

AVIS DES SOCIETES

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 2020 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 2020	30 juin 2019	31 décembre
ACTIFS NON COURANTS					
Actifs immobilisés					
	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	1 600 470	1 595 693	1 597 037
	Moins : amortissements		<u>-1 165 907</u>	<u>-1 058 720</u>	<u>-1 112 410</u>
			434 563	536 973	484 627
	Immobilisations financières	4	8 276 510	8 905 425	8 890 709
	Moins : provisions		<u>-813 869</u>	<u>-553 959</u>	<u>-668 647</u>
			7 462 641	8 351 466	8 222 062
	Total des actifs immobilisés		7 897 204	8 888 439	8 706 689
	Autres actifs non courants		-	-	-
	Total des actifs non courants		7 897 204	8 888 439	8 706 689
ACTIFS COURANTS					
	Stocks	5	57 453 636	59 077 564	57 209 515
	Moins : provisions		<u>-103 069</u>	<u>-103 069</u>	<u>-103 069</u>
			57 350 567	58 974 495	57 106 446
	Clients et comptes rattachés	6	1 833 161	2 844 156	2 050 762
	Moins : provisions		<u>-190 071</u>	<u>-199 931</u>	<u>-190 071</u>
			1 643 090	2 644 225	1 860 691
	Autres actifs courants	7	4 397 553	5 137 113	4 722 664
	Moins : provisions		<u>-22 501</u>	<u>-22 501</u>	<u>-22 501</u>
			4 375 052	5 114 612	4 700 163
	Placements et autres actifs financiers	8	106 889	118 481	151 209
	Moins : provisions		<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
			106 889	118 481	151 209
	Liquidités et équivalents de liquidités	9	588 016	293 781	2 459 161
	Total des actifs courants		64 063 614	67 145 594	66 277 670
	TOTAL DES ACTIFS		71 960 818	76 034 033	74 984 359

BILAN - CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS

(Montants exprimés en dinars)

Notes 30 juin 2020 30 juin 2019 31 décembre

		Notes	30 juin 2020	30 juin 2019	31 décembre
CAPITAUX PROPRES					
	Capital social		5 050 500	5 050 500	5 050 500
	Primes d'émission		1 676 563	1 676 563	1 676 563
	Réserves		24 645 893	23 065 994	23 037 876
	Autres capitaux propres		1 387 915	2 587 915	2 587 915
	Résultats reportés		1 295 156	1 694 935	1 694 934
	Total des capitaux propres avant résultat de l'exercice		34 056 027	34 075 907	34 047 788
	Résultat net de l'exercice	10	-996 792	-660 887	200 222
	Total des capitaux propres avant affectation	11	33 059 235	33 415 020	34 248 010
PASSIFS					
Passifs non courants					
	Emprunts	12	15 225 112	18 285 727	21 029 984
	Autres passifs financiers	13	197 630	712 908	184 477
	Provisions	14	830 419	799 620	807 494
	Total des passifs non courants		16 253 161	19 798 255	22 021 955
Passifs courants					
	Fournisseurs et comptes rattachés	15	3 617 930	2 209 928	3 961 120
	Autres passifs courants	16	3 272 377	2 099 083	2 824 836
	Concours bancaires et autres passifs financiers	17	15 758 115	18 511 747	11 928 438
	Total des passifs courants		22 648 422	22 820 758	18 714 394
	Total des passifs		38 901 583	42 619 013	40 736 349
	TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DES PASSIFS		71 960 818	76 034 033	74 984 359

ÉTAT DE RÉSULTAT
(Montants exprimés en dinars)

Notes Semestre clos le Semestre clos le Exercice clos le
30 juin 2020 30 juin 2019 31 décembre

		Notes	Semestre clos le 30 juin 2020	Semestre clos le 30 juin 2019	Exercice clos le 31 décembre
PRODUITS D'EXPLOITATION	Ventes de biens immobiliers	18	4 353 571	4 876 848	16 159 009
	Autres produits d'exploitation	19	18 950	2 750	36 912
	Total des produits d'exploitation		4 372 521	4 879 598	16 195 921
CHARGES D'EXPLOITATION	Variations des stocks de produits finis et des en-cours	20	244 120	1 595 919	-272 130
	Achats de terrains	21	-	-16 500	-16 500
	Achats d'études et de prestations de services	22	-158 685	-72 681	-385 006
	Achats de matériels, équipements et travaux	23	-2 300 718	-3 932 242	-9 206 038
	Charges de personnel	24	-1 009 242	-836 058	-1 980 632
	Dotations aux amortissements et aux provisions (nettes des reprises)	25	-221 646	-242 298	-408 689
	Autres charges d'exploitation	26	-308 837	-320 218	-723 387
	Total des charges d'exploitation		-3 755 008	-3 824 078	-12 992 382
	RÉSULTAT D'EXPLOITATION		617 513	1 055 520	3 203 539
	Charges financières nettes	27	-1 651 864	-1 832 269	-3 777 051
	Produits des placements	28	52 571	176 703	241 809
	Autres gains ordinaires	29	36 855	2 385	680 175
	Autres pertes ordinaires	30	-42 018	-52 148	-52 148
	Résultat des activités ordinaires avant impôt		-986 943	-649 809	296 324
	Impôt sur les sociétés	31	-9 849	-11 078	-96 102
	RÉSULTAT NET DE L'EXERCICE		-996 792	-660 887	200 222

ÉTAT DES FLUX DE TRÉSORERIE

(Montants exprimés en dinars)

 Notes Semestre clos le Semestre clos le Exercice clos le
 30 juin 2020 30 juin 2019 31 décembre 2019

FLUX DE TRÉSORERIE LIÉS AUX ACTIVITÉS D'EXPLOITATION	Résultat net	-996 792	-660 887	200 222
	▪ Ajustements pour :			
	- Amortissements & provisions	221 646	-242 298	408 689
	▪ Variations des :			
	- Stocks	-244 121	-1 595 919	272 130
	- Clients	217 601	-1 591 138	-797 744
	- Autres actifs	369 431	84 027	493 528
	- Autres passifs financiers	13 153	14 781	-513 650
	- Fournisseurs et autres passifs	104 351	786 271	3 263 216
	▪ Plus-values sur cessions d'immobilisat	-	-	-
	▪ Dividendes sur titres de participation	-59 678	-145 506	-145 997
	Flux de trésorerie provenant des (affectés aux) activités d'exploitation	-374 409	-3 350 669	3 180 394
FLUX DE TRÉSORERIE LIÉS AUX ACTIVITÉS D'INVESTISSEMENT	Encaissements provenant de la cession d'immobilisations	-	-	-
	Décaissements pour acquisition d'immobilisations incorporelles et corporelles	-3 433	-123 294	-124 638
	Encaissements provenant de la cession d'immobilisations financières	614 199	386 280	373 216
	Décaissements pour acquisition d'immobilisations financières	-	-	-
	Dividendes reçus	59 678	145 506	145 997
	Flux de trésorerie provenant des (affectés aux) activités d'investissement	670 444	408 492	394 575
FLUX DE TRÉSORERIE AUX LIÉS ACTIVITÉS DE FINANCEMENT	Dividendes et autres distributions	-176 768	-353 535	-353 535
	Encaissements provenant des emprunts	-	6 100 000	6 100 000
	Remboursements d'emprunts	-2 373 123	-4 510 992	-7 141 145
	Fonds social (variation)	-15 215	-16 022	-44 140
	Flux de trésorerie provenant des (affectés aux) activités de financement	-2 565 106	1 219 451	-1 438 820
	VARIATION DE TRÉSORERIE	-2 269 071	-1 722 726	2 136 149
	Trésorerie au début de l'exercice	2 459 161	323 012	323 012
	Trésorerie à la clôture de l'exercice 2017	190 090	-1 399 714	2 459 161

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS INTERMÉDIAIRES ARRÊTÉS AU 30 JUIN 2020

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 2020 :

Actionnaires	Nombre d'actions	Valeur nominale en DT	% d'intérêt
SIMPAN	3 516 863	3 516 863	69,634%
CTAMA	178 480	178 480	3,534%
BEN HAMADI K.	123 010	123 010	2,436%
KCHAOU C.	100 313	100 313	1,986%
Assurances COMAR	80 849	80 849	1,601%
GAROU Z.	65 146	65 146	1,290%
FCP OPTIMA	65 000	65 000	1,287%
FCP SÉCURITÉ	60 000	60 000	1,188%
Autres actionnaires	860 839	860 839	17,044%
TOTAL	5 050 500	5 050 500	100%

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

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

1. Déclaration de conformité

Les états financiers de la Société ESSOUKNA ont été arrêtés au 30 juin 2020 conformément aux dispositions de la loi n°96-112 relative au Système Comptable des Entreprises, telle que complétée par le décret n°96-2459 du 30 décembre 1996, portant approbation du Cadre Conceptuel de la comptabilité, et par les arrêtés du Ministre

des Finances portant approbation des Normes Comptables Tunisiennes. Les méthodes et les principes comptables adoptés pour l'enregistrement des transactions et autres événements au cours de l'exercice 2020 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 2020 se résument comme suit :

2.1. Immobilisations incorporelles et corporelles

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

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

2.2. Titres de participation

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

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

2.3. Stocks

➤ Terrains à bâtir ou à lotir

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

➤ Travaux en cours

Les projets de promotion immobilière en cours d'achèvement sont évalués à leur coût de production à la date de clôture. Ce coût comprend, en plus de celui du terrain tel que décrit ci-haut, les rémunérations des architectes, des bureaux d'études et des géomètres, les coûts relatifs aux travaux de construction et d'équipement des biens immobiliers (confiés aux entrepreneurs ou engagés directement par la

Société) et les charges financières encourues à la date de clôture et se rapportant aux emprunts spécifiques contractés pour le financement des différentes composantes du projet, y compris le terrain.

➤ **Travaux terminés**

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

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

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

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

- a) *Si le prix du m² émanant du rapport de l'expert est supérieur au coût de revient comptable du m², aucune provision n'est à comptabiliser ;*
- b) *Si le prix du m² émanant du rapport de l'expert est inférieur au coût de revient comptable du m², une provision est à comptabiliser pour les locaux ou lots non promis à la vente à la date de l'arrêté de la situation comptable. Le montant de la provision est la différence entre la valeur de l'expertise et la valeur comptable.*

2.4. Provision pour garanties conférées aux clients

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

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

2.5. Emprunts et coûts d'emprunt

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

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

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

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

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

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

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

2.6. Revenus

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

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

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

2.7. Provision pour avantages postérieurs à l'emploi

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

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

2.8. Présentation de l'état des flux de trésorerie

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

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

NOTE N°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 2019 font apparaître une valeur mathématique de l'action de 38,480 DT, soit une moins-value potentielle de 1 208 KDT non comptabilisée par la Société ESSOUKNA.

En effet, un rapport d'évaluation des 19 lots de terrains à bâtir ou à lotir détenus par la SODET SUD, établi le 8 janvier 2018 par un expert externe au groupe BNA, fait apparaître une juste valeur globale de 41 785 KDT, contre une valeur comptable des mêmes actifs d'exploitation au bilan arrêté au 31 décembre 2019 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 2020, 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 2020 se présentent comme suit :

Fonds gérés	Solde au 30 juin 2020	Solde au 31 décembre 2019
Fonds géré n°4	158 580	158 580
Fonds géré n°8	172 455	172 455
Fonds géré n°15	587 210	1 046 660
Fonds géré n°22	2 671 300	2 795 625
Total en DT	3 589 545	4 173 320

Les provisions pour dépréciation des participations en fonds gérés totalisent un montant de 553 921 DT au 30 juin 2020. Elles ont été estimées sur la base des informations communiquées par SICAR INVEST qui dispose des dossiers physiques des participations (dont notamment les derniers états financiers disponibles) et compte tenu des garanties admises (contrat d'hypothèque, contrat d'assurance, etc.), régulièrement constituées et évaluées correctement.

Les produits (dividendes, plus-values sur rachats d'actions SICAV, plus-values sur cessions de titres de participation, etc.) et les charges (commissions) relatifs aux quatre fonds gérés par SICAR INVEST et se rapportant au premier semestre de l'année 2020, ont été comptabilisés sur la base d'un état communiqué par cette dernière à la Société ESSOUKNA pour le besoin d'établissement des états financiers intermédiaires, pour les montants respectifs de 25 877 DT et (32 984) DT.

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

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

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

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

Cette Norme ajoute dans son paragraphe 14 que « *Les activités indispensables à la préparation du bien, préalablement à son utilisation ou à sa vente, vont au-delà de la construction physique du bien concerné. Elles comprennent les travaux techniques et administratifs, préalables au commencement de la construction physique, tels que les activités associées à l'obtention d'autorisations préalablement au commencement de la construction physique. Toutefois, de telles activités ne comprennent pas le fait de détenir un bien lorsqu'il n'y a ni production ni développement modifiant la substance de ce bien. À titre d'exemple, les charges d'emprunt*

supportées pendant la phase de développement d'un terrain sont capitalisées dans la période au cours de laquelle les activités relatives à ce développement sont entreprises. Toutefois, les charges d'emprunt supportées lorsque le terrain acquis à des fins de construction est détenu sans s'accompagner d'une activité de développement, n'ont pas qualité pour être capitalisées. »

La Direction de la Société ESSOUKNA considère que les prescriptions de la Norme NCT 13 sont vérifiées pour tous les éléments de son stock de terrains à bâtir (ou à lotir) dont la valeur comptable cumulée, s'élevant à 13 306 644 DT au 30 juin 2020, inclut un montant de 3 765 372 DT de charges d'emprunt, dont 285 184 DT au titre du premier semestre de l'année 2020.

Le tableau ci-joint présente la situation comptable de chacun des terrains à bâtir (ou à lotir) au 30 juin 2020, 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 2020

<i>Désignation</i>	<i>Terrain 1.5.3 Lac</i>	<i>Terrain 1.11.6 Lac</i>	<i>Terrain Jardins d'El Menzah</i>	<i>Terrain M'hamdia</i>	<i>Terrain Souss Tranche 2</i>
Date d'acquisition du terrain	17/07/2014	08/12/2014	11/06/2013	17/10/2007	21/11/2013
Coût d'achat du terrain	2 797 056	2 680 783	2 816 190	301 000	979 264
Droits d'enregistrement	171 076	163 969	28 752	18 189	58 798
Honoraires avocat	2 000	2 000	3 920	2 360	440
Droits d'enregistrement du contrat de prêt	4 736	4 536	4 750	-	1 760
Frais de topographie	885	885	4 110	896	-
Campagne géotechnique	3 731	3 731	2 372	-	65
Honoraires d'architecture	-	-	-	7 080	-
Frais de location trax	-	-	-	510	-
TNB	-	-	50 696	77 967	-
TVA à récupérer	-381 132	-365 280	-	-	-
Coût hors charges financières (1)	2 598 351	2 490 624	2 910 791	408 002	1 040 327
Charges financières encourues avant 2018	664 101	703 558	974 029	63 541	307 589
Charges financières encourues en 2019	167 459	236 425	305 533	-	57 953
Charges financières encourues au cours du premier semestre de l'année 2020	82 601	117 132	62 907	-	22 544
Charges financières incorporées (2)	914 161	1 057 115	1 342 469	63 541	388 086
% des charges financières (2)/(1)	35%	42%	46%	16%	37%
Coût total du terrain au 30/06/2020	3 512 512	3 547 739	4 253 260	471 543	1 428 413

1) Clients - effets à recevoir

Cette rubrique renferme des effets impayés pour un montant cumulé de 77 339 DT, concernant un client douteux. La Société ESSOUKNA a intenté des actions en justice pour le recouvrement forcé de cette créance impayée. Un jugement a été prononcé en sa faveur, en date du 13 janvier 2010 ; il condamne ce client douteux au paiement du principal de la créance, des intérêts de retard et des frais. Cependant, jusqu'au 30 juin 2020, l'exécution de ce jugement n'a pas eu lieu et aucun recouvrement n'a été effectué. La Direction de la Société ESSOUKNA considère que le risque de non recouvrement n'est pas élevé (malgré l'écoulement de plusieurs années), étant donné que ce client récalcitrant n'a pas encore obtenu son titre de propriété individuel.

Au 30 juin 2020, une provision pour dépréciation a été constituée au titre des effets impayés pour un montant de 40 071 DT.

2) Clients - Chèques impayés

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

Au 30 juin 2020, la provision pour dépréciation constituée au titre dudit chèque impayé est de l'ordre de 150 000 DT représentant la moitié de son montant.

1) Provisions pour frais de réparation

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

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

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

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

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

2) Provision pour avantages postérieurs à l'emploi

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

- Une prime d'assurance groupe annuelle moyenne égale à 686 DT par retraité ;

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

3) Provisions pour risques fiscal et social

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

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

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

Au 30 juin 2020, 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 48 484 DT au titre des exercices ultérieurs à la période couverte par la vérification fiscale approfondie (pour les mêmes chefs de redressement).

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

Au 30 juin 2020, un complément de provision pour risques et charges a été comptabilisé pour un montant de 52 259 DT au titre des exercices ultérieurs à la période couverte par ladite vérification sociale approfondie (pour les mêmes chefs de redressement).

4) Provision pour litige avec l'entreprise ECF

Le Groupement Immobilier (dont la Société ESSOUKNA fait partie) est actuellement en litige avec l'entreprise ECF qui réclame en justice diverses indemnisations pour empêchement des travaux de construction relatifs au Projet El Bosten 8 (lot Soukra III) et pour augmentation des prix des matériaux de construction. Dans ce cadre, l'entreprise ECF a procédé à une opposition conservatoire (sur le titre foncier du projet immobilier) en date du 9 septembre 2016 visant le recouvrement d'un montant de 958 877 DT. Il s'ensuit que la Société ESSOUKNA serait, éventuellement, appelée à payer sa quote-part s'élevant à 191 775 DT (20%). Une action en justice a été engagée par la SIVIA (chef de file) en vue d'enlever cette opposition conservatoire et de libérer le titre foncier afin de faciliter la vente des biens immobiliers restants.

Le 6 juillet 2017, un jugement du Tribunal de Première Instance de Tunis a été prononcé en faveur de l'entreprise ECF, condamnant le Groupement Immobilier à payer un montant de 939 535 DT.

Le 27 février 2019, la Cour d'Appel de Tunis a condamné le Groupement Immobilier à payer, en faveur de l'entreprise ECF, un montant supplémentaire de 539 206 DT (391 999 DT au titre de la somme des retenues de garantie et 147 207 DT au titre des pénalités de retard calculées à partir de décembre 2014).

Ainsi, il plus probable qu'improbable que la Société ESSOUKNA sera tenue de payer sa quote-part s'élevant à 295 748 DT. De ce fait, une provision pour litige a été comptabilisée lors de l'établissement des états financiers intermédiaires arrêtés au 30 juin 2020, pour un montant de 217 919 DT, déduction faite des montants des retenues de garantie et de la caution bancaire (mise en jeu par la SIVIA) comptabilisés parmi les passifs courants (chez la Société ESSOUKNA et le chef de file SIVIA).

NOTE N°32 : ENGAGEMENTS HORS BILAN

<i>Libellée</i>	<i>Montant au 30 juin 2020</i>
Hypothèques consenties à la BNA (1)	67 080 000
Hypothèques reçues des clients (2)	409 188
Hypothèques reçues du personnel	328 970
Intérêts non courus sur emprunts	3 983 666
Cautions reçues sur marchés	674 986
Total en DT	72 476 810

(1) Hypothèques consenties à la BNA

<i>Propriété objet de l'hypothèque</i>	<i>Montant au 30 juin 2020</i>
<i>Kairouan</i>	<i>3 150 000</i>
<i>Manouba</i>	<i>6 060 000</i>
<i>Soukra TF 31327 Ariana</i>	<i>14 000 000</i>
<i>Jardins d'El Menzah</i>	<i>2 300 000</i>
<i>Lot HC 4 Boumhel</i>	<i>9 000 000</i>
<i>Sousse</i>	<i>6 450 000</i>
<i>Lot HC5 Boumhel</i>	<i>6 400 000</i>
<i>Lot EHC46 El Mourouj V</i>	<i>4 000 000</i>
<i>Lot HC 28 El Mourouj VI</i>	<i>7 000 000</i>
<i>Lot EHC 35 El Mourouj V</i>	<i>4 220 000</i>
<i>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>
Total en DT	67 080 000

(2) *Hypothèques reçus des clients :*

<i>Propriété objet de l'hypothèque</i>	<i>Montant au 30 juin 2020</i>
<i>Boutique n°2 Résidence TASNIM Nasr II</i>	<i>300 000</i>
<i>Appartement F2 Résidence FAÏROUZ Nasr II</i>	<i>109 188</i>
Total en DT	409 188

**RAPPORT D'EXAMEN LIMITÉ DES ÉTATS FINANCIERS
INTERMÉDIAIRES ARRÊTÉS AU 30 JUIN 2020**

Mesdames, Messieurs les Actionnaires de la Société ESSOUKNA,

En exécution de la mission de commissariat aux comptes qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale Ordinaire, nous avons procédé à un examen limité des états financiers intermédiaires de la Société ESSOUKNA couvrant la période allant du 1^{er} janvier au 30 juin 2020, et qui font apparaître un résultat déficitaire et des capitaux propres respectivement de (996.792) DT et 33.059.235 DT.

Ces états financiers intermédiaires comprennent le bilan au 30 juin 2020, 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 2020 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 2020

LES COMMISSAIRES AUX COMPTES

P/ F.M.B.Z KPMG TUNISIE

Moncef BOUSSANNOUGA ZAMMOURI, associé

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

Abderrazak GABSI, associé

