

## 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 2023 accompagnés de l'avis des co-commissaires aux comptes : Mr Khaled THABET (C.K.T AUDIT & CONSEIL) & Mr Abderrazak GABSI (GÉNÉRALE D'EXPERTISE ET DE MANAGEMENT).

#### BILAN

(Montants exprimés en dinars)

	Notes	30 juin 2023	30 juin 2022	31 décembre 2022
<b>ACTIFS NON COURANTS</b>				
<b>Actifs immobilisés</b>				
Immobilisations incorporelles	3	14 528	14 528	14 528
Moins : amortissements		-12 952	-10 952	-11 952
		1 576	3 576	2 576
Immobilisations corporelles	3	1 683 584	1 747 541	1 749 492
Moins : amortissements		-1 175 207	-1 255 593	-1 305 034
		508 377	491 948	444 458
Immobilisations financières	4	8 030 603	8 347 262	8 174 875
Moins : provisions		-1 963 748	-1 714 764	-1 942 242
		6 066 855	6 632 498	6 232 633
<b>Total des actifs immobilisés</b>		<b>6 576 808</b>	<b>7 128 022</b>	<b>6 679 667</b>
Autres actifs non courants		-	-	-
<b>Total des actifs non courants</b>		<b>6 576 808</b>	<b>7 128 022</b>	<b>6 679 667</b>
<b>ACTIFS COURANTS</b>				
Stocks	5	47 367 053	46 626 760	46 506 213
Moins : provisions		-97 031	-97 031	-97 031
		47 270 022	46 529 729	46 409 182
Clients et comptes rattachés	6	865 978	483 146	558 258
Moins : provisions		-194 408	-190 071	-194 408
		671 570	293 075	363 850
Autres actifs courants	7	2 111 716	2 124 497	1 711 973
Moins : provisions		-21 802	-22 501	-21 802
		2 089 914	2 101 996	1 690 171
Placements et autres actifs financiers	8	172 043	2 148 755	165 353
Moins : provisions		-	-	-
		172 043	2 148 755	165 353
Liquidités et équivalents de liquidités	9	83 275	968 532	1 361 219
<b>Total des actifs courants</b>		<b>50 286 824</b>	<b>52 042 087</b>	<b>49 989 775</b>
<b>TOTAL DES ACTIFS</b>		<b>56 863 632</b>	<b>59 170 109</b>	<b>56 669 442</b>

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

**BILAN - CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS**

(Montants exprimés en dinars)

	Notes	30 juin 2023	30 juin 2022	31 décembre 2022
<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		25 348 191	25 899 909	25 875 329
Autres capitaux propres		39 915	39 915	39 915
Résultats reportés		568 543	-50 096	-50 096
<b>Total des capitaux propres avant résultat de l'exercice</b>		<b>32 683 712</b>	<b>32 616 791</b>	<b>32 592 211</b>
Résultat net de l'exercice	10	-1 620 014	1 973 323	618 639
<b>Total des capitaux propres avant affectation</b>	11	<b>31 063 698</b>	<b>34 590 114</b>	<b>33 210 850</b>
<b>PASSIFS</b>				
<b>Passifs non courants</b>				
Emprunts	12	11 662 562	11 565 159	9 349 694
Autres passifs financiers	13	398 894	434 982	396 145
Provisions	14	1 003 565	1 313 838	975 414
<b>Total des passifs non courants</b>		<b>13 065 021</b>	<b>13 313 979</b>	<b>10 721 253</b>
<b>Passifs courants</b>				
Fournisseurs et comptes rattachés	15	2 922 560	2 778 881	3 394 509
Autres passifs courants	16	3 785 739	1 599 436	1 917 485
Concours bancaires et autres passifs financiers	17	6 026 614	6 887 699	7 425 345
<b>Total des passifs courants</b>		<b>12 734 913</b>	<b>11 266 016</b>	<b>12 737 339</b>
<b>Total des passifs</b>		<b>25 799 934</b>	<b>24 579 995</b>	<b>23 458 592</b>
<b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DES PASSIFS</b>		<b>56 863 632</b>	<b>59 170 109</b>	<b>56 669 442</b>

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

<b>ÉTAT DE RÉSULTAT</b> (Montants exprimés en dinars)		Notes	Semestre clos le 30 juin 2023	Semestre clos le 30 juin 2022	Exercice clos le 31 décembre 2022
<b>PRODUITS D'EXPLOITATION</b>	Ventes de biens immobiliers	18	1 702 630	12 569 475	17 449 129
	Autres produits d'exploitation	19	16 400	15 000	31 942
	<b>Total des produits d'exploitation</b>		<b>1 719 030</b>	<b>12 584 475</b>	<b>17 481 071</b>
<b>CHARGES D'EXPLOITATION</b>	Variations des stocks de produits finis et des en-cours	20	860 840	-3 320 420	-3 440 967
	Achats de terrains	21	-	-2 630 696	-2 630 696
	Achats d'études et de prestations de services	22	-71 609	-53 734	-198 340
	Achats de matériels, équipements et travaux	23	-1 673 118	-1 971 921	-5 685 792
	Charges de personnel	24	-1 312 753	-1 081 763	-2 219 744
	Dotations aux amortissements et aux provisions (nettes des reprises)	25	-93 321	-149 760	-262 722
	Autres charges d'exploitation	26	-303 705	-433 015	-799 018
	<b>Total des charges d'exploitation</b>		<b>-2 593 666</b>	<b>-9 641 309</b>	<b>-15 237 279</b>
	<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION</b>		<b>-874 636</b>	<b>2 943 166</b>	<b>2 243 792</b>
	Charges financières nettes	27	-923 825	-827 082	-1 735 337
	Produits des placements	28	16 668	84 477	80 091
	Autres gains ordinaires	29	165 766	56 717	70 080
	Autres pertes ordinaires		-	-	-
	<b>Résultat des activités ordinaires avant impôt</b>		<b>-1 616 027</b>	<b>2 257 278</b>	<b>658 626</b>
	Impôt sur les sociétés	31	-3 987	-283 955	-39 987
	<b>RÉSULTAT NET DE L'EXERCICE</b>		<b>-1 620 014</b>	<b>1 973 323</b>	<b>618 639</b>

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

**ÉTAT DES FLUX DE TRÉSORERIE**

(Montants exprimés en dinars)

	Notes	Semestre clos le 30 juin 2023	Semestre clos le 30 juin 2022	Exercice clos le 31 décembre 2022
<b>FLUX DE TRÉSORERIE LIÉS AUX ACTIVITÉS D'EXPLOITATION</b>				
<b>Résultat net</b>		<b>-1 620 014</b>	<b>1 973 323</b>	<b>618 639</b>
▪ Ajustements pour :				
- Amortissements & provisions		93 321	149 760	92 893
▪ Variations des :				
- Stocks		-860 840	3 320 420	3 440 967
- Clients		-307 720	651 071	575 959
- Autres actifs		-399 743	1 179 286	1 591 810
- Autres passifs financiers		2 749	96 864	96 751
- Fournisseurs et autres passifs		891 255	-5 155 607	-4 221 930
▪ Plus-values sur cessions d'immobilisations		-131 991	-	-
▪ Dividendes sur titres de participation		-16 668	-60 721	-79 179
<b>Flux de trésorerie provenant des (affectés aux) activités d'exploitation</b>		<b>-2 349 651</b>	<b>2 154 396</b>	<b>2 115 910</b>
<b>FLUX DE TRÉSORERIE LIÉS AUX ACTIVITÉS D'INVESTISSEMENT</b>				
Encaissements provenant de la cession d'immobilisations corporelles		153 139	-	-
Décaissements pour acquisition d'immobilisations incorporelles et corporelles		-127 732	-78 534	-80 485
Encaissements provenant de la cession d'immobilisations financières		224 600	32 273	-
Décaissements pour acquisition d'immobilisations financières		-80 328	-	204 660
Encaissements provenant de la cession d'actifs financiers		-	-	-28 067
Décaissements pour acquisition d'actifs financiers		-6 690	-2 011 469	-
Dividendes reçus		16 668	60 721	79 179
<b>Flux de trésorerie provenant des (affectés aux) activités d'investissement</b>		<b>179 657</b>	<b>-1 997 009</b>	<b>175 287</b>
<b>FLUX DE TRÉSORERIE LIÉS AUX ACTIVITÉS DE FINANCEMENT</b>				
Dividendes et autres distributions		-	-	-
Encaissements provenant des emprunts		5 500 000	2 968 000	4 028 000
Remboursements d'emprunts		-4 585 862	-4 453 017	-7 229 560
Fonds social (variation)		-22 088	-23 660	-48 240
<b>Flux de trésorerie provenant des (affectés aux) activités de financement</b>		<b>892 050</b>	<b>-1 508 677</b>	<b>-3 249 800</b>
<b>VARIATION DE TRÉSORERIE</b>		<b>-1 277 944</b>	<b>-1 351 290</b>	<b>-958 603</b>
<b>Trésorerie au début de l'exercice</b>		<b>1 361 219</b>	<b>2 319 822</b>	<b>2 319 822</b>
<b>Trésorerie à la clôture de l'exercice</b>	<b>9 &amp; 17</b>	<b>83 275</b>	<b>968 532</b>	<b>1 361 219</b>

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

## NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS INTERMÉDIAIRES ARRÊTÉS AU 30 JUIN 2023

### NOTE N°1 : INFORMATIONS GÉNÉRALES

La Société ESSOUKNA, promoteur immobilier agréé, a été créée en novembre 1983, à l'initiative de la Société Immobilière et de Participations (SIMPAN) et sous l'égide de la Banque Nationale Agricole (BNA). Il s'agit d'une société anonyme, au capital de 5 050 500 DT, dont les actions sont cotées en bourse depuis le 20 septembre 2006.

Elle a pour objet social :

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

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

La structure de son capital social se présente comme suit au 30 juin 2023 :

Actionnaires	Nombre d'actions	Valeur nominale en DT	% d'intérêt
SIMPAN	3 516 863	3 516 863	69,63%
BEN HAMADI KAIS	205000	205000	4,06%
CTAMA	192 340	192 340	3,81%
GORGI MOHAMED IYADH	110 421	110 421	2,19%
KECHAOU CHEDLY	91 207	91 207	1,81%
CHAOUCH RIADH	66 330	66 330	1,31%
FCP OPTIMA	65 000	65 000	1,29%
FCP SÉCURITÉ	60 000	60 000	1,19%
A.COMAR	50 616	50 616	1,00%
Autres actionnaires	692723	692 723	13,71%
<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 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 2023 conformément aux dispositions de la loi n°96-112, relative au Système Comptable des Entreprises, du décret n°96-2459 du 30 décembre 1996, portant approbation du Cadre Conceptuel de la comptabilité, et des 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 2023 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 2023 se résument comme suit :

**2.1. Immobilisations incorporelles et corporelles**

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

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

**2.2. Titres de participation**

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

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

### **2.3. Stocks**

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

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

#### **➤ Travaux en cours**

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

#### **➤ Travaux terminés**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **2.6. Revenus**

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

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

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

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

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

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

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

À partir de l'exercice 2018, l'état des flux de trésorerie est présenté selon le modèle autorisé prévu par la norme comptable générale NCT 01 (utilisation de la méthode indirecte pour les flux de trésorerie liés à l'exploitation) et en retenant les options suivantes :

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

NOTE N°3 : IMMOBILISATIONS INCORPORELLES ET CORPORELLES

(En DT)

	IMMOBILISATIONS BRUTES				AMORTISSEMENTS				VCN AU	
	Soldes au 31/12/2022	Entrées 2023	Sorties 2023	Soldes au 30/06/2023	Soldes au 31/12/2022	Entrées 2023	Sorties 2023	Soldes au 30/06/2023	30/06/2023	31/12/2022
Logiciels	14 528	-	-	14 528	11 952	1 000	-	12 952	1 576	2 576
<b>Total des immobilisations incorporelles</b>	<b>14 528</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>14 528</b>	<b>11 952</b>	<b>1 000</b>	<b>-</b>	<b>12 952</b>	<b>1 576</b>	<b>2 576</b>
Terrains	162 500	-	-	162 500	-	-	-	-	162 500	162 500
Bâtiments administratifs	350 780	-	-	350 780	350 780	-	-	350 780	-	-
Matériel de transport	530 322	127 732	-193 640	464 414	388 410	30 389	-172 492	246 307	218 107	141 912
Installations générales, Agencements & Aménagements des constructions	428 624	-	-	428 624	339 233	6 206	-	345 439	83 185	89 391
Équipements de bureaux	107 226	-	-	107 226	98 424	1 093	-	99 517	7 709	8 802
Équipements informatiques	170 040	-	-	170 040	128 187	4 977	-	133 164	36 876	41 853
<b>Total des immobilisations corporelles</b>	<b>1 749 492</b>	<b>127 732</b>	<b>-193 640</b>	<b>1 683 584</b>	<b>1 305 034</b>	<b>42 665</b>	<b>-172 492</b>	<b>1 175 207</b>	<b>508 377</b>	<b>444 458</b>
<b>Total des immobilisations incorporelles et corporelles</b>	<b>1 764 020</b>	<b>127 732</b>	<b>-193 640</b>	<b>1 698 112</b>	<b>1 316 986</b>	<b>43 665</b>	<b>-172 492</b>	<b>1 188 159</b>	<b>509 953</b>	<b>447 034</b>

Notes aux états financiers intermédiaires arrêtés au 30 juin 2023

**NOTE N°4 : IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES**

	<b>30 juin 2023</b>	<b>30 juin 2022</b>	<b>31 décembre 2022</b>
<b>Participations :</b>	<b>4 127 335</b>	<b>4 180 209</b>	<b>4 148 841</b>
- Titres de participation	4 439 421	4 439 421	4 439 421
- Moins : Provisions	-312 086	-259 212	-290 580
<b>Fonds gérés :</b>	<b>1 548 530</b>	<b>2 133 993</b>	<b>1 773 130</b>
- Fonds gérés (par SICAR INVEST)	3 200 192	3 589 545	3 424 792
- Moins : Provisions	-1 651 662	-1 455 552	-1 651 662
<b>Prêts au personnel</b>	<b>390 470</b>	<b>317 776</b>	<b>310 142</b>
- Échéances à plus d'un an sur prêts au personnel	390 470	317 776	310 142
- Moins : Provisions	-	-	-
<b>Dépôts et cautionnements versés</b>	<b>520</b>	<b>520</b>	<b>520</b>
<b>Total en DT</b>	<b>6 066 855</b>	<b>6 632 498</b>	<b>6 232 633</b>

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

	Nombre de titres	Participation directe en %	Soldes au 30/06/2023		
			Valeur brute	Provision	Valeur nette
<b>Sociétés du Groupe ESSOUKNA :</b>			<b>919 540</b>	<b>200 010</b>	<b>719 530</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>3 519 881</b>	<b>112 076</b>	<b>3 407 805</b>
- SOGEST	1	0,10%	10	10	-
- Société Immobilière et de Viabilisation (SIVIA)	3	0,01%	30	-	30
- SICAV BNA	110	0,01%	11 000	-	11 000
- SOIVM SICAF	45 714	11,43%	452 373	-	452 373
- SICAV AVENIR	110	0,01%	10 525	4 442	6 083
- BNA CAPITAUX	82	0,16%	8 200	-	8 200
- SICAR INVEST	59 000	5,90%	790 000	-	790 000
- PLACEMENT OBLIGATAIRE SICAV	300	0,01%	30 000	-	30 000
- BTS	200	0,01%	2 000	-	2 000
- TUNIS RE	33 444	0,17%	237 553	25 184	212 369
- ELBENE INDUSTRIE	20 610	0,21%	82 440	82 440	-
- SODET SUD	17 862	8,29%	1 895 750	-	1 895 750
<b>Total en DT</b>			<b>4 439 421</b>	<b>312 086</b>	<b>4 127 335</b>

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

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

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

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

Les états financiers de la SODET SUD pour l'exercice clos le 31 décembre 2022 font apparaître une valeur mathématique de l'action de 24,094 DT, soit une moins-value potentielle de 1 465 383 DT non comptabilisée par la Société ESSOUKNA.

En effet, un rapport d'évaluation de 12 lots de terrains à bâtir ou à lotir appartenant à la SODET SUD, établi le 30 juin 2022 par un expert externe au groupe BNA, fait apparaître une juste valeur globale de 40831 848 DT, contre une valeur comptable du stock de terrains au bilan arrêté au 31 décembre 2022 de 13 887 784 DT, soit une plus-value latente de 26 944 064 DT.

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 intermédiaires arrêtés 30 juin 2023, 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 2023 se présentent comme suit :

<b>Fonds gérés</b>	<b>Solde au 30 juin 2023</b>	<b>Solde au 31 décembre 2022</b>
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	2 281 947	2 506 547
<b>Total en DT</b>	<b>3 200 192</b>	<b>3 424 792</b>

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 2023, soit 3 200 192 DT.

Cependant, les provisions pour dépréciation des participations en fonds gérés totalisent 1 651 662 DT au 30 juin 2023 et représentent 52% 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 2023, 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 1170 DT et (26879) DT.

**NOTE N°5 : STOCKS**

	Solde au 30 juin 2023	Solde au 30 juin 2022	Solde au 31 décembre 2022
<b>Terrains à bâtir :</b>	<b>20 642 657</b>	<b>11 868 009</b>	<b>20 402 201</b>
- LOT M'HAMDIA	498 675	474 843	490 976
- LOT SOUKRA (école primaire)	93 177	93 177	93 177
- TERRAIN SOUSSE - TRANCHE 2	1 549 145	1 507 914	1 528 610
- LOTS HSC 1.5.3 LAC	-	3 539 052	-
- LOTS HSC 1.11.6 LAC	3 644 768	3 588 551	3 636 572
- LOT N° 23 NLLE MEDINA	2 973 352	2 664 472	2 813 271
- LOTS MANOUBA	11 883 540	-	11 839 595
<b>Travaux en cours :</b>	<b>10 424 927</b>	<b>21 190 465</b>	<b>8 566 343</b>
- PROJET KAIROUAN	-	3 863 992	-
- PROJET MANOUBA	-	11 149 828	-
- LOTS 4&28 JARDINS D'EL MENZAH	10 424 927	6 176 645	8 566 343

<b>Travaux terminés :</b>	<b>16 299 469</b>	<b>13 568 286</b>	<b>17 537 669</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	33 105	33 105	33 105
- RÉSIDENCE LOTS S5-1&S5-2 HAMMAMET	98 689	98 689	98 689
- RÉSIDENCE "ESSAFA" LOT HSC 10 NASR II	20 548	20 548	20 548
- RÉSIDENCE "YOSRA" LOT C7 RAS TABIA	182 119	182 119	182 119
- RÉSIDENCE "MARWA" LOT SOUKRA TF 31 327	3 642 272	3 656 622	3 642 272
- RÉSIDENCE "PRESTIGE" LOT HC 5 BOUMHEL	-	-	-
- RÉSIDENCE "SALOUA" LOT EHC 45 EL MOUROUJ V	1 287	1 287	1 287
- LOTISSEMENT SOUSSE (TRANCHE 1)	7 336 358	7 367 531	7 367 531
- PROJET EHC 46 EL MOUROUJ V	231 460	298 078	298 078
- PROJET HC 28 EL MOUROUJ VI	-	115 626	-
- RÉSIDENCE "SAPHIR" LOT EHC 35 EL MOUROUJ VI	-	209 984	119 787
- RÉSIDENCE "L'ECLAT" LOT EHC 1 BOUMHEL	633 284	1 575 321	949 741
- COMPLEXE "IMAM SAHNOUN" KAIROUAN	4 110 971	-	4 815 136
<b>Total brut en DT</b>	<b>47 367 053</b>	<b>46 626 760</b>	<b>46 506 213</b>
<b>Moins : Provisions</b>	<b>-97 031</b>	<b>-97 031</b>	<b>-97 031</b>
- Travaux terminés (*)	-97 031	-97 031	-97 031
<b>Total net en DT</b>	<b>47 270 022</b>	<b>46 529 729</b>	<b>46 409 182</b>

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

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

Les acquisitions de lots de terrains aménagés (notamment auprès de l'AFH) sont généralement financés par des emprunts de fonds portant intérêts (contractés auprès de la BNA). Ces lots de terrains aménagés sont destinés à des futurs projets de promotion immobilière et pourraient être détenus quelques années avant d'être bâtis et commercialisés. La Société ESSOUKNA ne comptabilise pas en charges de l'exercice les coûts d'emprunt au fur et à mesure qu'ils sont encourus, mais les incorpore dans le coût du stock de terrains à bâtir dès le commencement des travaux administratifs et techniques (par les moyens propres ou par recours à des tiers), et ce, même en l'absence de travaux de construction.

La Société ESSOUKNA considère que la juste valeur de ces biens immobiliers couvre leur valeur comptable, y compris les coûts d'emprunt incorporés (en cas d'insuffisance, une provision pour dépréciation est constituée) et que le recouvrement de ces derniers sera assuré, avec les autres coûts de développement, par les revenus des futurs projets de promotion immobilière (ou de lotissement).

Rappelons que la Norme Comptable NCT 13, relative aux *Charges d'emprunt*, prévoit dans son paragraphe 13 que « *L'incorporation des charges d'emprunt dans le coût d'un bien pouvant donner lieu à capitalisation des charges d'emprunt doit commencer lorsque : a) les dépenses relatives au bien ont été réalisées ; b) les activités indispensables à la préparation du bien, préalablement à son utilisation ou à sa vente, sont en cours ; et c) les charges d'emprunt sont encourues.* ».

Cette Norme ajoute dans son paragraphe 14 que « *Les activités indispensables à la préparation du bien, préalablement à son utilisation ou à sa vente, vont au-delà de la construction physique du bien concerné. Elles comprennent les travaux techniques et administratifs, préalables au commencement de la construction physique, tels que les activités associées à l'obtention d'autorisations préalablement au commencement de la construction physique. Toutefois, de telles activités ne comprennent pas le fait de détenir un bien lorsqu'il n'y a ni production ni développement modifiant la substance de ce bien. À titre d'exemple, les charges d'emprunt supportées pendant la phase de développement d'un terrain sont capitalisées dans la période au cours de laquelle les activités relatives à ce développement sont entreprises. Toutefois, les charges d'emprunt supportées lorsque le terrain acquis à des fins de construction est détenu sans s'accompagner d'une activité de développement, n'ont pas qualité pour être capitalisées* ».

La Direction de la Société ESSOUKNA considère que les prescriptions de la Norme NCT 13 sont vérifiées pour tous les éléments de son stock de terrains à bâtir (ou à lotir) dont la valeur comptable cumulée, s'élevant à 20 642 657 DT au 30 juin 2023, inclut un montant de 1 976 827 DT de charges d'emprunt, dont 131 846 DT au titre du premier semestre de l'année 2023.

Le tableau ci-joint présente la situation comptable de chacun des terrains à bâtir (ou à lotir) au 30 juin 2023, et ce, à l'exception d'un terrain d'une valeur comptable de 93 177 DT destiné à la construction d'une école primaire et des lots de terrains sis à Manouba, d'une valeur comptable de 11 839 595 DT, viabilisés par la Société ESSOUKNA et destinés à des futurs projets de promotion immobilière.

## ÉTAT DU STOCK DE TERRAINS À BATIR OU À LOTIR AU 30 JUIN 2023

<i>Désignation</i>	<i>Terrain 1.11.6 Lac</i>	<i>Terrain Nlle Medina</i>	<i>Terrain M'hamdia</i>	<i>Terrain Sousse Tranche 2</i>
<b>Date d'acquisition du terrain</b>	<b>08/12/2014</b>	<b>15/03/2022</b>	<b>17/10/2007</b>	<b>21/11/2013</b>
Coût d'achat du terrain	2 680 783	2 445 800	301 000	979 264
Droits d'enregistrement	163 969	174 730	18 189	58 798
Honoraires avocat	2 000	5 000	2 360	440
Droits d'enregistrement du contrat de prêt	4 536	5 166	-	1 760
Frais de topographie	885	1 400	896	-
Campagne géotechnique	3 731	6 480	-	65
Honoraires d'architecture	-	28 235	10 530	-
Frais de location trax	15 237	-	510	-
TNB	40 981	-	101 650	-
TVA à récupérer	-365 280	-	-	-
<b>Coût hors charges financières (1)</b>	<b>2 546 841</b>	<b>2 666 811</b>	<b>435 135</b>	<b>1 040 327</b>
Charges financières encourues avant 2023	1 097 927	174 695	63 541	508 818
Charges financières encourues au cours du premier semestre de l'année 2023	-	131 846	-	-
<b>Charges financières incorporées (2)</b>	<b>1 097 927</b>	<b>306 541</b>	<b>63 541</b>	<b>508 818</b>
<b>% des charges financières (2)/(1)</b>	<b>43%</b>	<b>11%</b>	<b>13%</b>	<b>49%</b>
<b>Coût total du terrain au 30/06/2023</b>	<b>3 644 768</b>	<b>2 973 352</b>	<b>498 675</b>	<b>1 549 145</b>

**NOTE N°6 : CLIENTS ET COMPTES RATTACHÉS**

	30 juin 2023	30 juin 2022	31 décembre 2021
Clients ordinaires - ventes de biens immobiliers	478 036	105 581	161 250
Clients - effets à recevoir (1)	83 605	77 565	92 660
Clients - chèques impayés (2)	304 337	300 000	304 330
<b>Total brut en DT</b>	<b>865 978</b>	<b>483 146</b>	<b>558 240</b>
Moins : Provisions	-194 408	-190 071	-194 400
<b>Total net en DT</b>	<b>671 570</b>	<b>293 075</b>	<b>363 840</b>

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 une action en justice pour le recouvrement de cette créance impayée. Un jugement du tribunal de première instance a été prononcé en faveur de la Société en date du 04 février 2011 ; il condamne ce client douteux au paiement du principal de la créance, des intérêts de retard et des frais. Au 30 juin 2023, l'affaire est encore devant la cour d'appel. 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 ne peut obtenir son titre de propriété individuel qu'après la signature d'un acte de précision avec la Société.

Au 30 juin 2023, 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 principalement d'un chèque impayé se rapportant 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 ; il 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, devant le tribunal de première instance, le 16 novembre 2015. La Société a fait appel au jugement depuis le 29 décembre 2017 mais des reports d'audiences ont été décidés pour ajout du dossier original. Au 30 juin 2023, l'affaire est encore devant la cour d'appel.

Au 30 juin 2023, une provision pour dépréciation a été constituée au titre dudit chèque impayé pour un montant de 150 000 DT, représentant la moitié de sa valeur.

**NOTE N°7 : AUTRES ACTIFS COURANTS**

	30 juin 2023	30 juin 2022	31 décembre 2022
<b>Fournisseurs - comptes débiteurs :</b>	<b>279 410</b>	<b>161 096</b>	<b>81 629</b>
- Entrepreneurs, avances et acomptes	252 133	57 034	54 852
- Autres fournisseurs, avances et acomptes	27 277	104 062	26 777
<b>Personnel - avances et acomptes</b>	<b>4 550</b>	<b>5 000</b>	<b>2 700</b>
<b>État - comptes débiteurs :</b>	<b>1 542 021</b>	<b>1 354 081</b>	<b>1 446 887</b>
- Crédit d'IS	767 264	399 622	758 266
- TVA déductible ou à reporter	774 757	954 459	688 621
<b>Sociétés du Groupe (opérations faites en commun ...)</b>	<b>158 595</b>	<b>248 685</b>	<b>81 826</b>
- SIMPAR	7 993	-	-
- SIVIA (*)	149 059	248 685	81 826
- EL MADINA	1 543	-	-
- IMMOBILIÈRE DES ŒILLETS	-	-	-
<b>Charges constatées d'avance</b>	<b>6 853</b>	<b>17 309</b>	<b>4 487</b>
<b>Produits à recevoir (produits des fonds gérés ...)</b>	<b>41 657</b>	<b>284 811</b>	<b>24 669</b>
<b>Autres comptes débiteurs</b>	<b>78 630</b>	<b>53 515</b>	<b>69 775</b>
<b>Total brut en DT</b>	<b>2 111 716</b>	<b>2 124 497</b>	<b>1 711 973</b>
Moins : Provisions	-21 802	-22 501	-21 802
<b>Total net en DT</b>	<b>2 089 914</b>	<b>2 101 996</b>	<b>1 690 171</b>

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

*Notes aux états financiers intermédiaires arrêtés au 30 juin 2023*

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

	30 juin 2023	30 juin 2022	31 décembre 2022
Placements monétaires	-	2 000 000	-
Prêts au personnel (échéances à moins d'un an)	148 043	124 755	141 353
Placement fonds commun BNA Progrès	12 000	12 000	12 000
Placement fonds commun BNA Confiance	12 000	12 000	12 000
<b>Total en DT</b>	<b>172 043</b>	<b>2 148 755</b>	<b>165 353</b>

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

	30 juin 2023	30 juin 2022	31 décembre 2022
Effets à l'encaissement	1 510	-	1 000 000
Chèques à l'encaissement	43 054	250 679	292
Banque Nationale Agricole (BNA)	38 570	717 380	359 942
BH Bank	57	195	129
Caisse	84	278	856
<b>Total en DT</b>	<b>83 275</b>	<b>968 532</b>	<b>1 361 219</b>

**NOTE N°10 : RÉSULTAT PAR ACTION**

	30 juin 2023	30 juin 2022	31 décembre 2022
Résultat de la période en dinars	-1 620 014	1 973 323	618 639
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>-0,321</b>	<b>0,391</b>	<b>0,122</b>

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

(En DT)

	Capital social	Primes d'émission	Réserve légale	Réserve extraordinaire	Réserve pour fonds social	Réserve soumise à un régime fiscal particulier	Autres compléments d'apport	Bénéfices non répartis	Total
<b>Soldes au au 31 décembre 2021</b>	5 050 500	1 676 563	505 050	24 262 806	1 155 713	-	39 915	-50 096	32 640 451
<i>Affectation du résultat 2021 :</i>									
- Dotations en réserves	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Dividendes	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Dépenses fonds social	-	-	-	-	-48 240	-	-	-	-48 240
Bénéfice 2022	-	-	-	-	-	-	-	618 639	618 639
Réinvest. exonéré devenu disponible	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Soldes au 30 juin 2022</b>	5 050 500	1 676 563	505 050	24 262 806	1 107 473	-	39 915	568 543	33 210 850
<i>Affectation du résultat 2022 :</i>									
- Dotations en réserves	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Dividendes	-	-	-	-505 050	-	-	-	-	-505 050
Dépenses fonds social	-	-	-	-	-22 088	-	-	-	-22 088
Résultat 2023 (semestriel)	-	-	-	-	-	-	-	-1 620 014	-1 620 014
Réinvest. exonéré devenu disponible	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Soldes au 30 juin 2023</b>	5 050 500	1 676 563	505 050	23 757 756	1 085 385	-	39 915	-1 051 471	31 063 698

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

## NOTE N°11-1 : RÉSERVE POUR FONDS SOCIAL

(En DT)

	30 juin 2023	30 juin 2022	31 décembre 2022
<b>Solde au 1<sup>er</sup> janvier :</b>	<b>1 107 473</b>	<b>1 155 713</b>	<b>1 155 713</b>
- Trésorerie	655 978	692 378	692 378
- Prêts au personnel	451 495	463 335	463 335
<b>Ressources de la période :</b>	<b>7 962</b>	<b>8 741</b>	<b>16 271</b>
- Quote-part du bénéfice de l'exercice précédent	-	-	-
- Intérêts des prêts au personnel	7 962	8 741	16 271
<b>Emplois de la période :</b>	<b>30 050</b>	<b>32 401</b>	<b>64 692</b>
- Restauration	13 806	14 112	34 522
- Aides au personnel (non remboursables)	14 452	16 275	22 315
- Bonifications d'intérêts	1 792	2 014	7 855
<b>Solde à la fin de la période :</b>	<b>1 085 385</b>	<b>1 132 053</b>	<b>1 107 473</b>
- Trésorerie	546 872	689 522	655 978
- Prêts au personnel	538 513	442 531	451 495

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

	30 juin 2023	30 juin 2022	31 décembre 2022
<b>Échéances à plus d'un an sur emprunts BNA :</b>			
- Crédit pour acquisition du terrain 4&28 JARD. D'EL MENZAH	766 667	1 533 333	1 150 000
- Crédit pour acquisition du terrain MANOUBA	2 250 000	3 775 000	3 265 000
- Crédit pour acquisition du terrain SOUSSE	1 202 895	1 830 493	1 516 694
- Crédit pour acquisition du terrain 23 NOUVELLE MEDINA	2 468 000	2 468 000	2 468 000
- Crédit pour construction EHC 1 BOUMHAL	-	958 333	-
- Crédit pour construction LOTS 4&28 JARD. D'EL MENZAH	4 125 000	-	-
- Crédit COVID-19	850 000	1 000 000	950 000
<b>Total en DT</b>	<b>11 662 562</b>	<b>11 565 159</b>	<b>9 349 694</b>

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

	<b>30 juin 2023</b>	<b>30 juin 2022</b>	<b>31 décembre 2022</b>
Cautionnements reçus	398 894	434 982	396 145
<b>Total en DT</b>	<b>398 894</b>	<b>434 982</b>	<b>396 145</b>

**NOTE N°14 : PROVISIONS**

	<b>30 juin 2023</b>	<b>30 juin 2022</b>	<b>31 décembre 2022</b>
Provisions pour frais de réparation (1)	180 006	257 081	171 763
Provision pour indemnités de départ à la retraite - IDR (2)	303 751	294 286	294 286
Provision pour autres avantages postérieurs à l'emploi (3)	121 415	124 420	124 500
Provisions pour risques fiscal et social (4)	273 182	335 106	259 654
Provision pour litige avec l'entreprise ECF (5)	94 185	217 919	94 185
Provisions pour autres litiges	31 026	85 026	31 026
<b>Total en DT</b>	<b>1 003 565</b>	<b>1 313 838</b>	<b>975 414</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 :

	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 indemnités de départ à la retraite (IDR)

À l'occasion de son départ en retraite, chaque salarié de la Société ESSOUKNA bénéficie d'une indemnité de 12 salaires. De ce fait, une provision pour IDR a été comptabilisée au 30 juin 2023 pour un montant de 303 751 DT qui a été estimé par la CTAMA en application des dispositions de la norme comptable internationale IAS 19, *Avantage du personnel*, et en tenant compte du contrat d'assurance conclu entre les deux parties, tel qu'amendé le 31 décembre 2021 pour prendre en considération l'amélioration du régime des IDR approuvée par le Conseil d'Administration. Cette estimation a été faite, au 31 décembre 2022, sur la base d'un taux d'augmentation des salaires de 5% par an, d'un turn-over de 3% et de charges sociales de 23,07%. Elle n'a pas été révisée au 30 juin 2023 et le montant de la prime d'assurance CTAMA relative au premier semestre de l'exercice 2023 a été comptabilisée en charges.

### 3) Provision pour autres avantages postérieurs à l'emploi

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

- une prime d'assurance groupe annuelle moyenne de 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.

### 4) 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 le 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 le 30 décembre 2015 et une deuxième fois le 13 juin 2016 suite à la réponse de l'administration fiscale parvenue à la Société le 1<sup>er</sup> 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 le 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 le 19 novembre 2015 et décrits ci-dessus.

Au 30 juin 2023, 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 30267 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 et qui a abouti au paiement à la CNSS de cotisations complémentaires et de pénalités de retard. Au 30 juin 2023, un complément de provision pour risques et charges a été comptabilisé pour un montant de 96665 DT au titre des exercices ultérieurs à la période couverte par ladite vérification sociale approfondie.

## 5) 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 jusqu'au 31 décembre 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).

Suite au retrait par l'entreprise ECF d'un montant de 849 144 DT de la Trésorerie Générale de Tunisie, au cours de l'exercice 2022, la Société ESSOUKNA a constaté, pour sa quote-part de 20%, une perte exceptionnelle de 169829 DT tout en effectuant une reprise partielle de la provision déjà constituée au titre de cette affaire en justice.

Le 23 novembre 2022, la cour de cassation a révoqué, en partie, l'arrêt de la cour d'appel (en ce qui concerne la retenue de garantie) avec renvoi de l'affaire devant une autre instance judiciaire. Compte tenu de ce jugement, le Groupement Immobilier est devenu redevable envers l'entreprise ECF de la somme de 230 475 DT. De ce fait, une provision complémentaire a été comptabilisée, au cours de l'exercice 2022, pour un montant de 46 095 DT.

Ainsi, le montant total des provisions pour litiges opposant la Société ESSOUKNA à l'entreprise ECF, figurant au passif du bilan arrêté au 30 juin 2023, s'élève à 94 185 DT.

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

	<b>30 juin 2023</b>	<b>30 juin 2022</b>	<b>31 décembre 2022</b>
Entrepreneurs	49 028	234 873	422 165
Fournisseurs ordinaires	62 306	485 809	124 488
Fournisseurs, effets à payer	-	-	-
Entrepreneurs, retenues de garantie	1 439 787	1 403 478	1 422 206
Fournisseurs, retenues de garantie	44 555	12 886	48 659
Fournisseurs, factures non parvenues	1 326 884	641 835	1 376 991
<b>Total en DT</b>	<b>2 922 560</b>	<b>2 778 881</b>	<b>3 394 509</b>

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

	30 juin 2023	30 juin 2022	31 décembre 2022
<b>Clients - avances et acomptes reçus</b>	<b>2 286 652</b>	<b>568 663</b>	<b>752 366</b>
<b>Personnel - comptes créditeurs :</b>	<b>318 148</b>	<b>354 913</b>	<b>495 769</b>
- Personnel, charges à payer	307 840	354 913	495 769
- Personnel, rémunérations dues	10 308	-	-
<b>État - comptes créditeurs :</b>	<b>75 821</b>	<b>100 659</b>	<b>94 911</b>
- Retenues à la source	59 361	43 300	65 201
- Contribution Sociale de Solidarité - CSS	200	20 417	6 430
- Autres impôts et taxes à payer	16 260	36 942	23 280
<b>Organismes sociaux :</b>	<b>278 566</b>	<b>219 924</b>	<b>221 004</b>
- CNSS	166 203	113 170	101 968
- CNSS - régime complémentaire	43 715	25 608	21 522
- Assurance groupe	16 316	16 229	16 303
- CNRPS	1 907	-	-
- CNAM	521	-	-
- Charges sociales à payer	49 904	64 917	81 211
<b>Sociétés du Groupe (opérations faites en commun ...)</b>	<b>1 920</b>	<b>92 124</b>	<b>79 126</b>
- SIMPAR	-	38 918	33 008
- EL MEDINA	-	26 603	23 059
- IMMOBILIÈRE DES ŒILLETS	1 920	26 603	23 059
<b>Jetons de présence à payer</b>	<b>138 750</b>	<b>46 250</b>	<b>92 500</b>
<b>Actionnaires - dividendes à payer</b>	<b>505 695</b>	<b>645</b>	<b>645</b>
<b>Charges à payer (charges des fonds gérés ...)</b>	<b>65 623</b>	<b>90 430</b>	<b>65 623</b>
<b>Autres comptes créditeurs</b>	<b>114 564</b>	<b>125 828</b>	<b>115 541</b>
<b>Total en DT</b>	<b>3 785 739</b>	<b>1 599 436</b>	<b>1 917 485</b>

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

	30 juin 2023	30 juin 2022	31 décembre 2022
<b>Échéances à moins d'un an sur emprunts BNA :</b>	<b>5 985 598</b>	<b>6 855 323</b>	<b>7 386 621</b>
- Crédit pour acquisition du terrain 4&28 JARD. D'EL MENZAH	766 667	383 334	766 667
- Crédit pour acquisition et viabilisation du terrain MANOUBA	1 500 000	300 000	2 311 000
- Crédit pour acquisition et viabilisation du terrain SOUSSE	627 598	551 656	865 455
- Crédit pour acquisition du terrain MANOUBA	608 000	750 000	-
- Crédit pour construction lots 4&28 JARD. D'EL MENZAH	1 375 000	-	-
- Crédit pour réalisation du projet KAIROUAN	-	620 333	310 166
- Crédit pour réalisation du projet EHC 1 BOUMHEL	958 333	4 250 000	3 083 333
- Crédit pour construction EHC 35 EL MOUROUJ VI	150 000	-	50 000
<b>Intérêts courus sur emprunts BNA</b>	<b>41 016</b>	<b>32 376</b>	<b>38 724</b>
<b>Découverts bancaires - BNA</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Total en DT</b>	<b>6 026 614</b>	<b>6 887 699</b>	<b>7 425 345</b>

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

	Semestre clos le 30 juin 2023	Semestre clos le 30 juin 2022	Exercice clos le 31 décembre 2022
Ventes de logements	546 255	12 368 779	13 428 930
Ventes de bureaux	869 000	-	-
Ventes de magasins	233 540	167 810	441 095
Ventes de terrains	53 835	32 886	3 579 104
<b>Total en DT</b>	<b>1 702 630</b>	<b>12 569 475</b>	<b>17 449 129</b>

*La baisse notable des ventes de biens immobiliers au cours du premier semestre de l'année 2023 s'explique principalement par les difficultés rencontrées par la Société ESSOUKNA dans l'écoulement des locaux à usage commercial du projet "Résidence Marwa" à la Soukra, du lotissement de Sousse et du complexe "Imam Sahnoun" à Kairouan, d'une part, et par la non-disponibilité d'autres projets immobiliers achevés commercialisables durant cette période, d'autre part.*

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

	Semestre clos le 30 juin 2023	Semestre clos le 30 juin 2022	Exercice clos le 31 décembre 2022
Location de bureaux	-	-	842
Honoraires d'assistance	15 000	15 000	30 000
Ventes de dossiers d'appel d'offres	1 400	-	1 100
<b>Total en DT</b>	<b>16 400</b>	<b>15 000</b>	<b>31 942</b>

**NOTE N°20 : VARIATIONS DES STOCKS**

	Semestre clos le 30 juin 2023	Semestre clos le 30 juin 2022	Exercice clos le 31 décembre 2022
Variation du stock de terrains à bâtir	-240 456	-2 683 923	-11 218 115
Variation du stock de travaux en cours	-1 858 584	6 972 631	19 596 753
Variation du stock de travaux terminés	1 238 200	-968 288	-4 937 671
<b>Total en DT</b>	<b>-860 840</b>	<b>3 320 420</b>	<b>3 440 967</b>

**NOTE N°21 : ACHATS DE TERRAINS**

	Semestre clos le 30 juin 2023	Semestre clos le 30 juin 2022	Exercice clos le 31 décembre 2022
Achats de terrains à bâtir - Lot 23 Nouvelle Médina	-	2 445 800	2 445 800
Droits d'enregistrement / achats de terrains	-	174 730	174 730
Autres frais / achats de terrains (honoraires avocat ...)	-	10 166	10 166
<b>Total en DT</b>	<b>-</b>	<b>2 455 966</b>	<b>2 630 696</b>

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

	Semestre clos le 30 juin 2023	Semestre clos le 30 juin 2022	Exercice clos le 31 décembre 2022
<b>Achats d'études et de prestations de services : (*)</b>			
- Projet EHC 1 BOUMHEL	-	-2 871	2 030
- Projet EHC 35 EL MOUROUJ V	-36	-	-
- Projet KAIROUAN	-	1 100	75 103
- Projet Sousse	1 802	-	-
- Projet MANOUBA	5 348	9 815	27 753
- Projet HC 1 MENZAH 7		1 950	-
- Projet JARDINS D'EL MENZAH - LOTS 4&28	36 260	42 340	93 454
- Projet NOUVELLE MEDINA III	28 235	1 400	-
- Autres projets	-	-	-
<b>Total en DT</b>	<b>71 609</b>	<b>53 734</b>	<b>198 340</b>

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

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

	Semestre clos le 30 juin 2023	Semestre clos le 30 juin 2022	Exercice clos le 31 décembre 2022
<b>Achats de matériels, équipements et travaux : (*)</b>			
- Projet HC 1 MENZAH 7	-	-	148 442
- Projet KAIROUAN	349	318 774	1 171 688
- Projet EHC 1 BOUMHEL	2 400	-35 389	-
- Projet HSC 1.11.6 JARDINS DU LAC	8 196	-	-
- Projet JARDINS D'EL MENZAH - LOTS 4&28	1 615 876	1 378 766	3 618 425
- Projet MANOUBA	38 597	309 770	714 831
- Projet M'HAMDIA	7 700	-	15 982
- Autres projets	-	-	16 424
<b>Total en DT</b>	<b>1 673 118</b>	<b>1 971 921</b>	<b>5 685 792</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 2023	Semestre clos le 30 juin 2022	Exercice clos le 31 décembre 2022
Salaires et compléments de salaires (*)	1 015 505	835 356	1 640 538
Charges sociales légales	284 133	235 865	500 404
Autres charges de personnel (congrés payés)	13 115	10 542	78 802
<b>Total en DT</b>	<b>1 312 753</b>	<b>1 081 763</b>	<b>2 219 744</b>

(\*) La variation à la hausse des charges de personnel, pour un montant de 180 149 DT, s'explique par l'octroi aux membres du personnel d'une prime exceptionnelle à l'occasion du quarantième anniversaire de la Société, et ce, en application d'une décision prise par le Conseil d'Administration dans sa réunion en date du 23 mai 2023.

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

	Semestre clos le 30 juin 2023	Semestre clos le 30 juin 2022	Exercice clos le 31 décembre 2022
Dotations aux amortissements des immobilisations incorporelles et corporelles	43 665	52 877	103 318
Dotations aux provisions pour dépréciation des immobilisations financières (TP et fonds gérés)	21 506	16 888	355 087
Dotations aux provisions pour dépréciation des créances clients	-	-	4 337
Dotations aux provisions pour risques et charges	23 185	78 100	168 364
Dotations aux provisions pour avantages postérieurs à l'emploi (IDR)	9 465	1 950	2 030
Reprises sur provisions pour avantages postérieurs à l'emploi (assurance groupe)	-3 085	-	-
Reprises sur provisions pour dépréciation des immobilisations financières (TP et fonds gérés)	-	-55	-110 776
Reprises sur provisions pour dépréciation des autres actifs courants	-	-	-699
Reprises sur provisions pour risques et charges	-1 415	-	-258 939
<b>Total en DT</b>	<b>93 321</b>	<b>149 760</b>	<b>262 722</b>

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

	Semestre clos le 30 juin 2023	Semestre clos le 30 juin 2022	Exercice clos le 31 décembre 2022
Achats non stockés de matières et fournitures	12 545	16 628	35 602
Divers services extérieurs (primes d'assurance ...)	145 492	178 530	258 138
Commissions des fonds gérés	26 879	28 176	59 669
Rémunérations d'intermédiaires et honoraires	51 009	59 820	166 460
Rémunérations des membres du CPA	5 625	5 625	11 250
Jetons de présence (servis par la Société)	40 625	34 375	75 000
Impôts, taxes et versements assimilés	21 530	109 861	192 899
<b>Total en DT</b>	<b>303 705</b>	<b>433 015</b>	<b>799 018</b>

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

	Semestre clos le 30 juin 2023	Semestre clos le 30 juin 2022	Exercice clos le 31 décembre 2022
Intérêts des emprunts spécifiques aux projets (*)	928 050	884 942	1 828 583
Intérêts débiteurs des CCB	-	-	73
Intérêts créditeurs des CCB	-4 225	-57 873	-93 307
Autres produits financiers	-	-12	-12
Pénalités sociales	-	-	-
Pénalités fiscales	-	25	-
<b>Total en DT</b>	<b>923 825</b>	<b>827 082</b>	<b>1 735 337</b>

(\*) Les intérêts des emprunts spécifiques aux projets, encourus au cours du premier semestre de l'année 2023, s'élèvent à 928 050 DT et se ventilent comme suit :

- Intérêts incorporés dans le stock de terrains à bâtir : 251 927 DT
- Intérêts incorporés dans les stocks de travaux en cours et de travaux terminés : 106 900 DT
- Intérêts non incorporés dans les coûts des projets : 569 223 DT

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

	Semestre clos le 30 juin 2023	Semestre clos le 30 juin 2022	Exercice clos le 31 décembre 2022
Dividendes sur titres de participation	15 498	60 721	61 377
Dividendes sur fonds gérés	1 170	23 756	17 802
Autres produits/charges sur fonds gérés	-	-	912
<b>Total en DT</b>	<b>16 668</b>	<b>84 477</b>	<b>80 091</b>

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

	Semestre clos le 30 juin 2023	Semestre clos le 30 juin 2022	Exercice clos le 31 décembre 2022
Profits sur cessions d'immobilisations corporelles	131 991	-	-
Reprise en produits de dépôts et cautionnements reçus des clients	-	-	754
Divers gains ordinaires	33 775	56 717	69 326
<b>Total en DT</b>	<b>165 766</b>	<b>56 717</b>	<b>70 080</b>

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

	Semestre clos le 30 juin 2023	Semestre clos le 30 juin 2022	Exercice clos le 31 décembre 2022
Pertes encourues / affaires ECF (règlements 2022)	-	-	169 829
Reprises sur provisions pour litiges / affaire ECF	-	-	-169 829
<b>Total en DT</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

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

	Semestre clos le 30 juin 2023
<b>Résultat comptable avant impôt</b>	<b>-1 616 027</b>
<b>Réintégrations :</b>	<b>56 220</b>
- Provisions pour dépréciation des titres non cotés	-
- Provisions pour frais de réparation	8 243
- Provisions pour avantages postérieurs à l'emploi	9 465
- Provisions pour risques et charges	14 942
- Autres charges non déductibles	300
- Cotisation épargne collective retraite 2023	23 070
- Contribution de solidarité sociale - CSS	200
<b>Déductions :</b>	<b>-21 168</b>
- Revenus des valeurs mobilières (dividendes sur titres de participation)	-15 498
- Revenus des valeurs mobilières (dividendes sur fonds gérés)	-1 170
- Reprises sur provisions pour risques et charges	-1 415
- Reprises sur provisions pour avantages postérieurs à l'emploi	-3 085
<b>Résultat fiscal</b>	<b>-1 538 639</b>
<b>Amortissements réputés différés</b>	<b>-43 665</b>
<b>Déficit reportable</b>	<b>-1 494 974</b>
<b>Impôt sur les sociétés (15%)</b>	<b>-</b>
<b>Chiffre d'affaires TTC</b>	<b>1 993 354</b>
<b>Min d'IS (0,2% du CA TTC)</b>	<b>3 987</b>
<b>Avances sur impôt (acomptes provisionnels, retenues à la source ...)</b>	<b>771 251</b>
<b>IS à reporter</b>	<b>767 264</b>

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

<i>Libellée</i>	<i>Montant au 30 juin 2023</i>
Hypothèques consenties à la BNA(1)	46 128 000
Hypothèques reçues des clients(2)	409 188
Hypothèques reçues du personnel	328 970
Intérêts non courus sur emprunts	2 694 834
Cautions reçues sur marchés	521 230
<b>Total en DT</b>	<b>50 082 222</b>

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

<i>Propriété objet de l'hypothèque</i>	<i>Montant au 30 juin 2023</i>
Kairouan	3 150 000
Manouba	6 060 000
Jardins d'El Menzah	18 000 000
Lot EHC 1Boumhel	9 000 000
Sousse	6 450 000
Lot n°23 Nlle Medina	2 468 000
Siège Social	1 000 000
<b>Total en DT</b>	<b>46 128 000</b>

**(2) Hypothèques reçus des clients**

<i>Propriété objet de l'hypothèque</i>	<i>Montant au 30 juin 2023</i>
Boutique n°2 Résidence TASNIM Nasr II	300 000
Appartement F2 Résidence FAÏROUZ Nasr II	109 188
<b>Total en DT</b>	<b>409 188</b>

## NOTE N°33 : TABLEAU DES SOLDES INTERMÉDIAIRES DE GESTION

(En DT)

	Semestre clos le 30 juin 2023	Semestre clos le 30 juin 2022	Exercice clos le 31 décembre 2022
Ventes de biens immobiliers	1 702 630	12 569 475	17 449 129
Autres produits d'exploitation	16 400	15 000	31 942
Production stockée ou déstockage	860 840	-3 320 420	-3 440 967
Achats consommés	-1 744 727	-2 025 655	-2 630 696
Achats de terrains	-	-2 630 696	-5 884 132
Services extérieurs et autres charges externes	-282 175	-323 154	-606 119
<b>VALEUR AJOUTÉE BRUTE</b>	<b>552 968</b>	<b>4 284 550</b>	<b>4 919 157</b>
Charges de personnel	-1 312 753	-1 081 763	-2 219 744
Impôts et taxes	-21 530	-109 861	-192 899
<b>EXCÉDENT BRUT D'EXPLOITATION</b>	<b>-781 315</b>	<b>3 092 926</b>	<b>2 506 514</b>
Charges financières nettes	-923 825	-827 082	-1 735 337
Produits des placements	16 668	84 477	80 091
Autres gains ordinaires	165 766	56 717	70 080
Autres pertes ordinaires	-	-	-
Dotations aux amortissements et aux provisions (nettes des reprises)	-93 321	-149 760	-262 722
Impôt sur les sociétés	-3 987	-283 955	-39 987
<b>RÉSULTAT NET DE L'EXERCICE</b>	<b>-1 620 014</b>	<b>1 973 323</b>	<b>618 639</b>

**RAPPORT D'EXAMEN LIMITÉ DES ÉTATS FINANCIERS  
INTERMÉDIAIRES ARRÊTÉS AU 30 JUIN 2023**

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

En exécution de la mission de commissariat aux comptes qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale Ordinaire, nous avons procédé à un examen limité des états financiers intermédiaires de la Société ESSOUKNA couvrant la période allant du 1<sup>er</sup> janvier au 30 juin 2023, et qui font ressortir des capitaux propres positifs de 31.063.698 DT, y compris le résultat déficitaire de la période s'élevant à (1.620.014) DT.

Ces états financiers intermédiaires comprennent le bilan au 30 juin 2023, 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 2023 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 24 août 2023

**LES COMMISSAIRES AUX COMPTES**

**P/GÉNÉRALE D'EXPERTISE ET DE  
MANAGEMENT - GEM**  
Abderrazak GABSI, associé

**P/ C.K.T AUDIT & CONSEIL**  
Khaled THABET, expert-comptable