

**Avis des sociétés**

**Etats Financiers Intermédiaires**

**ESSOUKNA**

**Siège Social :** 46, Rue Tarek Ibn Zied-Mutuelleville-1082 Tunis

La société Essoukna publie ci-dessous ses états financiers intermédiaires arrêtés au 30.06.2024 accompagnés du rapport d'examen limité des commissaires aux comptes M Aberrazak GABSI « Générale d'Expertise et de Management-GEM » et M Khaled THABET « C.K.T Audit & Conseil »



**BILAN**

(Montants exprimés en dinars)

|                                         | Notes | 30 juin 2024      | 30 juin 2023      | 31 décembre 2023  |
|-----------------------------------------|-------|-------------------|-------------------|-------------------|
| <b>ACTIFS NON COURANTS</b>              |       |                   |                   |                   |
| <b>Actifs immobilisés</b>               |       |                   |                   |                   |
| Immobilisations incorporelles           | 3     | 14 528            | 14 528            | 14 528            |
| Moins : amortissements                  |       | <u>-14 528</u>    | <u>-12 952</u>    | <u>-13 951</u>    |
|                                         |       | -                 | 1 576             | 577               |
| Immobilisations corporelles             | 3     | 1 684 888         | 1 683 584         | 1 684 888         |
| Moins : amortissements                  |       | <u>-1 254 002</u> | <u>-1 175 207</u> | <u>-1 214 688</u> |
|                                         |       | 430 886           | 508 377           | 470 200           |
| Immobilisations financières             | 4     | 7 930 490         | 8 030 603         | 7 970 185         |
| Moins : provisions                      |       | <u>-1 946 033</u> | <u>-1 963 748</u> | <u>-1 957 332</u> |
|                                         |       | 5 984 457         | 6 066 855         | 6 012 853         |
| <b>Total des actifs immobilisés</b>     |       | <b>6 415 343</b>  | <b>6 576 808</b>  | <b>6 483 630</b>  |
| Autres actifs non courants              |       | -                 | -                 | -                 |
| <b>Total des actifs non courants</b>    |       | <b>6 415 343</b>  | <b>6 576 808</b>  | <b>6 483 630</b>  |
| <b>ACTIFS COURANTS</b>                  |       |                   |                   |                   |
| Stocks                                  | 5     | 52 922 995        | 47 367 053        | 47 141 534        |
| Moins : provisions                      |       | <u>-87 695</u>    | <u>-97 031</u>    | <u>-87 695</u>    |
|                                         |       | 52 835 300        | 47 270 022        | 47 053 839        |
| Clients et comptes rattachés            | 6     | 449 880           | 865 978           | 546 873           |
| Moins : provisions                      |       | <u>-194 408</u>   | <u>-194 408</u>   | <u>-194 408</u>   |
|                                         |       | 255 472           | 671 570           | 352 465           |
| Autres actifs courants                  | 7     | 2 915 775         | 2 111 716         | 2 500 807         |
| Moins : provisions                      |       | <u>-46 267</u>    | <u>-21 802</u>    | <u>-46 267</u>    |
|                                         |       | 2 869 508         | 2 089 914         | 2 454 540         |
| Placements et autres actifs financiers  | 8     | 154 343           | 172 043           | 212 082           |
| Moins : provisions                      |       | <u>-</u>          | <u>-</u>          | <u>-</u>          |
|                                         |       | 154 343           | 172 043           | 212 082           |
| Liquidités et équivalents de liquidités | 9     | 17 601            | 83 275            | 363 415           |
| <b>Total des actifs courants</b>        |       | <b>56 132 224</b> | <b>50 286 824</b> | <b>50 436 341</b> |
| <b>TOTAL DES ACTIFS</b>                 |       | <b>62 547 567</b> | <b>56 863 632</b> | <b>56 919 971</b> |

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

## BILAN - CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS

(Montants exprimés en dinars)

|                                                                | Notes | 30 juin 2024      | 30 juin 2023      | 31 décembre 2023  |
|----------------------------------------------------------------|-------|-------------------|-------------------|-------------------|
| <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                                                       |       | 25 301 708        | 25 348 191        | 25 323 844        |
| Autres capitaux propres                                        |       | 39 915            | 39 915            | 39 915            |
| Résultats reportés                                             |       | -2 295 872        | 568 543           | 568 543           |
| <b>Total des capitaux propres avant résultat de l'exercice</b> |       | <b>29 772 814</b> | <b>32 683 712</b> | <b>32 659 365</b> |
| Résultat net de l'exercice                                     | 10    | -1 627 906        | -1 620 014        | -2 864 415        |
| <b>Total des capitaux propres avant affectation</b>            | 11    | <b>28 144 908</b> | <b>31 063 698</b> | <b>29 794 950</b> |
| <b>PASSIFS</b>                                                 |       |                   |                   |                   |
| <b>Passifs non courants</b>                                    |       |                   |                   |                   |
| Emprunts                                                       | 12    | 17 517 579        | 11 662 562        | 12 329 096        |
| Autres passifs financiers                                      | 13    | 377 476           | 398 894           | 369 663           |
| Provisions                                                     | 14    | 885 799           | 1 003 565         | 1 003 805         |
| <b>Total des passifs non courants</b>                          |       | <b>18 780 854</b> | <b>13 065 021</b> | <b>13 702 564</b> |
| <b>Passifs courants</b>                                        |       |                   |                   |                   |
| Fournisseurs et comptes rattachés                              | 15    | 4 218 057         | 2 922 560         | 2 972 351         |
| Autres passifs courants                                        | 16    | 2 385 025         | 3 785 739         | 2 140 784         |
| Concours bancaires et autres passifs financiers                | 17    | 9 018 723         | 6 026 614         | 8 309 322         |
| <b>Total des passifs courants</b>                              |       | <b>15 621 805</b> | <b>12 734 913</b> | <b>13 422 457</b> |
| <b>Total des passifs</b>                                       |       | <b>34 402 659</b> | <b>25 799 934</b> | <b>27 125 021</b> |
| <b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DES PASSIFS</b>               |       | <b>62 547 567</b> | <b>56 863 632</b> | <b>56 919 971</b> |

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

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

|                                                                      | Notes | Semestre clos le<br>30 juin 2024 | Semestre clos le<br>30 juin 2023 | Exercice clos le<br>31 décembre 2023 |
|----------------------------------------------------------------------|-------|----------------------------------|----------------------------------|--------------------------------------|
| <b>PRODUITS D'EXPLOITATION</b>                                       |       |                                  |                                  |                                      |
| Ventes de biens immobiliers                                          | 18    | 216 344                          | 1 702 630                        | 6 620 185                            |
| Autres produits d'exploitation                                       | 19    | 15 900                           | 16 400                           | 33 421                               |
| <b>Total des produits d'exploitation</b>                             |       | <b>232 244</b>                   | <b>1 719 030</b>                 | <b>6 653 606</b>                     |
| <b>CHARGES D'EXPLOITATION</b>                                        |       |                                  |                                  |                                      |
| Variations des stocks de produits finis et des en-cours              | 20    | 5 781 461                        | 860 840                          | 635 321                              |
| Achats de terrains                                                   | 21    | -                                | -                                | -                                    |
| Achats d'études et de prestations de services                        | 22    | -188 860                         | -71 609                          | -296 245                             |
| Achats de matériels, équipements et travaux                          | 23    | -4 716 179                       | -1 673 118                       | -4 975 287                           |
| Charges de personnel                                                 | 24    | -1 122 637                       | -1 312 753                       | -2 208 004                           |
| Dotations aux amortissements et aux provisions (nettes des reprises) | 25    | 16 566                           | -93 321                          | -188 849                             |
| Autres charges d'exploitation                                        | 26    | -346 068                         | -303 705                         | -674 736                             |
| <b>Total des charges d'exploitation</b>                              |       | <b>-575 717</b>                  | <b>-2 593 666</b>                | <b>-7 707 800</b>                    |
| <b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION</b>                                       |       | <b>-343 473</b>                  | <b>-874 636</b>                  | <b>-1 054 194</b>                    |
| Charges financières nettes                                           | 27    | -1 347 600                       | -923 825                         | -2 022 799                           |
| Produits des placements                                              | 28    | 19 354                           | 16 668                           | 18 946                               |
| Autres gains ordinaires                                              | 29    | 44 328                           | 165 766                          | 209 344                              |
| Autres pertes ordinaires                                             |       | -                                | -                                | -                                    |
| <b>Résultat des activités ordinaires avant impôt</b>                 |       | <b>-1 627 391</b>                | <b>-1 616 027</b>                | <b>-2 848 703</b>                    |
| Impôt sur les sociétés                                               | 31    | -515                             | -3 987                           | -15 712                              |
| <b>RÉSULTAT NET DE L'EXERCICE</b>                                    |       | <b>-1 627 906</b>                | <b>-1 620 014</b>                | <b>-2 864 415</b>                    |

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

**ÉTAT DES FLUX DE TRÉSORERIE**

(Montants exprimés en dinars)

|                                                                                   | Notes  | Semestre clos le<br>30 juin 2024 | Semestre clos le<br>30 juin 2023 | Exercice clos le<br>31 décembre 2023 |
|-----------------------------------------------------------------------------------|--------|----------------------------------|----------------------------------|--------------------------------------|
| <b>FLUX DE TRÉSORERIE LIÉS AUX ACTIVITÉS D'EXPLOITATION</b>                       |        |                                  |                                  |                                      |
| Résultat net                                                                      |        | -1 627 906                       | -1 620 014                       | -2 864 415                           |
| ▪ Ajustements pour :                                                              |        |                                  |                                  |                                      |
| - Amortissements & provisions                                                     |        | -16 566                          | 93 321                           | 142 754                              |
| ▪ Variations des :                                                                |        |                                  |                                  |                                      |
| - Stocks                                                                          |        | -5 781 461                       | -860 840                         | -635 321                             |
| - Clients                                                                         |        | 96 993                           | -307 720                         | 11 385                               |
| - Autres actifs                                                                   |        | -414 968                         | -399 743                         | -788 834                             |
| - Autres passifs financiers                                                       |        | 7 813                            | 2 749                            | -26 482                              |
| - Fournisseurs et autres passifs                                                  |        | 1 489 947                        | 891 255                          | -198 859                             |
| ▪ Plus-values sur cessions d'immobilisations                                      |        | -                                | -131 991                         | -120 032                             |
| ▪ Dividendes sur titres de participation                                          |        | -17 605                          | -16 668                          | -18 946                              |
| <b>Flux de trésorerie provenant des (affectés aux) activités d'exploitation</b>   |        | <b>-6 263 753</b>                | <b>-2 349 651</b>                | <b>-4 498 750</b>                    |
| <b>FLUX DE TRÉSORERIE LIÉS AUX ACTIVITÉS D'INVESTISSEMENT</b>                     |        |                                  |                                  |                                      |
| Encaissements provenant de la cession d'immobilisations corporelles               |        | -                                | 153 139                          | 141 180                              |
| Décaissements pour acquisition d'immobilisations incorporelles et corporelles     |        | -                                | -127 732                         | -129 036                             |
| Encaissements provenant de la cession d'immobilisations financières               |        | 39 695                           | 224 600                          | -                                    |
| Décaissements pour acquisition d'immobilisations financières                      |        | -                                | -80 328                          | 204 690                              |
| Encaissements provenant de la cession d'actifs financiers                         |        | 57 739                           | -                                | -46 729                              |
| Décaissements pour acquisition d'actifs financiers                                |        | -                                | -6 690                           | -                                    |
| Dividendes reçus                                                                  |        | 17 605                           | 16 668                           | 18 946                               |
| <b>Flux de trésorerie provenant des (affectés aux) activités d'investissement</b> |        | <b>115 039</b>                   | <b>179 657</b>                   | <b>189 051</b>                       |
| <b>FLUX DE TRÉSORERIE LIÉS AUX ACTIVITÉS DE FINANCEMENT</b>                       |        |                                  |                                  |                                      |
| Dividendes et autres distributions                                                |        | -                                | -                                | -505 050                             |
| Encaissements provenant des emprunts                                              |        | 7 500 000                        | 5 500 000                        | 11 250 000                           |
| Remboursements d'emprunts                                                         |        | -1 759 978                       | -4 585 862                       | -7 386 620                           |
| Fonds social (variation)                                                          |        | -22 316                          | -22 088                          | -46 435                              |
| <b>Flux de trésorerie provenant des (affectés aux) activités de financement</b>   |        | <b>5 717 706</b>                 | <b>892 050</b>                   | <b>3 311 895</b>                     |
| <b>VARIATION DE TRÉSORERIE</b>                                                    |        | <b>-431 008</b>                  | <b>-1 277 944</b>                | <b>-997 804</b>                      |
| <b>Trésorerie au début de l'exercice</b>                                          |        | <b>363 415</b>                   | <b>1 361 219</b>                 | <b>1 361 219</b>                     |
| <b>Trésorerie à la clôture de l'exercice</b>                                      | 9 & 17 | <b>-67 593</b>                   | <b>83 275</b>                    | <b>363 415</b>                       |

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

## NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS INTERMÉDIAIRES ARRÊTÉS AU 30 JUIN 2024

### 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 (SIMPAR) 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 2024 :

| Actionnaires        | Nombre d'actions | Valeur nominale en DT | % d'intérêt |
|---------------------|------------------|-----------------------|-------------|
| SIMPAR              | 3 516 863        | 3 516 863             | 69,63%      |
| CTAMA               | 192 340          | 192 340               | 3,81%       |
| BEN HAMADI KAIS     | 191 155          | 191 155               | 3,78%       |
| KECHAOU CHEDLY      | 91 207           | 91 207                | 1,81%       |
| GORGI MOHAMED IYADH | 88 002           | 88 002                | 1,74%       |
| CHAOUCH RIADH       | 69 600           | 69 600                | 1,38%       |
| 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 | 725 717          | 725 717               | 14,37%      |
| <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 2024 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 2024 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 2024 se résument comme suit :

**2.1. Immobilisations incorporelles et corporelles**

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

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

**2.2. Titres de participation**

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

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

### **2.3. Stocks**

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

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

#### **➤ Travaux en cours**

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

#### **➤ Travaux terminés**

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

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

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



---

Suite 2 Note N°2

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

---

Suite 3 Note N°2

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**

|                                                                       | <b>IMMOBILISATIONS BRUTES</b> |          |          |                  |          |            | <b>AMORTISSEMENTS</b> |               |          |          | <b>VCN AU</b>    |            |                |                |
|-----------------------------------------------------------------------|-------------------------------|----------|----------|------------------|----------|------------|-----------------------|---------------|----------|----------|------------------|------------|----------------|----------------|
|                                                                       | Soldes au                     |          | Entrées  |                  | Sorties  |            | Soldes au             |               | Entrées  |          | Sorties          |            | Soldes au      |                |
|                                                                       | 31/12/2023                    | 2024     | 2024     | 30/06/2024       | 2024     | 30/06/2024 | 31/12/2023            | 2024          | 2024     | 2024     | 30/06/2024       | 31/12/2023 | 30/06/2024     | 31/12/2023     |
| Logiciels                                                             | 14 528                        | -        | -        | 14 528           | -        | -          | 13 951                | 577           | -        | -        | 14 528           | -          | -              | 577            |
| <b>Total des immobilisations incorporelles</b>                        | <b>14 528</b>                 | <b>-</b> | <b>-</b> | <b>14 528</b>    | <b>-</b> | <b>-</b>   | <b>13 951</b>         | <b>577</b>    | <b>-</b> | <b>-</b> | <b>14 528</b>    | <b>-</b>   | <b>-</b>       | <b>577</b>     |
| Terrains                                                              | 162 500                       | -        | -        | 162 500          | -        | -          | -                     | -             | -        | -        | -                | -          | 162 500        | 162 500        |
| Bâtiments administratifs                                              | 350 780                       | -        | -        | 350 780          | -        | -          | 350 780               | -             | -        | -        | 350 780          | -          | -              | -              |
| Matériel de transport                                                 | 464 414                       | -        | -        | 464 414          | -        | -          | 274 269               | 27 961        | -        | -        | 302 230          | -          | 162 184        | 190 145        |
| Installations générales, Agencements & Aménagements des constructions | 429 928                       | -        | -        | 429 928          | -        | -          | 351 697               | 6 265         | -        | -        | 357 962          | -          | 71 966         | 78 231         |
| Équipements de bureaux                                                | 107 226                       | -        | -        | 107 226          | -        | -          | 100 089               | 543           | -        | -        | 100 632          | -          | 6 594          | 7 137          |
| Équipements informatiques                                             | 170 040                       | -        | -        | 170 040          | -        | -          | 137 853               | 4 545         | -        | -        | 142 398          | -          | 27 642         | 32 187         |
| <b>Total des immobilisations corporelles</b>                          | <b>1 684 888</b>              | <b>-</b> | <b>-</b> | <b>1 684 888</b> | <b>-</b> | <b>-</b>   | <b>1 214 688</b>      | <b>39 314</b> | <b>-</b> | <b>-</b> | <b>1 254 002</b> | <b>-</b>   | <b>430 886</b> | <b>470 200</b> |
| <b>Total des immobilisations incorporelles et corporelles</b>         | <b>1 699 416</b>              | <b>-</b> | <b>-</b> | <b>1 699 416</b> | <b>-</b> | <b>-</b>   | <b>1 228 639</b>      | <b>39 891</b> | <b>-</b> | <b>-</b> | <b>1 268 530</b> | <b>-</b>   | <b>430 886</b> | <b>470 777</b> |

**NOTE N°4 : IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES**

|                                                   | 30 juin 2024     | 30 juin 2023     | 31 décembre 2023 |
|---------------------------------------------------|------------------|------------------|------------------|
| <b>Participations :</b>                           | <b>4 152 406</b> | <b>4 127 335</b> | <b>4 141 107</b> |
| - Titres de participation                         | 4 439 421        | 4 439 421        | 4 439 421        |
| - Moins : Provisions                              | -287 015         | -312 086         | -298 314         |
| <b>Fonds gérés :</b>                              | <b>1 541 174</b> | <b>1 548 530</b> | <b>1 541 174</b> |
| - Fonds gérés (par SICAR INVEST)                  | 3 200 192        | 3 200 192        | 3 200 192        |
| - Moins : Provisions                              | -1 659 018       | -1 651 662       | -1 659 018       |
| <b>Prêts au personnel</b>                         | <b>290 357</b>   | <b>390 470</b>   | <b>330 052</b>   |
| - Échéances à plus d'un an sur prêts au personnel | 290 357          | 390 470          | 330 052          |
| - Moins : Provisions                              | -                | -                | -                |
| <b>Dépôts et cautionnements versés</b>            | <b>520</b>       | <b>520</b>       | <b>520</b>       |
| <b>Total en DT</b>                                | <b>5 984 457</b> | <b>6 066 855</b> | <b>6 012 853</b> |

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

|                                                   | Nombre<br>de titres | Participation<br>directe en % | Soldes au 30/06/2024 |                |                  |
|---------------------------------------------------|---------------------|-------------------------------|----------------------|----------------|------------------|
|                                                   |                     |                               | 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>87 005</b>  | <b>3 432 876</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               | 4 555          | 5 970            |
| - 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              | -              | 237 553          |
| - 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>287 015</b> | <b>4 152 406</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 2023 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 40 831 848 DT, contre une valeur comptable du stock de terrains au bilan arrêté au 31 décembre 2023 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 2024, 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 recouvrés au 30 juin 2024 se présentent comme suit :

| <b>Fonds gérés</b> | <b>Solde au 30 juin 2024</b> | <b>Solde au 31 décembre 2023</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                    | 2 281 947                        |
| <b>Total en DT</b> | <b>3 200 192</b>             | <b>3 200 192</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 2024, soit 3 200 192 DT.

Cependant, les provisions pour dépréciation des participations en fonds gérés totalisent 1 659 018 DT au 30 juin 2024 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 2024, 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 1 749 DT et (24 089) DT.



**NOTE N°5 : STOCKS**

|                                 | Solde au<br>30 juin 2024 | Solde au<br>30 juin 2023 | Solde au<br>31 décembre 2023 |
|---------------------------------|--------------------------|--------------------------|------------------------------|
| <b>Terrains à bâtir :</b>       | <b>12 311 059</b>        | <b>20 642 657</b>        | <b>15 504 682</b>            |
| - LOT M'HAMDIA                  | 502 426                  | 498 675                  | 502 426                      |
| - LOT SOUKRA (école primaire)   | 93 177                   | 93 177                   | 93 177                       |
| - TERRAIN SOUSSE - TRANCHE 2    | 1 583 205                | 1 549 145                | 1 567 061                    |
| - LOTS HSC 1.11.6 LAC           | -                        | 3 644 768                | -                            |
| - LOT N° 23 NLLE MEDINA         | -                        | 2 973 352                | 3 209 767                    |
| - LOTS MANOUBA                  | 10 132 251               | 11 883 540               | 10 132 251                   |
| <b>Travaux en cours :</b>       | <b>25 312 713</b>        | <b>10 424 927</b>        | <b>16 170 166</b>            |
| - PROJET NOUVELLE MEDINA        | 3 678 073                | -                        | -                            |
| - PROJET MANOUBA LOT 3          | 5 672 982                | -                        | 3 320 795                    |
| - LOTS 4&28 JARDINS D'EL MENZAH | 15 961 658               | 10 424 927               | 12 849 371                   |

## Suite Note N°5

| <b>Travaux terminés :</b>                                            | <b>15 299 223</b> | <b>16 299 469</b> | <b>15 466 686</b> |
|----------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| - RÉSIDENCE "ESSALEM" LOT HSC 55 EL MOUROUJ V                        | 1 988             | 1 988             | 1 988             |
| - RÉSIDENCE "ESSOUNBOULA EL JAMILA"<br>" LOTS HSC 57&58 EL MOUROUJ V | 7 388             | 7 388             | 7 388             |
| - RÉSIDENCE "LA TURQUOISE" LOT HSC 27 NASR II                        | 29 480            | 33 105            | 29 480            |
| - RÉSIDENCE LOTS S5-1&S5-2 HAMMAMET                                  | 98 689            | 98 689            | 98 689            |
| - RÉSIDENCE "ESSAFA" LOT HSC 10 NASR II                              | 8 614             | 20 548            | 8 614             |
| - RÉSIDENCE "YOSRA" LOT C7 RAS TABIA                                 | 182 119           | 182 119           | 182 119           |
| - RÉSIDENCE "MARWA" LOT SOUKRA TF 31 327                             | 3 599 222         | 3 642 272         | 3 599 222         |
| - RÉSIDENCE "SALOUA" LOT EHC 45 EL MOUROUJ V                         | 1 287             | 1 287             | 1 287             |
| - LOTISSEMENT SOUSSE (TRANCHE 1)                                     | 7 309 373         | 7 336 358         | 7 323 894         |
| - PROJET EHC 46 EL MOUROUJ V                                         | 141 958           | 231 460           | 186 264           |
| - RÉSIDENCE "L'ECLAT" LOT EHC 1 BOUMHEL                              | 311 934           | 633 284           | 311 934           |
| - COMPLEXE "IMAM SAHNOUN" KAIROUAN                                   | 3 607 171         | 4 110 971         | 3 715 807         |
| <b>Total brut en DT</b>                                              | <b>52 922 995</b> | <b>47 367 053</b> | <b>47 141 534</b> |
| <b>Moins : Provisions</b>                                            | <b>-87 695</b>    | <b>-97 031</b>    | <b>-87 695</b>    |
| - Travaux terminés (*)                                               | -87 695           | -97 031           | -87 695           |
| <b>Total net en DT</b>                                               | <b>52 835 300</b> | <b>47 270 022</b> | <b>47 053 839</b> |

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

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

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

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

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

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

La Direction de la Société ESSOUKNA considère que les prescriptions de la Norme NCT 13 sont vérifiées pour tous les éléments de son stock de terrains à bâtir (ou à lotir) dont la valeur comptable cumulée, s'élevant à 12 311 059 DT au 30 juin 2024, inclut un montant de 606 419 DT de charges d'emprunt, dont 16 846 DT au titre du premier semestre de l'année 2024.

Le tableau ci-joint présente la situation comptable de chacun des terrains à bâtir (ou à lotir) au 30 juin 2024, 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 10 132 251 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 2024**

| <b>Date d'acquisition du terrain</b> | <b>Désignation</b>                                                         | <b>Terrain M'handia</b> | <b>Terrain Soussse Tranche 2</b> |
|--------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|-------------------------|----------------------------------|
| 17/10/2007                           |                                                                            |                         | 21/11/2013                       |
|                                      | Coût d'achat du terrain                                                    | 301 000                 | 979 264                          |
|                                      | Droits d'enregistrement                                                    | 18 189                  | 58 798                           |
|                                      | Honoraires avocat                                                          | 2 360                   | 440                              |
|                                      | Droits d'enregistrement du contrat de prêt                                 | -                       | 1 760                            |
|                                      | Frais de topographie                                                       | 896                     | -                                |
|                                      | Campagne géotechnique                                                      | -                       | 65                               |
|                                      | Honoraires d'architecture                                                  | 14 280                  | -                                |
|                                      | Frais de location trax                                                     | 510                     | -                                |
|                                      | TNB                                                                        | 101 650                 | -                                |
|                                      | TVA à récupérer                                                            | -                       | -                                |
|                                      | <b>Coût hors charges financières (1)</b>                                   | <b>438 885</b>          | <b>1 040 327</b>                 |
|                                      | Charges financières encourues avant 2024                                   | 63 541                  | 526 734                          |
|                                      | Charges financières encourues au cours du premier semestre de l'année 2024 | -                       | 16 144                           |
|                                      | <b>Charges financières incorporées (2)</b>                                 | <b>63 541</b>           | <b>542 878</b>                   |
|                                      | <b>% des charges financières (2)/(1)</b>                                   | <b>14%</b>              | <b>52%</b>                       |
|                                      | <b>Coût total du terrain au 30/06/2024</b>                                 | <b>502 426</b>          | <b>1 583 205</b>                 |

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

|                                                  | <b>30 juin 2024</b> | <b>30 juin 2023</b> | <b>31 décembre 2023</b> |
|--------------------------------------------------|---------------------|---------------------|-------------------------|
| Clients ordinaires - ventes de biens immobiliers | 50 979              | 478 036             | 130 993                 |
| Clients - effets à recevoir (1)                  | 94 564              | 83 605              | 111 543                 |
| Clients - chèques impayés (2)                    | 304 337             | 304 337             | 304 337                 |
| <b>Total brut en DT</b>                          | <b>449 880</b>      | <b>865 978</b>      | <b>546 873</b>          |
| Moins : Provisions                               | -194 408            | -194 408            | -194 408                |
| <b>Total net en DT</b>                           | <b>255 472</b>      | <b>671 570</b>      | <b>352 465</b>          |

### 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 2024, 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 2024, 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 2024, l'affaire est encore devant la cour d'appel.

Au 30 juin 2024, 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 2024     | 30 juin 2023     | 31 décembre 2023 |
|-----------------------------------------------------------|------------------|------------------|------------------|
| <b>Fournisseurs - comptes débiteurs :</b>                 | <b>437 065</b>   | <b>279 410</b>   | <b>804 914</b>   |
| - Entrepreneurs, avances et acomptes                      | 404 585          | 252 133          | 777 650          |
| - Autres fournisseurs, avances et acomptes                | 32 480           | 27 277           | 27 264           |
| <b>Personnel - avances et acomptes</b>                    | <b>7 700</b>     | <b>4 550</b>     | <b>2 250</b>     |
| <b>État - comptes débiteurs :</b>                         | <b>2 194 047</b> | <b>1 542 021</b> | <b>1 471 990</b> |
| - Crédit d'IS                                             | 891 202          | 767 264          | 881 112          |
| - TVA déductible ou à reporter                            | 1 302 845        | 774 757          | 590 878          |
| <b>Sociétés du Groupe (opérations faites en commun .</b>  | <b>119 260</b>   | <b>158 595</b>   | <b>108 247</b>   |
| - SIMPAR                                                  | 5 318            | 7 993            | 4 875            |
| - SIVIA (*)                                               | 103 965          | 149 059          | 103 700          |
| - EL MADINA                                               | -                | 1 543            | -328             |
| - SODET SUD                                               | 9 977            | -                | -                |
| <b>Charges constatées d'avance</b>                        | <b>2 711</b>     | <b>6 853</b>     | <b>5 763</b>     |
| <b>Produits à recevoir (produits des fonds gérés ...)</b> | <b>44 126</b>    | <b>41 657</b>    | <b>27 376</b>    |
| <b>Autres comptes débiteurs</b>                           | <b>110 866</b>   | <b>78 630</b>    | <b>80 267</b>    |
| <b>Total brut en DT</b>                                   | <b>2 915 775</b> | <b>2 111 716</b> | <b>2 500 807</b> |
| Moins : Provisions                                        | -46 267          | -21 802          | -46 267          |
| <b>Total net en DT</b>                                    | <b>2 869 508</b> | <b>2 089 914</b> | <b>2 454 540</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.

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

|                                                | 30 juin 2024   | 30 juin 2023   | 31 décembre 2023 |
|------------------------------------------------|----------------|----------------|------------------|
| Placements monétaires                          | -              | -              | -                |
| Prêts au personnel (échéances à moins d'un an) | 130 343        | 148 043        | 188 082          |
| 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>154 343</b> | <b>172 043</b> | <b>212 082</b>   |

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

|                                 | 30 juin 2024  | 30 juin 2023  | 31 décembre 2023 |
|---------------------------------|---------------|---------------|------------------|
| Effets à l'encaissement         | 1 979         | 1 510         | 1 500            |
| Chèques à l'encaissement        | -             | 43 054        | 3 064            |
| Banque Nationale Agricole (BNA) | 13 504        | 38 570        | 357 682          |
| BH Bank                         | 113           | 57            | 185              |
| Caisse                          | 2 005         | 84            | 984              |
| <b>Total en DT</b>              | <b>17 601</b> | <b>83 275</b> | <b>363 415</b>   |





**NOTE N°10 : RÉSULTAT PAR ACTION**

|                                                        | <b>30 juin 2024</b> | <b>30 juin 2023</b> | <b>31 décembre 2023</b> |
|--------------------------------------------------------|---------------------|---------------------|-------------------------|
| Résultat de la période en dinars                       | -1 627 906          | -1 620 014          | -2 864 415              |
| 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>-0,322</b>       | <b>-0,321</b>       | <b>-0,567</b>           |

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

|                                       | Capital social | Primes d'émission | Réserve légale | Réserve extraordinaire | Réserve pour fonds social | Réserve soumise à un régime fiscal particulier | Autres compléments d'apport | Bénéfices non répartis | Total      |
|---------------------------------------|----------------|-------------------|----------------|------------------------|---------------------------|------------------------------------------------|-----------------------------|------------------------|------------|
| <b>Soldes au au 31 décembre 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                 | -              | -                 | -              | -                      | -46 435                   | -                                              | -                           | -                      | -46 435    |
| Perte 2023                            | -              | -                 | -              | -                      | -                         | -                                              | -                           | -2 864 415             | -2 864 415 |
| Réinvest. exonéré devenu disponible   | -              | -                 | -              | -                      | -                         | -                                              | -                           | -                      | -          |
| <b>Soldes au 31 décembre 2023</b>     | 5 050 500      | 1 676 563         | 505 050        | 23 757 756             | 1 061 038                 | -                                              | 39 915                      | -2 295 872             | 29 794 950 |
| <i>Affectation du résultat 2023 :</i> |                |                   |                |                        |                           |                                                |                             |                        |            |
| - Dotations en réserves               | -              | -                 | -              | -                      | -                         | -                                              | -                           | -                      | -          |
| - Dividendes                          | -              | -                 | -              | -                      | -                         | -                                              | -                           | -                      | -          |
| Dépenses fonds social                 | -              | -                 | -              | -                      | -22 136                   | -                                              | -                           | -                      | -22 136    |
| Résultat 2024 (semestriel)            | -              | -                 | -              | -                      | -                         | -                                              | -                           | -1 627 906             | -1 627 906 |
| Réinvest. exonéré devenu disponible   | -              | -                 | -              | -                      | -                         | -                                              | -                           | -                      | -          |
| <b>Soldes au 30 juin 2024</b>         | 5 050 500      | 1 676 563         | 505 050        | 23 757 756             | 1 038 902                 | -                                              | 39 915                      | -3 923 778             | 28 144 908 |

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

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

*(En DT)*

|                                                  | <b>30 juin 2024</b> | <b>30 juin 2023</b> | <b>31 décembre 2023</b> |
|--------------------------------------------------|---------------------|---------------------|-------------------------|
| <b>Solde au 1<sup>er</sup> janvier :</b>         | <b>1 061 038</b>    | <b>1 107 473</b>    | <b>1 107 473</b>        |
| - Trésorerie                                     | 542 904             | 655 978             | 655 978                 |
| - Prêts au personnel                             | 518 134             | 451 495             | 451 495                 |
| <b>Ressources de la période :</b>                | <b>7 545</b>        | <b>7 962</b>        | <b>10 399</b>           |
| - Quote-part du bénéfice de l'exercice précédent | -                   | -                   | -                       |
| - Intérêts des prêts au personnel                | 7 545               | 7 962               | 10 399                  |
| <b>Emplois de la période :</b>                   | <b>29 681</b>       | <b>30 050</b>       | <b>56 834</b>           |
| - Restauration                                   | 14 160              | 13 806              | 24 364                  |
| - Aides au personnel (non remboursables)         | 13 950              | 14 452              | 25 539                  |
| - Bonifications d'intérêts                       | 1 571               | 1 792               | 6 931                   |
| <b>Solde à la fin de la période :</b>            | <b>1 038 902</b>    | <b>1 085 385</b>    | <b>1 061 038</b>        |
| - Trésorerie                                     | 618 202             | 546 872             | 542 904                 |
| - Prêts au personnel                             | 420 700             | 538 513             | 518 134                 |

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

|                                                             | 30 juin 2024      | 30 juin 2023      | 31 décembre 2023  |
|-------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Échéances à plus d'un an sur emprunts BNA :</b>          |                   |                   |                   |
| - Crédit pour acquisition du terrain 4&28 JARD. D'EL MENZAH | -                 | 766 667           | 383 333           |
| - Crédit pour acquisition du terrain MANOUBA                | 750 000           | 2 250 000         | 1 500 000         |
| - Crédit pour acquisition du terrain SOUSSE                 | 1 263 912         | 1 202 895         | 889 097           |
| - Crédit pour acquisition du terrain 23 NOUVELLE MEDINA     | 1 645 333         | 2 468 000         | 2 056 666         |
| - Crédit pour construction MANOUBA LOT 3                    | 4 354 167         | -                 | 2 250 000         |
| - Crédit pour construction LOTS 4&28 JARD. D'EL MENZAH      | 8 854 167         | 4 125 000         | 4 500 000         |
| - Crédit COVID-19                                           | 650 000           | 850 000           | 750 000           |
| <b>Total en DT</b>                                          | <b>17 517 579</b> | <b>11 662 562</b> | <b>12 329 096</b> |



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

|                      | 30 juin 2024   | 30 juin 2023   | 31 décembre 2023 |
|----------------------|----------------|----------------|------------------|
| Cautionnements reçus | 377 476        | 398 894        | 369 663          |
| <b>Total en DT</b>   | <b>377 476</b> | <b>398 894</b> | <b>369 663</b>   |

**NOTE N°14 : PROVISIONS**

|                                                        | 30 juin 2024   | 30 juin 2023     | 31 décembre 2023 |
|--------------------------------------------------------|----------------|------------------|------------------|
| Provisions pour frais de réparation (1)                | 114 014        | 180 006          | 113 039          |
| Provision pour indemnités de départ à la retraite - ID | 186 725        | 303 751          | 251 800          |
| Provision pour autres avantages postérieurs à l'emplc  | 98 461         | 121 415          | 97 763           |
| Provisions pour risques fiscal et social (4)           | 275 574        | 273 182          | 257 329          |
| Provision pour litige avec l'entreprise ECF            | -              | 94 185           | 48 090           |
| Provisions pour autres litiges                         | 211 025        | 31 026           | 235 784          |
| <b>Total en DT</b>                                     | <b>885 799</b> | <b>1 003 565</b> | <b>1 003 805</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 à la retraite, chaque salarié de la Société ESSOUKNA bénéficie d'une indemnité de 12 salaires. De ce fait, une provision pour indemnités de départ à la retraite (IDR) a été comptabilisée au 30 juin 2024 pour un montant de 186 725 DT (432 532 - 245 807) 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 30 juin 2024, sur la base des hypothèses suivantes :

- Taux d'augmentation des salaires : 5% par an ;
- Turn-over : 3% ;
- Charges sociales : 23,07%.

### 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 10% ; 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 2024, 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 22 688 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 2024, un complément de provision pour risques et charges a été comptabilisé pour un montant de 103 970 DT au titre des exercices ultérieurs à la période couverte par ladite vérification sociale approfondie.

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

|                                      | <b>30 juin 2024</b> | <b>30 juin 2023</b> | <b>31 décembre 2023</b> |
|--------------------------------------|---------------------|---------------------|-------------------------|
| Entrepreneurs                        | 4 711               | 49 028              | 159 485                 |
| Fournisseurs ordinaires              | 182 642             | 62 306              | 221 728                 |
| Entrepreneurs, retenues de garantie  | 1 704 947           | 1 439 787           | 1 412 929               |
| Fournisseurs, retenues de garantie   | 16 936              | 44 555              | 45 413                  |
| Fournisseurs, factures non parvenues | 2 308 821           | 1 326 884           | 1 132 796               |
| <b>Total en DT</b>                   | <b>4 218 057</b>    | <b>2 922 560</b>    | <b>2 972 351</b>        |



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

|                                                          | 30 juin 2024     | 30 juin 2023     | 31 décembre 2023 |
|----------------------------------------------------------|------------------|------------------|------------------|
| <b>Clients - avances et acomptes reçus</b>               | <b>1 619 940</b> | <b>2 286 652</b> | <b>1 211 863</b> |
| <b>Personnel - comptes créditeurs :</b>                  | <b>327 905</b>   | <b>318 148</b>   | <b>400 124</b>   |
| - Personnel, charges à payer                             | 327 905          | 307 840          | 400 124          |
| - Personnel, rémunérations dues                          | -                | 10 308           | -                |
| <b>État - comptes créditeurs :</b>                       | <b>88 457</b>    | <b>75 821</b>    | <b>86 171</b>    |
| - Retenues à la source                                   | 71 771           | 59 361           | 66 910           |
| - Contribution Sociale de Solidarité - CSS               | 200              | 200              | 400              |
| - Autres impôts et taxes à payer                         | 16 486           | 16 260           | 18 861           |
| <b>Organismes sociaux :</b>                              | <b>190 918</b>   | <b>278 566</b>   | <b>173 523</b>   |
| - CNSS                                                   | 98 643           | 166 203          | 79 740           |
| - CNSS - régime complémentaire                           | 22 018           | 43 715           | 16 075           |
| - Assurance groupe                                       | 16 490           | 16 316           | 16 370           |
| - CNRPS                                                  | 1 907            | 1 907            | -                |
| - CNAM                                                   | -                | 521              | -                |
| - Charges sociales à payer                               | 51 860           | 49 904           | 61 338           |
| <b>Sociétés du Groupe (opérations faites en commun .</b> | <b>126</b>       | <b>1 920</b>     | <b>328</b>       |
| - SIMPAR                                                 | -                | -                | -                |
| - EL MEDINA                                              | 63               | -                | -                |
| - IMMOBILIÈRE DES ŒILLETS                                | 63               | 1 920            | 328              |
| <b>Jetons de présence à payer</b>                        | <b>43 125</b>    | <b>138 750</b>   | <b>92 500</b>    |
| <b>Actionnaires - dividendes à payer</b>                 | <b>650</b>       | <b>505 695</b>   | <b>650</b>       |
| <b>Charges à payer (charges des fonds gérés ...)</b>     | <b>62 671</b>    | <b>65 623</b>    | <b>78 248</b>    |
| <b>Autres comptes créditeurs</b>                         | <b>51 233</b>    | <b>114 564</b>   | <b>97 377</b>    |
| <b>Total en DT</b>                                       | <b>2 385 025</b> | <b>3 785 739</b> | <b>2 140 784</b> |

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

|                                                               | 30 juin 2024     | 30 juin 2023     | 31 décembre 2023 |
|---------------------------------------------------------------|------------------|------------------|------------------|
| <b>Échéances à moins d'un an sur emprunts BNA :</b>           | <b>8 858 782</b> | <b>5 985 598</b> | <b>8 270 598</b> |
| - Crédit pour acquisition du terrain 4&28 JARD. D'EL MENZAH   | 958 333          | 766 667          | 766 667          |
| - Crédit pour acquisition et viabilisation du terrain MANOUBA | 1 500 000        | 1 500 000        | 1 765 000        |
| - Crédit pour acquisition et viabilisation du terrain SOUSSE  | 252 782          | 627 598          | 627 598          |
| - Crédit pour acquisition du terrain MANOUBA                  | -                | 608 000          | -                |
| - Crédit pour construction lots 4&28 JARD. D'EL MENZAH        | 4 729 167        | 1 375 000        | 4 500 000        |
| - Crédit pour acquisition du terrain 23 NOUVELLE MEDINA       | 822 667          | -                | 411 333          |
| - Crédit pour réalisation du projet EHC 1 BOUMHEL             | -                | 958 333          | -                |
| - Crédit pour construction EHC 35 EL MOUROUJ VI               | -                | 150 000          | -                |
| - Crédit pour construction du projet MNNOUBA LOT N° 3         | 395 833          | -                | -                |
| - Crédit COVID-19                                             | 200 000          | -                | 200 000          |
| <b>Intérêts courus sur emprunts BNA</b>                       | <b>74 747</b>    | <b>41 016</b>    | <b>38 724</b>    |
| <b>Découverts bancaires - BNA</b>                             | <b>85 194</b>    | <b>-</b>         | <b>-</b>         |
| <b>Total en DT</b>                                            | <b>9 018 723</b> | <b>6 026 614</b> | <b>8 309 322</b> |

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

|                     | Semestre clos le<br>30 juin 2024 | Semestre clos le<br>30 juin 2023 | Exercice clos le<br>31 décembre 2023 |
|---------------------|----------------------------------|----------------------------------|--------------------------------------|
| Ventes de logements | -                                | 546 255                          | 980 225                              |
| Ventes de bureaux   | 137 000                          | 869 000                          | 1 362 500                            |
| Ventes de magasins  | 57 915                           | 233 540                          | 419 925                              |
| Ventes de terrains  | 21 429                           | 53 835                           | 3 857 535                            |
| <b>Total en DT</b>  | <b>216 344</b>                   | <b>1 702 630</b>                 | <b>6 620 185</b>                     |

*La baisse notable des ventes de biens immobiliers au cours du premier semestre de l'année 2024 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<br>30 juin 2024 | Semestre clos le<br>30 juin 2023 | Exercice clos le<br>31 décembre 2023 |
|-------------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|--------------------------------------|
| Location de bureaux                 | -                                | -                                | 871                                  |
| Honoraires d'assistance             | 15 000                           | 15 000                           | 30 000                               |
| Ventes de dossiers d'appel d'offres | 900                              | 1 400                            | 2 550                                |
| <b>Total en DT</b>                  | <b>15 900</b>                    | <b>16 400</b>                    | <b>33 421</b>                        |

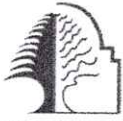


**NOTE N°20 : VARIATIONS DES STOCKS**

|                                        | Semestre clos le<br>30 juin 2024 | Semestre clos le<br>30 juin 2023 | Exercice clos le<br>31 décembre 2023 |
|----------------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|--------------------------------------|
| Variation du stock de terrains à bâtir | 3 193 623                        | -240 456                         | 4 897 519                            |
| Variation du stock de travaux en cours | -9 142 547                       | -1 858 584                       | -7 603 823                           |
| Variation du stock de travaux terminés | 167 463                          | 1 238 200                        | 2 070 983                            |
| <b>Total en DT</b>                     | <b>-5 781 461</b>                | <b>-860 840</b>                  | <b>-635 321</b>                      |

**NOTE N°21 : ACHATS DE TERRAINS**

|                                                           | Semestre clos le<br>30 juin 2024 | Semestre clos le<br>30 juin 2023 | Exercice clos le<br>31 décembre 2023 |
|-----------------------------------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|--------------------------------------|
| Achats de terrains à bâtir - Lot 23 Nouvelle Médina       | -                                | -                                | -                                    |
| Droits d'enregistrement / achats de terrains              | -                                | -                                | -                                    |
| Autres frais / achats de terrains (honoraires avocat ...) | -                                | -                                | -                                    |
| <b>Total en DT</b>                                        | <b>-</b>                         | <b>-</b>                         | <b>-</b>                             |



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

|                                                            | Semestre clos le<br>30 juin 2024 | Semestre clos le<br>30 juin 2023 | Exercice clos le<br>31 décembre 2023 |
|------------------------------------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|--------------------------------------|
| <b>Achats d'études et de prestations de services : (*)</b> |                                  |                                  |                                      |
| - Projet EHC 35 EL MOUROUJ V                               | -                                | -36                              | -                                    |
| - Projet Sousse                                            | -                                | 1 802                            | 1 766                                |
| - Projet MANOUBA LOT N° 3                                  | 35 584                           | 5 348                            | 112 883                              |
| - Projet M'HAMDIA                                          | -                                | -                                | 3 750                                |
| - Projet JARDINS D'EL MENZAH - LOTS 4&21                   | 46 275                           | 36 260                           | 75 790                               |
| - Projet NOUVELLE MEDINA III                               | 107 001                          | 28 235                           | 102 056                              |
| - Autres projets                                           | -                                | -                                | -                                    |
| <b>Total en DT</b>                                         | <b>188 860</b>                   | <b>71 609</b>                    | <b>296 245</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<br>30 juin 2024 | Semestre clos le<br>30 juin 2023 | Exercice clos le<br>31 décembre 2023 |
|----------------------------------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|--------------------------------------|
| <b>Achats de matériels, équipements et travaux : (*)</b> |                                  |                                  |                                      |
| - Projet NOUVELLE MEDINA                                 | 224 000                          | -                                | 23 455                               |
| - Projet KAIROUAN                                        | -                                | 349                              | 349                                  |
| - Projet EHC 1 BOUMHEL                                   | -                                | 2 400                            | 3 933                                |
| - Projet HSC 1.11.6 JARDINS DU LAC                       | -                                | 8 196                            | 10 696                               |
| - Projet JARDINS D'EL MENZAH - LOTS 4&21                 | 2 391 088                        | 1 615 876                        | 3 477 172                            |
| - Projet MANOUBA                                         | 2 087 869                        | 38 597                           | 1 451 982                            |
| - Projet Sousse                                          | 13 222                           | -                                | -                                    |
| - Projet M'HAMDIA                                        | -                                | 7 700                            | 7 700                                |
| <b>Total en DT</b>                                       | <b>4 716 179</b>                 | <b>1 673 118</b>                 | <b>4 975 287</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<br>30 juin 2024 | Semestre clos le<br>30 juin 2023 | Exercice clos le<br>31 décembre 2023 |
|---------------------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|--------------------------------------|
| Salaires et compléments de salaires (*)     | 859 076                          | 1 015 505                        | 1 698 591                            |
| Charges sociales légales                    | 249 325                          | 284 133                          | 440 893                              |
| Autres charges de personnel (congrés payés) | 14 236                           | 13 115                           | 68 520                               |
| <b>Total en DT</b>                          | <b>1 122 637</b>                 | <b>1 312 753</b>                 | <b>2 208 004</b>                     |

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

|                                                                                                | Semestre clos le<br>30 juin 2024 | Semestre clos le<br>30 juin 2023 | Exercice clos le<br>31 décembre 2023 |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|--------------------------------------|
| Dotations aux amortissements des immobilisations incorporelles et corporelles                  | 39 891                           | 43 665                           | 84 145                               |
| Dotations aux provisions pour dépréciation des immobilisations financières (TP et fonds gérés) | 206                              | 21 506                           | 15 090                               |
| Dotations aux provisions pour dépréciation des autres actifs courants                          | -                                | -                                | 24 465                               |
| Dotations aux provisions pour risques et charges                                               | 19 219                           | 23 185                           | 280 528                              |
| Dotations aux provisions pour avantages postérieurs à l'emploi (IDR)                           | 698                              | 9 465                            | -                                    |
| 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)  | -11 505                          | -                                |                                      |
| Reprises sur provisions pour avantages postérieurs à l'emploi                                  | -65 075                          | -                                | -69 223                              |
| Reprises sur provisions pour dépréciation des stocks                                           | -                                | -                                | -9 336                               |
| Reprises sur provisions pour dépréciation des autres actifs courants                           | -                                | -                                |                                      |
| Reprises sur provisions pour risques et charges                                                | -                                | -1 415                           | -136 820                             |
| <b>Total en DT</b>                                                                             | <b>-16 566</b>                   | <b>93 321</b>                    | <b>188 849</b>                       |

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

|                                                     | Semestre clos le<br>30 juin 2024 | Semestre clos le<br>30 juin 2023 | Exercice clos le<br>31 décembre 2023 |
|-----------------------------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|--------------------------------------|
| Achats non stockés de matières et fournitures       | 11 862                           | 12 545                           | 24 949                               |
| Divers services extérieurs (primes d'assurance ...) | 169 383                          | 145 492                          | 247 070                              |
| Commissions des fonds gérés                         | 24 089                           | 26 879                           | 58 903                               |
| Rémunérations d'intermédiaires et honoraires        | 48 540                           | 51 009                           | 136 483                              |
| Rémunérations des membres du CPA                    | 5 625                            | 5 625                            | 11 250                               |
| Jetons de présence (servis par la Société)          | 31 250                           | 40 625                           | 81 250                               |
| Impôts, taxes et versements assimilés               | 55 319                           | 21 530                           | 114 831                              |
| <b>Total en DT</b>                                  | <b>346 068</b>                   | <b>303 705</b>                   | <b>674 736</b>                       |



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

|                                                   | Semestre clos le<br>30 juin 2024 | Semestre clos le<br>30 juin 2023 | Exercice clos le<br>31 décembre 2023 |
|---------------------------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|--------------------------------------|
| Intérêts des emprunts spécifiques aux projets (*) | 1 343 919                        | 928 050                          | 2 036 573                            |
| Intérêts débiteurs des CCB                        | 3 681                            | -                                | 60                                   |
| Intérêts créditeurs des CCB                       | -                                | -4 225                           | -                                    |
| Intérêts des placements monétaires                | -                                | -                                | -13 834                              |
| Pénalités fiscales                                | -                                | -                                | -                                    |
| <b>Total en DT</b>                                | <b>1 347 600</b>                 | <b>923 825</b>                   | <b>2 022 799</b>                     |

(\*) Les intérêts des emprunts spécifiques aux projets, encourus au cours du premier semestre de l'année 2024, s'élèvent à 1 343 919 DT et se ventilent comme suit :

- Intérêts incorporés dans le stock de terrains à bâtir : 210 790 DT
- Intérêts incorporés dans les stocks de travaux en cours et de travaux terminés : 846 316 DT
- Intérêts non incorporés dans les coûts des projets : 286 813 DT

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

|                                         | Semestre clos le<br>30 juin 2024 | Semestre clos le<br>30 juin 2023 | Exercice clos le<br>31 décembre 2023 |
|-----------------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|--------------------------------------|
| Dividendes sur titres de participation  | 17 605                           | 15 498                           | 16 958                               |
| Dividendes sur fonds gérés              | 1 749                            | 1 170                            | 1 988                                |
| Autres produits/charges sur fonds gérés | -                                | -                                | -                                    |
| <b>Total en DT</b>                      | <b>19 354</b>                    | <b>16 668</b>                    | <b>18 946</b>                        |

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

|                                                                   | Semestre clos le<br>30 juin 2024 | Semestre clos le<br>30 juin 2023 | Exercice clos le<br>31 décembre 2023 |
|-------------------------------------------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|--------------------------------------|
| Profits sur cessions d'immobilisations corporelles                | -                                | 131 991                          | 120 032                              |
| Reprise en produits de dépôts et cautionnements reçus des clients | -                                | -                                | 33 855                               |
| Divers gains ordinaires                                           | 44 328                           | 33 775                           | 55 457                               |
| <b>Total en DT</b>                                                | <b>44 328</b>                    | <b>165 766</b>                   | <b>209 344</b>                       |

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

|                                                    | Semestre clos le<br>30 juin 2024 | Semestre clos le<br>30 juin 2023 | Exercice clos le<br>31 décembre 2023 |
|----------------------------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|--------------------------------------|
| Pertes encourues / affaires ECF                    | 24 757                           | -                                | 46 095                               |
| Reprises sur provisions pour litiges / affaire ECF | -24 757                          | -                                | -46 095                              |
| <b>Total en DT</b>                                 | <b>-</b>                         | <b>-</b>                         | <b>-</b>                             |

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

|                                                                             | Semestre clos le<br>30 juin 2024 |
|-----------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|
| <b>Résultat comptable avant impôt</b>                                       | <b>-1 627 391</b>                |
| <b>Réintégrations :</b>                                                     | <b>44 740</b>                    |
| - Provisions pour dépréciation des titres non cotés                         | -                                |
| - Provisions pour frais de réparation                                       | 975                              |
| - Provisions pour avantages postérieurs à l'emploi                          | 698                              |
| - Provisions pour risques et charges                                        | 18 244                           |
| - Autres charges non déductibles                                            | 180                              |
| - Cotisation épargne collective retraite 2023                               | 24 443                           |
| - Contribution de solidarité sociale - CSS                                  | 200                              |
| <b>Déductions :</b>                                                         | <b>-82 680</b>                   |
| - Revenus des valeurs mobilières (dividendes sur titres de participation)   | -17 605                          |
| - Revenus des valeurs mobilières (dividendes sur fonds gérés)               | -                                |
| - Reprises sur provisions pour risques et charges                           | -                                |
| - Reprises sur provisions pour avantages postérieurs à l'emploi             | -65 075                          |
| <b>Résultat fiscal</b>                                                      | <b>-1 665 331</b>                |
| <b>Amortissements réputés différés</b>                                      | <b>-124 036</b>                  |
| <b>Déficit reportable</b>                                                   | <b>-4 308 549</b>                |
| <b>Impôt sur les sociétés (15%)</b>                                         | <b>-</b>                         |
| <b>Chiffre d'affaires TTC</b>                                               | <b>257 448</b>                   |
| <b>Min d'IS (0,2% du CA TTC)</b>                                            | <b>515</b>                       |
| <b>Avances sur impôt (acomptes provisionnels, retenues à la source ...)</b> | <b>891 717</b>                   |
| <b>IS à reporter</b>                                                        | <b>891 202</b>                   |

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

| <i>Libellée</i>                     | <i>Montant au 30 juin 2024</i> |
|-------------------------------------|--------------------------------|
| Hypothèques consenties à la BNA (1) | 53 128 000                     |
| Hypothèques reçues des clients (2)  | 409 188                        |
| Hypothèques reçues du personnel     | 338 970                        |
| Intérêts non courus sur emprunts    | 4 362 921                      |
| Cautions reçues sur marchés         | 1 046 098                      |
| <b>Total en DT</b>                  | <b>59 285 177</b>              |

*(1) Hypothèques consenties à la BNA*

| <i>Propriété objet de l'hypothèque</i> | <i>Montant au 30 juin 2024</i> |
|----------------------------------------|--------------------------------|
| <i>Lot n°3 Mannouba</i>                | <i>7 250 000</i>               |
| <i>Manouba</i>                         | <i>6 060 000</i>               |
| <i>Jardins d'El Menzah</i>             | <i>18 000 000</i>              |
| <i>Sousse</i>                          | <i>6 450 000</i>               |
| <i>Lot n°23 Nlle Medina</i>            | <i>14 368 000</i>              |
| <i>Siège Social</i>                    | <i>1 000 000</i>               |
| <b>Total en DT</b>                     | <b>53 128 000</b>              |

*(2) Hypothèques reçus des clients*

| <i>Propriété objet de l'hypothèque</i>          | <i>Montant au 30 juin 2024</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>                 |
| <b>Total en DT</b>                              | <b>409 188</b>                 |

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

(En DT)

|                                                                         | Semestre clos le<br>30 juin 2024 | Semestre clos le<br>30 juin 2023 | Exercice clos le<br>31 décembre 2023 |
|-------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|--------------------------------------|
| Ventes de biens immobiliers                                             | 216 344                          | 1 702 630                        | 6 620 185                            |
| Autres produits d'exploitation                                          | 15 900                           | 16 400                           | 33 421                               |
| Production stockée ou déstockage                                        | 5 781 461                        | 860 840                          | 635 321                              |
| Achats consommés                                                        | -4 905 039                       | -1 744 727                       | -                                    |
| Achats de terrains                                                      | -                                | -                                | -5 271 532                           |
| Services extérieurs et autres charges externes                          | -290 949                         | -282 175                         | -559 905                             |
| <b>VALEUR AJOUTÉE BRUTE</b>                                             | <b>817 717</b>                   | <b>552 968</b>                   | <b>1 457 490</b>                     |
| Charges de personnel                                                    | -1 122 637                       | -1 312 753                       | -2 208 004                           |
| Impôts et taxes                                                         | -55 119                          | -21 530                          | -114 831                             |
| <b>EXCÉDENT BRUT D'EXPLOITATION</b>                                     | <b>-360 039</b>                  | <b>-781 315</b>                  | <b>-865 345</b>                      |
| Charges financières nettes                                              | -1 347 600                       | -923 825                         | -2 022 799                           |
| Produits des placements                                                 | 19 354                           | 16 668                           | 18 946                               |
| Autres gains ordinaires                                                 | 44 328                           | 165 766                          | 209 344                              |
| Autres pertes ordinaires                                                | -                                | -                                | -                                    |
| Dotations aux amortissements et aux provisions<br>(nettes des reprises) | 16 566                           | -93 321                          | -188 849                             |
| Impôt sur les sociétés                                                  | -515                             | -3 987                           | -15 712                              |
| <b>RÉSULTAT NET DE L'EXERCICE</b>                                       | <b>-1 627 906</b>                | <b>-1 620 014</b>                | <b>-2 864 415</b>                    |

# SOCIÉTÉ ESSOUKNA

## RAPPORT D'EXAMEN LIMITÉ DES ÉTATS FINANCIERS INTERMÉDIAIRES ARRÊTÉS AU 30 JUIN 2024

*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 2024, et qui font ressortir des capitaux propres positifs de 28.144.908 DT, y compris le résultat déficitaire de la période s'élevant à (1.627.906) DT.

Ces états financiers intermédiaires comprennent le bilan au 30 juin 2024, 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 2024 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 26 août 2024

### **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**