	<b>498 842</b>	<b>534 090</b>
<b>Total des immobilisations incorporelles et corporelles</b>	<b>1 471 941</b>	<b>6 653</b>	<b>-</b>	<b>1 478 594</b>	<b>937 851</b>	<b>41 901</b>	<b>-</b>	<b>979 752</b>	<b>498 842</b>	<b>534 090</b>

**NOTE N°4 : IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES**

	<b>30 juin 2018</b>	<b>30 juin 2017</b>	<b>31 décembre 2017</b>
<b>Participations :</b>	<b>4 422 900</b>	<b>5 299 796</b>	<b>5 291 850</b>
- Titres de participation (*)	4 439 391	5 469 439	5 469 439
- Moins : Provisions (**)	-16 491	-169 643	-177 589
<b>Fonds gérés :</b>	<b>4 121 580</b>	<b>4 715 250</b>	<b>4 475 955</b>
- Fonds gérés (par SICAR INVEST)	4 573 320	4 969 935	4 927 695
- Moins : Provisions	-451 740	-254 685	-451 740
<b>Prêts au personnel</b>	<b>280 068</b>	<b>292 032</b>	<b>238 494</b>
- Échéances à plus d'un an sur prêts au personnel	280 068	292 032	238 494
- Moins : Provisions	-	-	-
<b>Échéances à plus d'un an sur emprunt national</b>	<b>10 000</b>	<b>15 000</b>	<b>15 000</b>
<b>Dépôts et cautionnements versés</b>	<b>520</b>	<b>520</b>	<b>520</b>
<b>Total en DT</b>	<b>8 835 068</b>	<b>10 322 598</b>	<b>10 021 819</b>

(\*) La Société ESSOUKNA a procédé, en 2018, à la cession de 102 973 actions BNA pour un prix global de 1 420 427 DT, réalisant ainsi une plus-value de 546 981 DT.

(\*\*) Suite à la clôture de la liquidation de la société "SAI IFRIKIA" et sa publication au JORT en juin 2018, la participation de la Société ESSOUKNA dans le capital de cette société agricole, d'une valeur brute de 156 602 DT totalement provisionnée à la date d'ouverture, a été décomptabilisée avec une reprise de la provision pour dépréciation correspondante.

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

	Nombre de titres	Participation directe en %	Soldes au 30/06/2018		
			Valeur brute	Provision	Valeur nette
<b>Sociétés du Groupe ESSOUKNA :</b>			<b>919 540</b>		<b>919 540</b>
- Société ZIED	71 953	62,01%	719 530	-	719 530
- Société Immobilière des Œillets	40 002	22,22%	200 010	-	200 010
<b>Sociétés hors Groupe ESSOUKNA :</b>			<b>3 519 851</b>	<b>16 491</b>	<b>3 503 360</b>
- SOGEST	1	0,10%	10	-	10
- SICAV BNA	110	0,01%	11 000	-	11 000
- SOIVM SICAF	45 714	11,43%	452 373	-	452 373
- SICAV AVENIR	110	0,01%	10 525	4 268	6 257
- BNA CAPITAUX	82	0,16%	8 200	-	8 200
- SICAR INVEST	59 000	5,90%	790 000	7 070	782 930
- PLACEMENT OBLIGATAIRE SICAV	300	0,01%	30 000	-	30 000
- BTS	200	0,01%	2 000	-	2 000
- TUNIS RE	33 444	0,17%	237 553	-	237 553
- ELBENE INDUSTRIE	20 610	0,21%	82 440	5 153	77 288
- SODET SUD	17 862	8,29%	1 895 750	-	1 895 750
<b>Total en DT</b>			<b>4 439 391</b>	<b>16 491</b>	<b>4 422 900</b>

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

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

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

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

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

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

En conclusion, la Société ESSOUKNA, tout en s'alignant aux sociétés du groupe BNA, n'a pas comptabilisé de provision pour dépréciation sur les titres de participation SODET SUD lors de l'établissement des états financiers intermédiaire relatifs au semestre clos le 30 juin 2018, vu que leur valeur d'usage (ou valeur mathématique corrigée) est estimée être supérieure à leur coût d'acquisition.

#### **NOTE N°4-3 : FONDS GÉRÉS**

Les produits à recevoir (dividendes, plus-values sur rachats d'actions SICAV, plus-values sur cessions de titres de participation, etc.) et les charges à payer (commissions) relatifs aux quatre fonds gérés par SICAR INVEST, société du groupe BNA, et se rapportant au semestre clos le 30 juin 2018, ont été comptabilisés sur la base de l'état communiqué par cette dernière à la Société ESSOUKNA lors de l'établissement des états financiers intermédiaire relatifs premier semestre de l'année 2018.

Les montants des participations en fonds gérés non encore recouvrés se présentent comme suit au 30 juin 2018 :

<b>Fonds gérés</b>	<b>Solde au 30 juin 2018</b>
Fonds géré n°4	158 580
Fonds géré n°8	172 455
Fonds géré n°15	1 046 660
Fonds géré n°22	3 195 625
<b><i>Total en DT</i></b>	<b><i>4 573 320</i></b>

Par ailleurs, les provisions pour dépréciation des participations en fonds gérés totalisent un montant de 451 740 DT au 30 juin 2018. Elles ont été estimées sur la base des informations communiquées par SICAR INVEST lors de l'établissement des états financiers arrêtés au 31 décembre 2017 (qui dispose des dossiers physiques des participations, y compris les derniers états financiers audités) et compte tenu des garanties admises (contrat d'hypothèque, contrat d'assurance, etc.), régulièrement constituées et évaluées correctement.

**NOTE N°5 : STOCKS**

	<b>Solde au 30 juin 2018</b>	<b>Solde au 30 juin 2017</b>	<b>Solde au 31 décembre 2017</b>
<b>Terrains à bâtir :</b>	<b>23 618 292</b>	<b>23 676 861</b>	<b>23 065 105</b>
- LOT M'HAMDIA	431 746	431 746	431 746
- LOT SOUKRA (école primaire)	93 177	93 177	93 177
- LOT EHC 1 BOUMHEL	1 496 649	1 480 765	1 480 765
- LOT HC 5 BOUMHEL	-	1 113 036	-
- LOTS 4 & 28 JARDINS D'EL MENZAH	3 743 692	3 523 075	3 615 213
- LOT MANOUBA	8 339 793	7 962 866	8 148 886
- TERRAIN SOUSSE - TRANCHE 2	1 315 426	1 252 506	1 285 071
- LOTS HSC 1.5.3 LAC	3 565 178	3 416 997	3 492 958
- LOT EHC 35 EL MOUROUJ VI	1 194 687	1 136 743	1 167 493
- LOTS HSC 1.11.6 LAC	3 437 944	3 265 950	3 349 796
<b>Travaux en cours :</b>	<b>15 032 684</b>	<b>13 879 694</b>	<b>12 190 131</b>
- PROJET KAIROUAN	2 947 243	2 570 505	2 840 010
- PROJET EHC 45 EL MOUROUJ V	-	4 247 416	-
- PROJET EHC 46 EL MOUROUJ V	1 539 529	542 648	1 008 590
- PROJET HC 28 EL MOUROUJ VI	1 747 962	735 588	783 845
- PROJET SOUSSE (LOTISSEMENT TRANCHE 1)	6 968 923	5 783 537	6 361 516
- PROJET HC 5 BOUMHEL	1 829 027	-	1 196 170

<b>Travaux terminés :</b>	<b>17 766 299</b>	<b>23 807 413</b>	<b>22 180 308</b>
- 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	34 451	35 517	34 451
- RÉSIDENCE LOTS S5-1&S5-2 HAMMAMET	98 689	98 689	98 689
- RÉSIDENCE "ESSAFA" LOT HSC 10 NASR II	29 266	40 875	37 723
- RÉSIDENCE "EL BOUSTEN 8" SOUKRA TRANCHE 3	98 069	251 816	98 069
- RÉSIDENCE "YOSRA" LOT C7 RAS TABIA	182 119	860 619	293 020
- RÉSIDENCE "JIHENE" LOT EHC 19 EL MOUROUJ V	-	68 821	-
- RÉSIDENCE "MARWA" LOT SOUKRA TF 31 327	14 245 520	15 848 135	14 245 520
- RÉSIDENCE "LEILA" LOTS EHC 27&28 EL MOUROUJ VI	585 376	1 991 676	890 999
- RÉSIDENCE "AHLEM" LOT HC 4 BOUMHEL	1 104 269	4 601 889	2 607 967
- RÉSIDENCE "SALOUA" LOT EHC 45 EL MOUROUJ V	1 379 164	-	3 864 494
<b>Total brut en DT</b>	<b>56 417 275</b>	<b>61 363 968</b>	<b>57 435 544</b>
<b>Moins : Provisions</b>	<b>-103 069</b>	<b>-151 325</b>	<b>-108 144</b>
- Travaux terminés (*)	-103 069	-151 325	-108 144
<b>Total net en DT</b>	<b>56 314 206</b>	<b>61 212 643</b>	<b>57 327 400</b>

(\*) 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 23 618 292 DT au 30 juin 2018, inclut un montant de 4 418 641 DT de charges d'emprunt, dont 503 509 DT au titre du premier semestre de l'année 2018.

Le tableau ci-joint présente la situation comptable de chacun des terrains à bâtir (ou à lotir) au 30 juin 2018, 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 2018

<i>Désignation</i>	<i>Terrain 1.5.3 Lac</i>	<i>Terrain 1.11.6 Lac</i>	<i>Terrain EHC 35 El Mourouj</i>	<i>Terrain Manouba</i>	<i>Terrain EHC-1 Boumhel</i>	<i>Terrain Jardins d'El Menzah</i>	<i>Terrain M'hamdia</i>	<i>Terrain TR 2 Sousse</i>
<b>Date d'acquisition du terrain</b>	<b>17/07/2014</b>	<b>08/12/2014</b>	<b>03/11/2014</b>	<b>05/09/2013</b>	<b>27/03/2012</b>	<b>11/06/2013</b>	<b>17/10/2007</b>	<b>21/11/2013</b>
Coût d'achat du terrain	2 797 056	2 680 783	926 802	6 069 840	1 221 666	2 816 190	301 000	979 264
Droits d'enregistrement	171 076	163 969	52 416	488 229	75 383	28 752	18 189	58 798
Honoraires avocat	2 000	2 000	-	-	1 232	3 920	2 360	440
Droits d'enregistrement du contrat de prêt	4 736	4 536	1 668	9 328	1 679	4 750	-	1 760
Frais de topographie (Année d'engagement)	885 (2014)	885 (2014)	896 (2014)	1 792 (2014)	560 (2011)	4 110 (2013)	896 (2007)	- -
Campagne géotechnique (Année d'engagement)	3 731 (2014)	3 731 (2015)	2 349 (2014)	-	4 000 (2013)	772 (2013)	-	65 (2014)
Honoraires d'architecture (Année d'engagement)	- (2014)	-	- (2017)	5 376 (2014)	3 400 (2018)	- (2014)	7 080 (2009)	- -
Frais de location trax (Année d'engagement)	- -	- -	- -	- -	- -	- -	510 (2012)	- -
TNB	-	-	-	91 166	12 484	33 794	38 170	-
<b>Coût hors charges financières (1)</b>	<b>2 979 484</b>	<b>2 855 904</b>	<b>984 131</b>	<b>6 665 731</b>	<b>1 320 404</b>	<b>2 892 288</b>	<b>368 205</b>	<b>1 040 327</b>
Charges financières antérieures à 2013	-	-	-	-	43 216	-	63 541	-
Charges financières 2013	-	-	-	176 781	64 994	96 751	-	-
Charges financières 2014	81 122	23 157	16 974	332 948	46 735	170 173	-	44 928
Charges financières 2015	162 398	163 517	57 303	322 343	21 300	165 202	-	68 064
Charges financières 2016	128 471	148 599	52 262	300 342	-	151 154	-	67 606
Charges financières 2017	141 483	158 619	56 823	350 741	-	173 439	-	64 146
Charges financières 2018	72 220	88 147	27 195	190 908	-	94 684	-	30 355
<b>Charges financières incorporées (2)</b>	<b>585 694</b>	<b>582 039</b>	<b>210 557</b>	<b>1 674 063</b>	<b>176 245</b>	<b>851 403</b>	<b>63 541</b>	<b>275 099</b>
<b>% des charges financières (2)/(1)</b>	<b>20%</b>	<b>20%</b>	<b>21%</b>	<b>25%</b>	<b>13%</b>	<b>29%</b>	<b>17%</b>	<b>26%</b>
<b>Coût total du terrain au 30/06/2018</b>	<b>3 565 178</b>	<b>3 437 943</b>	<b>1 194 688</b>	<b>8 339 794</b>	<b>1 496 649</b>	<b>3 743 691</b>	<b>431 746</b>	<b>1 315 426</b>

Signalons, enfin, que le terrain de Sousse, acquis en novembre 2013, a été divisé en deux tranches. Les travaux de lotissement, en cours d'exécution depuis 2016, ne concernent que la première tranche, dont le coût de production total encouru jusqu'au 30 juin 2018 s'élève à 6 968 923 DT (en quote-part de la Société ESSOUKNA), inclut pour 1 351 041 DT de charges financières capitalisées et figure dans le stock des projets en cours. La deuxième tranche continue de figurer dans le stock de terrains à bâtir (ou à lotir) au 30 juin 2018 et d'accumuler les coûts d'emprunt s'y rapportant en l'absence de travaux de lotissement.

## NOTE N° 6 : CLIENTS ET COMPTES RATTACHÉS

	30 juin 2018	30 juin 2017	31 décembre 2017
Clients ordinaires - ventes de biens immobiliers	287 951	1 653 485	2 004 171
Clients - effets à recevoir (1)	129 891	289 718	183 577
Clients - chèques impayés (2)	300 000	300 000	300 000
<b>Total brut en DT</b>	<b>717 842</b>	<b>2 243 203</b>	<b>2 487 748</b>
Moins : Provisions	-199 416	-	-199 416
<b>Total net en DT</b>	<b>518 426</b>	<b>2 243 203</b>	<b>2 288 332</b>

Suite 1 Note N° 6

### 1) Clients - effets à recevoir

Cette rubrique renferme des effets impayés pour un montant cumulé de 120 543 DT, concernant deux clients douteux. La Société ESSOUKNA a intenté des actions en justice pour le recouvrement forcé de ces créances impayées. Deux jugements ont été prononcés en sa faveur, le premier en date du 13 janvier 2010 et le deuxième en date du 14 février 2011 ; ils condamnent chacun de ces deux clients douteux au paiement du principal de la créance, des intérêts de retard et des frais. Cependant, jusqu'au 30 juin 2018, l'exécution de ces deux jugements n'a pas eu lieu et aucun recouvrement n'a été effectué. La Direction de la Société ESSOUKNA considère que le risque de non recouvrement n'est pas élevé (malgré l'écoulement de plusieurs années), étant donné que ces deux clients récalcitrants n'ont pas encore obtenu leurs titres de propriété individuels.

Au 30 juin 2018, la provision pour dépréciation constituée au titre des effets impayés est de l'ordre de 49 416 DT.

### 2) Clients - Chèques impayés

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

Au 30 juin 2018, 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**

	<b>30 juin 2018</b>	<b>30 juin 2017</b>	<b>31 décembre 2017</b>
<b>Fournisseurs - comptes débiteurs :</b>	<b>211 248</b>	<b>66 783</b>	<b>67 280</b>
- Entrepreneurs, avances et acomptes	140 352	66 084	66 581
- Autres fournisseurs, avances et acomptes	70 896	699	699
<b>Personnel - avances et acomptes</b>	<b>586</b>	<b>540</b>	<b>4 140</b>
<b>État - comptes débiteurs :</b>	<b>868 402</b>	<b>342 999</b>	<b>421 170</b>
- Crédit d'IS	236 989	-	-
- TVA déductible ou à reporter	631 413	342 999	421 170
<b>Sociétés du Groupe</b> (opérations faites en commun ...)	<b>466 164</b>	<b>374 249</b>	<b>400 937</b>
- SIMPAR	47 335	-	77 133
- SIVIA	278 535	374 249	280 778
- EL MEDINA	25 147	-	-
- IMMOBILIERE DES ŒILLETES	115 147	-	43 026
<b>Charges constatées d'avance</b>	<b>4 242</b>	<b>8 700</b>	<b>1 373</b>
<b>Produits à recevoir</b> (produits des fonds gérés ...)	<b>177 372</b>	<b>92 229</b>	<b>50 142</b>
<b>Autres comptes débiteurs</b>	<b>83 334</b>	<b>41 715</b>	<b>62 768</b>
<b><i>Total brut en DT</i></b>	<b>1 811 348</b>	<b>927 215</b>	<b>1 007 810</b>
Moins : Provisions	-28 129	-6 600	-28 129
<b><i>Total net en DT</i></b>	<b>1 783 219</b>	<b>920 615</b>	<b>979 681</b>

**NOTE N°8 : PLACEMENTS ET AUTRES ACTIFS FINANCIERS**

	30 juin 2018	30 juin 2017	31 décembre 2017
Prêts au personnel (échéances à moins d'un an)	74 820	52 706	83 854
Échéances à moins d'un an sur emprunt national	5 000	5 000	5 000
Placement (certificat de dépôt)	-	2 000 000	-
Placement fonds commun BNA Progrès	12 000	12 000	12 000
Placement fonds commun BNA Confiance	12 000	12 000	12 000
<b><i>Total en DT</i></b>	<b>103 820</b>	<b>2 081 706</b>	<b>112 854</b>

**NOTE N°9 : LIQUIDITÉS ET ÉQUIVALENTS DE LIQUIDITÉS**

	30 juin 2018	30 juin 2017	31 décembre 2017
Chèques à l'encaissement	706 050	216 479	60 029
Banque Nationale Agricole (BNA)	-	817 829	330 456
Banque de l'Habitat (BH)	183 233	-	859
Caisse	106	3 956	146
<b><i>Total en DT</i></b>	<b>889 389</b>	<b>1 038 264</b>	<b>391 490</b>

**NOTE N°10 : RÉSULTAT PAR ACTION**

	30 juin 2018	30 juin 2017	31 décembre 2017
Bénéfice de la période en dinars	937 495	1 399 134	1 774 868
Nombre d'actions ordinaires en circulation	5 050 500	5 050 500	5 050 500
<b>Résultat par action de valeur nominale un dinar</b>	<b>0,186</b>	<b>0,277</b>	<b>0,351</b>

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

(En DT)

	Capital social	Primes d'émission	Réserve légale	Réserve extraordinaire	Réserve pour fonds social	Réserve soumise à un régime fiscal particulier	Autres compléments d'apport	Bénéfices non répartis	Total
<b>Soldes au 31 décembre 2016</b>	<b>5 050 500</b>	<b>1 676 563</b>	<b>505 050</b>	<b>17 396 252</b>	<b>976 354</b>	<b>5 798 000</b>	<b>39 915</b>	<b>2 792 296</b>	<b>34 234 930</b>
<i>Répartition du bénéfice 2016 :</i>									
- Dotations en réserves	-	-	-	1 000 000	100 000	-	-	-1 100 000	-
- Dividendes	-	-	-	-689 023	-	-	-	-523 097	-1 212 120
Dépenses fonds social	-	-	-	-	-43 021	-	-	-	-43 021
Bénéfice 2017	-	-	-	-	-	-	-	1 774 868	1 774 868
<b>Soldes au 31 décembre 2017</b>	<b>5 050 500</b>	<b>1 676 563</b>	<b>505 050</b>	<b>17 707 229</b>	<b>1 033 333</b>	<b>5 798 000</b>	<b>39 915</b>	<b>2 944 067</b>	<b>34 754 657</b>
<i>Répartition du bénéfice 2017 :</i>									
- Dotations en réserves	-	-	-	1 500 000	100 000	-	-	-1 600 000	-
- Dividendes	-	-	-	-1 212 120	-	-	-	-	-1 212 120
Dépenses fonds social	-	-	-	-	-17 023	-	-	-	-17 023
Bénéfice 2017	-	-	-	-	-	-	-	937 495	937 495
<b>Soldes au 30 juin 2018</b>	<b>5 050 500</b>	<b>1 676 563</b>	<b>505 050</b>	<b>17 995 109</b>	<b>1 116 310</b>	<b>5 798 000</b>	<b>39 915</b>	<b>2 281 562</b>	<b>34 463 009</b>

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

	<b>30 juin 2018</b>	<b>30 juin 2017</b>	<b>31 décembre 2017</b>
<b>Solde au 1<sup>er</sup> janvier :</b>	<b>976 354</b>	<b>976 354</b>	<b>910 821</b>
- Trésorerie	710 984	637 440	637 441
- Prêts au personnel	322 349	338 913	338 913
<b>Ressources de l'exercice :</b>	<b>104 574</b>	<b>104 333</b>	<b>109 074</b>
- Quote-part du bénéfice de l'exercice précédent	100 000	100 000	100 000
- Intérêts des prêts au personnel	4 574	4 333	9 074
<b>Emplois de l'exercice :</b>	<b>21 597</b>	<b>23 690</b>	<b>52 094</b>
- Restauration	8 113	7 562	19 829
- Aides au personnel (non remboursables)	7 380	7 271	20 283
- Bonifications d'intérêts	6 104	8 857	11 982
<b>Solde au 31 décembre :</b>	<b>1 116 311</b>	<b>1 056 996</b>	<b>1 033 333</b>
- Trésorerie	761 424	712 259	710 984
- Prêts au personnel	354 887	344 737	322 349

**NOTE N°12 : EMPRUNTS (NON COURANTS)**

	30 juin 2018	30 juin 2017	31 décembre 2017
<b>Échéances à plus d'un an sur emprunts BNA :</b>			
- Crédit pour acquisition du terrain 4 &28 JARD. D'EL MENZAH	1 533 333	2 300 000	1 916 667
- Crédit pour acquisition du terrain MANOUBA	2 930 303	4 500 000	3 715 152
- Crédit pour acquisition du terrain SOUSSE	2 834 887	3 476 752	3 155 818
- Crédit pour acquisition du terrain 1.5.3 LAC	905 093	1 543 982	1 224 537
- Crédit pour acquisition du terrain EHC 35 EL MOUROUJ V	320 833	577 500	449 167
- Crédit pour acquisition du terrain HSC 1.11.6 LAC	1 466 667	2 200 000	1 833 333
- Crédit pour construction lot HC 4 BOUMHEL	-	-	1 020 000
- Crédit pour construction lots EHC 27&28 EL MOUROUJ VI	-	2 325 000	930 000
- Crédit pour construction lot SOUKRA TF 31 327	-	2 580 000	1 290 000
- Crédit pour construction lot KAIROUAN	136 957	1 780 435	958 695
- Crédit pour viabilisation lot SOUSSE	937 500	-	-
- Crédit pour construction lot HC 28 EL MOUROUJ V	1 120 000	-	-
- Crédit pour construction lot HC 4 BOUMHEL	1 100 000	2 550 000	-
- Crédit pour construction lot EHC 46 EL MOUROUJ V	1 040 000	-	-
<b>Autres emprunts non courants</b>			
<i>Total en DT</i>	<b>14 325 573</b>	<b>23 833 669</b>	<b>16 493 369</b>

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

	<b>30 juin 2018</b>	<b>30 juin 2017</b>	<b>31 décembre 2017</b>
Cautionnements reçus	718 340	721 318	693 726
<b><i>Total en DT</i></b>	<b>718 340</b>	<b>721 318</b>	<b>693 726</b>

**NOTE N°14 : PROVISIONS**

	<b>30 juin 2018</b>	<b>30 juin 2017</b>	<b>31 décembre 2017</b>
Provisions pour frais de réparation (1)	288 117	278 834	257 315
Provisions pour avantages postérieurs à l'emploi (2)	96 488	93 157	95 216
Provisions pour risques fiscal et social (3)	192 453	160 241	175 616
Provision pour litige avec l'entreprise ECF (4)	110 078	110 078	110 078
Provisions pour autres litiges	52 226	54 945	52 226
<b><i>Total en DT</i></b>	<b>739 362</b>	<b>697 255</b>	<b>690 451</b>

## 1) Provisions pour frais de réparation

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

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

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

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

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

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

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

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

### 3) Provisions pour risques fiscal et social

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

Conformément aux dispositions de l'article 44 du CDPF, la Société a formulé son opposition

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

Au 31 décembre 2017, une provision pour redressement fiscal a été constituée pour un montant de 128 077 DT, et ce, pour la meilleure estimation du risque fiscal encouru. En outre, un complément de provision pour risques fiscal a été comptabilisé pour un montant de 39 853 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 a fait l'objet d'une opposition de la part de la Société en date du 29 juin 2018, restée sans suite jusqu'à la date de notre intervention en août 2018.

À cet effet, la provision au titre du risque social a été ajustée à la hausse pour un montant de 16 837 DT, afin d'atteindre 24 523 DT au 30 juin 2018.

#### **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. Ainsi, il est plus probable qu'improbable que la Société ESSOUKNA sera tenue de payer sa quote-part s'élevant à 187 907 DT. Au 30 juin 2018, la provision pour litige comptabilisée est de l'ordre de 110 078 DT, déduction faite des montants des retenues de garantie et de la caution bancaire (mise en jeu par la SIVIA) comptabilisés parmi les passifs courants (chez la SIMPAR et la SIVIA).

**NOTE N°15 : FOURNISSEURS ET COMPTES RATTACHÉS**

	<b>30 juin 2018</b>	<b>30 juin 2017</b>	<b>31 décembre 2017</b>
Entrepreneurs	57 575	124 303	222 692
Fournisseurs ordinaires	154 517	195 007	180 409
Entrepreneurs, retenues de garantie	1 265 678	1 941 797	1 820 310
Fournisseurs, retenues de garantie	6 277	6 927	6 277
Fournisseurs, factures non parvenues	95 645	110 480	139 365
<b><i>Total en DT</i></b>	<b>1 579 692</b>	<b>2 378 514</b>	<b>2 369 053</b>

**NOTE N°16 : AUTRES PASSIFS COURANTS**

	<b>30 juin 2018</b>	<b>30 juin 2017</b>	<b>31 décembre 2017</b>
<b>Clients - avances et acomptes reçus</b>	<b>557 053</b>	<b>1 270 881</b>	<b>1 314 960</b>
<b>Personnel - comptes créditeurs :</b>	<b>271 665</b>	<b>271 520</b>	<b>312 747</b>
- Personnel, charges à payer	271 643	271 518	312 747
- Personnel, rémunérations dues	22	2	-
<b>État - comptes créditeurs :</b>	<b>56 166</b>	<b>405 378</b>	<b>345 500</b>
- Retenues à la source	40 199	37 646	62 861
- IS à liquider	-	360 214	262 833
- Contribution Sociale de Solidarité - Société	354	-	-
- Contribution Sociale de Solidarité - Employés	524	-	-
- Autres impôts et taxes à payer	15 089	7 518	19 806
<b>Organismes sociaux :</b>	<b>154 403</b>	<b>150 114</b>	<b>158 984</b>
- CNSS	76 778	79 217	70 335
- CNSS - régime complémentaire	14 326	12 322	15 748
- Assurance groupe	12 365	11 242	11 812
- CNRPS	1 500	1 950	1 400
- CNAM	466	-	435
- Charges sociales à payer	48 968	45 383	59 254
<b>Sociétés du Groupe</b> (opérations faites en commun ...)	<b>-</b>	<b>587 376</b>	<b>16 974</b>
<b>Compte d'attente à régulariser</b>	<b>54 204</b>	<b>53 502</b>	<b>54 204</b>
<b>Jetons de présence à payer</b>	<b>46 250</b>	<b>138 750</b>	<b>92 500</b>
<b>Actionnaires - dividendes à payer</b>	<b>638</b>	<b>624</b>	<b>624</b>
<b>Charges à payer</b> (charges des fonds gérés ...)	<b>135 779</b>	<b>93 453</b>	<b>87 538</b>
<b>Autres comptes créditeurs</b>	<b>22 169</b>	<b>14 492</b>	<b>15 849</b>
<b>Total en DT</b>	<b>1 298 327</b>	<b>2 986 090</b>	<b>2 399 880</b>

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

	<b>30 juin 2018</b>	<b>30 juin 2017</b>	<b>31 décembre 2017</b>
<b>Échéances à moins d'un an sur emprunts BNA :</b>	<b>14 258 092</b>	<b>12 231 606</b>	<b>14 145 744</b>
- Crédit pour acquisition du terrain SOUKRA TF 31 327	-	-	-
- Crédit pour acquisition du terrain 4&28 JARD. D'EL MENZAH	766 667	-	383 333
- Crédit pour acquisition du terrain MANOUBA	1 569 697	-	784 849
- Crédit pour acquisition du terrain SOUSSE	641 861	641 856	641 861
- Crédit pour acquisition du terrain 1.5.3 LAC	638 889	372 685	638 889
- Crédit pour acquisition du terrain EHC 35 EL MOUROUJ V	256 667	192 500	256 667
- Crédit pour acquisition du terrain HSC 1.11.6 LAC	733 333	-	366 667
- Crédit pour réalisation du projet SOUKRA TF 31 327	2 580 000	2 580 000	2 580 000
- Crédit pour réalisation du projet HC 4 BOUMHEL	2 550 000	2 550 000	3 060 000
- Crédit pour réalisation du projet KAIROUAN	1 643 478	1 369 565	1 643 478
- Crédit pour réalisation projet EHC 27&28 EL MOUROUJ VI	2 325 000	2 325 000	2 790 000
- Crédit pour réalisation projet SOUSSE	312 500	-	-
- Crédit pour réalisation du projet EHC 45 EL MOUROUJ V	-	2 200 000	-
- Crédit pour réalisation projet HC 28 EL MOUROUJ V	80 000	-	-
- Crédit pour réalisation du projet EHC 46 EL MOUROUJ V	160 000	-	1 000 000
<b>Intérêts courus sur emprunts BNA</b>	<b>65 446</b>	<b>65 447</b>	<b>66 790</b>
<b>Découverts bancaires - BNA</b>	<b>1 495 129</b>	<b>925 928</b>	<b>41 996</b>
<i>Total en DT</i>	<b>15 818 667</b>	<b>13 222 981</b>	<b>14 254 530</b>

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

	Semestre clos le 30 juin 2018	Semestre clos le 30 juin 2017	Exercice clos le 31 décembre 2017
Ventes de logements	5 963 116	11 385 106	19 919 926
Ventes de bureaux	71 000	-	90 557
Ventes de magasins	122 133	775 734	945 680
<b><i>Total en DT</i></b>	<b>6 156 249</b>	<b>12 160 840</b>	<b>20 956 163</b>

**NOTE N°19 : AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION**

	Semestre clos le 30 juin 2018	Semestre clos le 30 juin 2017	Exercice clos le 31 décembre 2017
Location de bureaux	-	-	721
Honoraires d'assistance	-	-	28 000
Ventes de dossiers d'appel d'offres	6 200	2 150	7 400
<b><i>Total en DT</i></b>	<b>6 200</b>	<b>2 150</b>	<b>36 121</b>

**NOTE N°20 : VARIATIONS DES STOCKS**

	Semestre clos le 30 juin 2018	Semestre clos le 30 juin 2017	Exercice clos le 31 décembre 2017
Variation du stock de terrains à bâtir	-553 187	6 122 409	6 734 166
Variation du stock de travaux en cours	-2 842 553	-8 041 309	-6 351 744
Variation du stock de travaux terminés	4 414 009	8 386 760	10 013 862
<b><i>Total en DT</i></b>	<b>1 018 269</b>	<b>6 467 860</b>	<b>10 396 284</b>

---

**NOTE N°21 : ACHATS DE TERRAINS**

---

	Semestre clos le 30 juin 2018	Semestre clos le 30 juin 2017	Exercice clos le 31 décembre 2017
Compléments achats de terrains à bâtir ( HC 28 et EHC 27 El Mourouj VI)	-	79 110	79 110
Droits d'enregistrement / achats de terrains	-	120	120
<b>Total en DT</b>	<b>-</b>	<b>79 230</b>	<b>79 230</b>

---

---

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

---

	Semestre clos le 30 juin 2018	Semestre clos le 30 juin 2017	Exercice clos le 31 décembre 2017
<b>Achats d'études et de prestations de services : (*)</b>			
- Projet EHC 45 EL MOUROUJ V	-	14 792	49 607
- Projet HC 28 EL MOUROUJ VI	-	13 001	-
- Projet KAIROUAN	-	-	2 022
- Projet HC 5 BOUMHEL	29 482	-	56 585
- Projet EHC 1 BOUMHEL	3 400	-	-
- Projet HC 28 EL MOUROUJ VI	42 592	-	61 258
- Projet MANOUBA	-	-	-
- Projet SOUSSE	9 142	907	8 573
- Projet EHC 46 EL MOUROUJ V	13 966	4 449	62 388
- Autres projets	5 815	-4 729	-4 730
<b>Total en DT</b>	<b>104 397</b>	<b>28 420</b>	<b>235 703</b>

---

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

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

	Semestre clos le 30 juin 2018	Semestre clos le 30 juin 2017	Exercice clos le 31 décembre 2017
<b>Achats de matériels, équipements et travaux : (*)</b>			
- Projet EHC 45 EL MOUROUJ V	-	750 139	960 963
- Projet KAIROUAN	7 494	3 192	143 492
- Projet HC 5 BOUMHEL	592 137	8 007	34 556
- Projet EHC 1 BOUMHEL	12 484	-	-
- Projet HC 28 EL MOUROUJ VI	905 641	12 071	12 071
- Projet SOUSSE	441 645	225 495	657 499
- Projet EHC 46 EL MOUROUJ V	499 714	20 361	428 364
- Projet JARDINS EL MENZAH LOTS N° 4 & 28	33 794	-	-
- Autres projets	7 381	11 431	26 627
<b>Total en DT</b>	<b>2 500 290</b>	<b>1 030 696</b>	<b>2 263 572</b>

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

**NOTE N°24 : CHARGES DE PERSONNEL**

	Semestre clos le 30 juin 2018	Semestre clos le 30 juin 2017	Exercice clos le 31 décembre 2017
Salaires et compléments de salaires	547 292	537 380	1 191 711
Charges sociales légales	150 655	135 473	317 216
Autres charges de personnel (congrés payés)	14 176	19 186	-4 279
<b>Total en DT</b>	<b>712 123</b>	<b>692 039</b>	<b>1 504 648</b>

**NOTE N°25 : DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS ET AUX PROVISIONS**

	Semestre clos le 30 juin 2018	Semestre clos le 30 juin 2017	Exercice clos le 31 décembre 2017
Dotations aux amortissements des immobilisations incorporelles et corporelles	41 901	32 569	70 078
Dotations aux provisions pour dépréciation des immobilisations financières	-	4 438	209 278
Dotations aux provisions pour dépréciation des créances clients	-	-	199 416
Dotations aux provisions pour dépréciation des autres actifs courants	-	6 600	28 119
Dotations aux provisions pour risques et charges	47 639	338 499	402 427
Dotations aux provisions pour avantages postérieurs à l'emploi	1 272	93 157	95 216
Reprises sur provisions pour dépréciation des immobilisations financières	-4 496	-319	-159
Reprises sur provisions pour dépréciation des stocks	-5 075	-	-43 181
Reprises sur provisions pour dépréciation des autres actifs courants	-	-11 133	-11 133
Reprises sur provisions pour risques et charges	-	-65 000	-137 781
<b><i>Total en DT</i></b>	<b>81 241</b>	<b>398 811</b>	<b>812 280</b>

**NOTE N°26 : AUTRES CHARGES D'EXPLOITATION**

	Semestre clos le 30 juin 2018	Semestre clos le 30 juin 2017	Exercice clos le 31 décembre 2017
Achats non stockés de matières et fournitures	1 183	6 307	36 602
Divers services extérieurs	175 178	234 797	269 144
Commissions des fonds gérés	48 240	-	87 538
Rémunération d'intermédiaires et honoraires	65 730	32 917	67 182
Autres charges ordinaires	-	-	11 250
Rémunérations des membres du CPA	5 625	5 625	11 250
Jetons de présence (servis par la Société)	40 625	40 625	81 250
Impôts, taxes et versements assimilés	41 448	35 883	100 811
<b>Total en DT</b>	<b>378 029</b>	<b>356 154</b>	<b>665 027</b>

**NOTE N°27 : CHARGES FINANCIÈRES NETTES**

	Semestre clos le 30 juin 2018	Semestre clos le 30 juin 2017	Exercice clos le 31 décembre 2017
Intérêts des emprunts spécifiques aux projets (*)	1 249 116	1 420 748	2 823 883
Intérêts débiteurs des CCB	268	15 811	18 920
Revenus des placements monétaires	-9 816	-32 866	-56 399
Autres produits financiers	-1 230	-1 537	-1 537
<b>Total en DT</b>	<b>1 238 338</b>	<b>1 402 156</b>	<b>2 784 867</b>

(\*) Les intérêts des emprunts spécifiques aux projets et encourus au cours du premier semestre 2018 s'élèvent à 1 249 116 DT et se ventilent comme suit :

- Intérêts incorporés dans le stock de terrains à bâtir : 635 517 DT
- Intérêts incorporés dans les stocks de travaux en cours et de travaux terminés : 168 730 DT
- Intérêts non incorporés dans les coûts des projets : 444 869 DT

**NOTE N°28 : PRODUITS DES PLACEMENTS**

	Semestre clos le 30 juin 2018	Semestre clos le 30 juin 2017	Exercice clos le 31 décembre 2017
Dividendes sur titres de participation	129 599	109 484	126 206
Produits nets sur cession des valeurs mobilières	546 981	-	-
Perte / décomptabilisation titres SAI IFRIKIA liquidée	-156 602	-	-
Reprise / provision pour dépréciation titres SAI IFRIKIA	156 602	-	-
Dividendes sur fonds gérés	28 807	-	31 027
Produits/charges sur fonds gérés	98 423	-	10 046
<b>Total en DT</b>	<b>803 810</b>	<b>109 484</b>	<b>167 279</b>

**NOTE N°29 : AUTRES GAINS ORDINAIRES**

	Semestre clos le 30 juin 2018	Semestre clos le 30 juin 2017	Exercice clos le 31 décembre 2017
Profits sur cessions d'immobilisations corporelles	-	-	39 725
Produits sur avoirs fournisseurs	12 785	104 485	59 704
Reprise en produits de dépôts et cautionnements clients	-	-	81 007
Autres gains ordinaires	-	-	6 507
<b>Total en DT</b>	<b>12 785</b>	<b>104 485</b>	<b>186 943</b>

**NOTE N°30 : AUTRES PERTES ORDINAIRES**

	Semestre clos le 30 juin 2018	Semestre clos le 30 juin 2017	Exercice clos le 31 décembre 2017
Règlement litiges clients	-	-	80 459
<b>Total en DT</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>80 459</b>

---

**NOTE N°31 : TABLEAU DE DÉTERMINATION DU RÉSULTAT FISCAL**

---

**Semestre clos le  
30 juin 2018**

---

<b>Bénéfice comptable avant impôt</b>	<b>946 357</b>
<hr/>	
<b>Réintégrations :</b>	<b>49 505</b>
- Provisions pour dépréciation des titres de participation	-
- Provisions pour frais de réparation	30 802
- Provisions pour risques et charges	16 837
- Provisions pour assurance maladie	1 272
- Provisions pour dépréciation des créances clients	-
- Charges liées à des exercices antérieurs	-
- Autres charges non déductibles	594
<hr/>	
<b>Déductions :</b>	<b>960 412</b>
- Revenus des valeurs mobilières (dividendes sur titres de participation)	129 599
- Revenus des valeurs mobilières (dividendes sur fonds gérés)	28 807
- Revenus des valeurs mobilières (plus-values sur fonds gérés)	98 423
- Revenus des valeurs mobilières (plus-values sur cession actions BNA)	546 981
- Reprises sur provisions pour dépréciation des titres de participation	156 602
- Provisions pour créances douteuses (en contentieux)	-
<hr/>	
<b>Bénéfice imposable</b>	<b>35 450</b>
<hr/>	
<b>Impôt sur les sociétés (25%)</b>	<b>8 862</b>
<hr/>	
<b>Avances sur impôt</b> (acomptes provisionnels, retenues à la source ...)	<b>-245 852</b>
<hr/>	
<b>IS à reporter</b>	<b>-236 989</b>
<hr/>	

---

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

<i>Libellée</i>	<i>Montant au 30 juin 2018</i>
Hypothèques consenties à la BNA (1)	62 820 000
Hypothèques reçues des clients (2)	461 188
Hypothèques reçues du personnel	338 370
Intérêts non courus sur emprunts	2 960 067
Cautions reçues sur marchés	610 273
<b>Total en DT</b>	<b>67 189 898</b>

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

<i>Propriété objet de l'hypothèque</i>	<i>Montant au 30 juin 2018</i>
<i>Kairouan</i>	<i>3 150 000</i>
<i>Manouba</i>	<i>4 500 000</i>
<i>Soukra TF 31327 Ariana</i>	<i>14 000 000</i>
<i>Jardins d'El Menzah</i>	<i>2 300 000</i>
<i>Lot HC 4 Boumhel</i>	<i>5 100 000</i>
<i>Sousse</i>	<i>6 450 000</i>
<i>Lot HC5 Boumhel</i>	<i>6 400 000</i>
<i>Lot EHC46 El Mourouj V</i>	<i>4 000 000</i>
<i>Lots EHC 27&amp;28 El Mourouj V</i>	<i>4 650 000</i>
<i>Lot HC 28 El Mourouj VI</i>	<i>7 000 000</i>
<i>Lot EHC 35 El Mourouj V</i>	<i>770 000</i>
<i>Lot 1.11.6. Berges du Lac</i>	<i>2 200 000</i>
<i>Lot 1.5.3. Berges du Lac</i>	<i>2 300 000</i>
<b>Total en DT</b>	<b>62 820 000</b>

(2) Hypothèques reçus des clients :

<i>Propriété objet de l'hypothèque</i>	<i>Montant au 30 juin 2018</i>
<i>Boutique n°2 Résidence TASNIM Nasr II</i>	<i>300 000</i>
<i>Appartement F2 Résidence FAÏROUZ Nasr II</i>	<i>109 188</i>
<i>Appartement A9 Résidence NOUR EL HOUDA Nasr II</i>	<i>52 000</i>
<b><i>Total en DT</i></b>	<b><i>461 188</i></b>

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

	<b>Semestre clos le 30 juin 2018</b>	<b>Semestre clos le 30 juin 2017</b>	<b>Exercice clos le 31 décembre 2017</b>
Ventes de biens immobiliers	6 156 249	12 160 840	20 956 163
Autres produits d'exploitation	6 200	2 150	36 121
Production stockée ou déstockage	-1 018 269	-6 467 860	-10 396 284
Achats consommés	-2 604 687	-1 138 346	-2 578 505
Services extérieurs et autres charges externes	-336 581	-320 271	-564 216
<b>VALEUR AJOUTÉE BRUTE</b>	<b>2 202 912</b>	<b>4 236 513</b>	<b>7 453 279</b>
Charges de personnel	-712 123	-692 039	-1 504 648
Impôts et taxes	-41 448	-35 883	-100 811
<b>EXCÉDENT BRUT D'EXPLOITATION</b>	<b>1 449 341</b>	<b>3 508 591</b>	<b>5 847 820</b>
Charges financières nettes	-1 238 338	-1 402 156	-2 784 867
Produits des placements	803 810	109 484	167 279
Autres gains ordinaires	12 785	104 485	186 943
Autres pertes ordinaires	-	-	-80 459
Dotations aux amortissements et aux provisions (nettes des reprises)	-81 241	-398 811	-812 280
Impôt sur les sociétés	-8 862	-522 459	-749 568
<b>RÉSULTAT NET DE L'EXERCICE</b>	<b>937 495</b>	<b>1 399 134</b>	<b>1 774 868</b>

**RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES ÉTATS  
FINANCIERS INTERMÉDIAIRES DE LA SOCIÉTÉ ESSOUKNA  
ARRÊTÉS AU 30 JUIN 2018**

*MESSIEURS LES ACTIONNAIRES DE LA SOCIÉTÉ ESSOUKNA,*

En exécution de la mission de commissariat aux comptes qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale Ordinaire, nous avons procédé à un examen limité des états financiers intermédiaires de la Société ESSOUKNA couvrant la période allant du 1<sup>er</sup> janvier au 30 juin 2018, et qui font apparaître un résultat bénéficiaire et des capitaux propres respectivement de 937.495 DT et 34.463.009 DT.

Ces états financiers intermédiaires comprennent le bilan au 30 juin 2018, 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 2018 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 2018

**LES COMMISSAIRES AUX COMPTES**

**P/ F.M.B.Z KPMG TUNISIE**

**Moncef BOUSSANNOUGA ZAMMOURI, associé**

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

**Abderrazak GABSI, associé**