

AVIS DES SOCIÉTÉS

ETATS FINANCIERS INTERMEDIARES

SOCIETE ESSOUKNA

Siège social : 46, rue Tarak Ibn Zied – Mutuelleville – 1082 Tunis

La société ESSOUKNA publie ci-dessous, ses états financiers intermédiaires arrêtés au 30 juin 2016 accompagnés de l'avis des co-commissaires aux comptes : Mr Moncef BOUSSANOUGA-ZAMMOURI (F.M.B.Z KPMG TUNISIE) & Mr Mohamed FESSI (UEC).

BILAN ARRETE AU 30 JUIN 2016

(Exprimé en Dinars)

ACTIFS	NOTES	30/06/2016	30/06/2015	31/12/2015
ACTIFS NON COURANTS				
<i>Immobilisations incorporelles</i>				
Immobilisations incorporelles		8 469	8 469	8 469
Amortissement de logiciel		-8 293	-7 924	-8 108
	1	176	546	361
<i>Immobilisations corporelles</i>				
Immobilisations corporelles		1 361 032	1 358 452	1 360 974
Amortissement des immobilisations corporelles		-1 030 936	-947 757	-992 951
	1	330 096	410 695	368 023
<i>Immobilisations financières</i>				
Immobilisations financières		10 253 566	8 916 686	10 242 366
Provisions sur immobilisations financières		-238 193	-209 481	-193 144
	2	10 015 373	8 707 205	10 049 222
Total des actifs immobilisés		10 345 645	9 118 446	10 417 606
<i>Autres actifs non courants</i>		0	0	0
TOTAL DES ACTIFS NON COURANTS		10 345 645	9 118 446	10 417 606
ACTIFS COURANTS				
Stocks		70 468 237	66 385 697	71 573 940
Provision		-119 706	-119 706	-119 706
	3	70 348 531	66 265 991	71 454 234
Clients et comptes rattachés		2 370 945	1 543 257	1 199 103
Provision		0	0	0
	4	2 370 945	1 543 257	1 199 103
Autres actifs courants		1 742 143	1 103 075	1 681 475
Provision		-11 133	-11 143	-11 133
	5	1 731 010	1 091 931	1 670 341
Placements et autres actifs financiers		567 535	567 535	567 535
Provision		-246 685	-246 685	-246 685
	6	320 850	320 850	320 850
Liquidités et équivalents de liquidités		176 869	698 585	524 635
Provision		0	0	0
	7	176 869	698 585	524 635
TOTAL DES ACTIFS COURANTS		74 948 205	69 920 614	75 169 163
TOTAL DES ACTIFS		85 293 850	79 039 060	85 586 769

BILAN ARRETE AU 30 JUIN 2016
(Exprimé en Dinars)

CAPITAUX PROPRES & PASSIFS	NOTES	30/06/2016	30/06/2015	31/12/2015
CAPITAUX PROPRES				
Capital social		5 050 500	5 050 500	5 050 500
Primes d'émission		1 676 563	1 676 563	1 676 563
Réserves		18 898 519	18 194 215	18 162 123
Autres capitaux propres		5 837 915	4 489 915	4 489 915
Résultats reportés		1 266 739	2 575 916	2 575 916
Effets des modifications comptables				
Total des capitaux propres avant résultat de l'exercice		32 730 236	31 987 109	31 955 017
Résultat de l'exercice		345 432	826 936	2 000 943
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES AVANT AFFECTATION	8	33 075 668	32 814 044	33 955 960
PASSIFS				
<i>Passifs non courants</i>				
Emprunts		21 328 100	26 838 421	24 986 864
Autres passifs non courants		606 077	612 390	641 716
Provisions pour risques et charges		300 887	342 948	257 953
Total des passifs non courants	9	22 235 064	27 793 759	25 886 532
<i>Passifs courants</i>				
Fournisseurs & comptes rattachés	10	4 357 529	4 300 891	5 884 415
Autres passifs courants	11	1 617 085	1 621 079	1 234 160
Concours bancaires et autres passifs financiers	12	24 008 504	12 509 286	18 625 702
Total des passifs courants		29 983 119	18 431 256	25 744 277
TOTAL DES PASSIFS		52 218 183	46 225 015	51 630 809
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS		85 293 850	79 039 060	85 586 769

ETAT DE RESULTAT ARRETE AU 30 JUIN 2016

(Exprimé en Dinars)

	<i>NOTES</i>	<i>30/06/2016</i>	<i>30/06/2015</i>	<i>31/12/2015</i>
PRODUITS D'EXPLOITATION				
Revenus	13	7 017 468	3 788 632	10 005 831
Autres produits d'exploitation		0	0	30 751
Total des produits d'exploitation		7 017 468	3 788 632	10 036 582
CHARGES D'EXPLOITATION				
Variation de stock		1 105 703	-4 917 809	-10 106 052
Achats de terrains à construire		0	2 352	2 352
Achats Etudes et prestations		62 828	245 842	524 737
Achats de matériels, équipements et travaux	14	3 032 329	6 100 702	13 751 865
Charges de personnel	15	711 804	580 284	1 272 577
Dotations aux amortissements		38 170	47 821	93 199
Dotations aux provisions	16	87 982	-218 576	-330 805
Autres charges d'exploitation	17	298 076	284 139	615 406
Total des charges d'exploitation		5 336 890	2 124 754	5 823 278
RESULTAT D'EXPLOITATION		1 680 578	1 663 878	4 213 304
AUTRES CHARGES ET PRODUITS ORDINAIRES				
Charges financières nettes	18	1 446 047	1 406 304	2 940 403
Produits des placements		99 037	557 400	708 295
Autres gains ordinaires	19	88 807	74 246	338 562
Autres pertes ordinaires		4 555	10 005	10 747
RESULTAT DES ACTIVITES ORDINAIRES AVANT IMPOT		417 820	879 215	2 309 012
Impôt sur le bénéfice	20	-72 388	-52 280	-308 069
RESULTAT DES ACTIVITES ORDINAIRES APRES IMPOT		345 432	826 936	2 000 943
Eléments extraordinaires		0	0	0
RESULTAT NET DE L'EXERCICE		345 432	826 936	2 000 943

ETAT DES FLUX ARRETE AU 30 JUIN 2016

(Exprimé en Dinars)

	<i>30/06/2016</i>	<i>30/06/2015</i>	<i>31/12/2015</i>
FLUX DE TRESORERIE LIES A L'EXPLOITATION			
Encaissements reçus des clients	6 500 214	6 543 242	13 013 491
Sommes versées aux fournisseurs et au personnel	-6 021 448	-8 753 140	-16 330 880
Intérêts payés	-1 494 314	-1 379 964	-2 843 854
Impôts sur les bénéfices payés	-4 298	-836	-475 852
<i>Flux de trésorerie provenant de l'exploitation</i>	<i>-1 019 846</i>	<i>-3 590 698</i>	<i>-6 637 094</i>
FLUX DE TRESORERIE LIES AUX ACTIVITES D'INVESTISSEMENT			
Décassements provenant de l'acquisition d'immobilisations corporelles & incorporelles	0	0	-3 415
Encaissements provenant de la cession d'immobilisations corporelles & incorporelles	0	0	0
Décassement affecté à l'acquisition d'immobilisations financières	0	0	-1 348 005
Encaissements provenant de la cession d'immobilisations financières	0	950 015	950 015
Encaissements provenant des produits de la cession d'immobilisations financières	0	445 230	445 230
Dividendes reçus	99 037	109 523	262 387
<i>Flux de trésorerie provenant des activités d'investissement</i>	<i>99 037</i>	<i>1 504 769</i>	<i>306 213</i>
FLUX DE TRESORERIE LIES AUX ACTIVITES DE FINANCEMENT			
Encaissements sur emprunts	3 000 000	8 000 000	16 500 000
Dividendes et autres distributions	-1 212 097	-1 038 939	-1 038 939
Dividendes sur actions propres	0	0	0
Acquisition actions propres	0	0	0
Cession actions propres	0	0	0
Remboursement d'emprunts	-4 658 892	-4 677 974	-10 076 781
Encaissements provenant des placements	0	2 048 365	2 048 365
Décassements provenant des placements	0	-2 000 000	-2 000 000
Encaissements sur produits placements	0	140 200	16 708
<i>Flux de trésorerie affectés aux activités de financement</i>	<i>-2 870 989</i>	<i>2 471 652</i>	<i>5 449 352</i>
VARIATION DE TRESORERIE	-3 791 797	385 723	-881 529
Trésorerie au début de l'exercice	-569 919	311 609	311 609
Trésorerie à la clôture de l'exercice	-4 361 717	697 332	-569 919

I. Présentation de la société

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 « B.N.A. ».

Il s'agit d'une société anonyme, au capital de 5.050.500 dinars, cotée en bourse depuis le 20/09/2006.

Elle a pour objet :

- Le lotissement, 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.

Par ailleurs, elle a réalisé plusieurs projets pour le compte, ou avec les autres sociétés du groupe, dont notamment « Immobilière des Œillets », « SIVIA », « SPI- EL MADINA » et « SIMPAR ».

II. Référentiel comptable

II.1 Déclaration de conformité

Les états financiers ont été établis et arrêtés conformément aux dispositions de la loi n°96-112 relative au système comptable des entreprises, complétée par le décret n°96-2459 du 30 décembre 1996, portant approbation du Cadre Conceptuel de la comptabilité et des Normes comptables Tunisiennes. Les règles, méthodes et principes comptables adoptés pour l'enregistrement des opérations au courant et à la fin de l'exercice ne comportent aucune dérogation significative par rapport à ceux prévus par les normes comptables en vigueur.

II.2 Méthodes comptables appliquées

Les états financiers de la société ESSOUKNA sont arrêtés au 30 Juin 2016 par référence aux normes comptables tunisiennes.

Les bases de mesure et les principes comptables spécifiques adoptés pour la préparation et la présentation de ses états financiers se résument comme suit :

II.2.1 IMMOBILISATIONS CORPORELLES ET INCORPORELLES

Les valeurs immobilisées sont évaluées à leur coût d'acquisition y compris les frais directement engagés pour leur acquisition et les taxes non récupérables par la société. Ces immobilisations sont amorties linéairement aux taux suivants :

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

II.2.2 TITRES DE PARTICIPATIONS

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.

Les dividendes relatifs aux titres de participation sont comptabilisés en produits.

II.2.3 FONDS GERES

Les fonds déposés auprès des sociétés d'investissement en capital à risque « SICAR » et non encore échus à la date de clôture des états financiers sont présentés parmi les immobilisations financières.

Les montants échus et demeurés impayés (échéances au titre des contrats de portage) ainsi que les provisions y afférentes sont présentés parmi les placements et autres actifs financiers.

II.2.4 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 à leur coût de production.

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).

Une provision est constituée pour les immeubles et les terrains aménagés, dont les travaux de construction ou d'aménagement ont été achevés depuis plus de trois ans, à partir de la date du procès-verbal de récolement et qui ne sont pas encore vendus ou promis à la vente, ainsi que ceux promis à la vente depuis plus d'un an, et ce conformément aux taux suivants :

a) Pour les locaux construits :

- 15% du prix de revient comptabilisé après la fin de la 3ème année ;
- 30% du prix de revient comptabilisé après la fin de la 4ème année ;
- 45% du prix de revient comptabilisé après la fin de la 5ème année ;
- 60% du prix de revient comptabilisé après la fin de la 6ème année.

b) Pour les terrains aménagés :

- 5% du prix de revient comptabilisé après la fin de la 3ème année ;
- 10% du prix de revient comptabilisé après la fin de la 4ème année ;
- 15% du prix de revient comptabilisé après la fin de la 5ème année ;
- 25% du prix de revient comptabilisé après la fin de la 6ème année ;
- 40% du prix de revient comptabilisé après la fin de la 7ème année.

II.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 ou d'un passif telle que énoncée par le cadre conceptuel et sont, par conséquent, déduits des soldes des emprunts correspondants au niveau du bilan.

La NCT13 relative aux charges d'emprunts 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 :

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

Les coûts d'emprunt supportés par la société sont incorporés dans le coût du stock dès l'acquisition du terrain. L'intention de la société de la détention des terrains étant la réalisation des projets de promotion immobilière et d'entamer à cet effet les travaux administratifs et techniques dès la concrétisation de l'acquisition des terrains, d'une part et le délai moyen s'écoulant entre l'acquisition des terrains et le commencement physique de la construction n'excédant pas en moyenne les deux ans, d'autre part.

A 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...) soit la date de la première dépense matérialisée par une facture et comptabilisée dans le compte du projet dont notamment les frais d'enregistrement des contrats d'acquisition des terrains. L'effet sur les exercices antérieurs est non significatif, d'où aucun retraitement n'a été opéré.

II.2.6 PROVISIONS POUR GARANTIES CONFEREES 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'affaire réalisé par nature de projet. Les taux de provisionnement appliqués par la société 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%

II.2.7 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.).

III. Notes explicatives du Bilan et de l'État de Résultat

1- VALEURS IMMOBILISEES

La valeur nette des immobilisations corporelles et incorporelles, se détaille, au 30/06/2016, comme suit :

	31/12/2015	Acquisitions/ dotations	Cessions/ reprises	30/06/2016
Immobilisations incorporelles	8 469	-	-	8 469
- Logiciels	8 469	-	-	8 469
Amortissements	-8 108	-185	-	-8 293
- Logiciels	-8 108	-185	-	-8 293
Total net 1	361	-185	-	176
Immobilisations corporelles	1 360 974	58	-	1 361 032
- Terrains	162 500	-	-	162 500
- Constructions	350 780	-	-	350 780
- Matériel de transport	341 838	-	-	341 838
- Agencement, aménagements et installations	294 625	58	-	294 683
- Équipements de bureaux	108 658	-	-	108 658
- Matériel informatique	102 573	-	-	102 573
Amortissements	-992 951	-37 986	-	-1 030 936
- Constructions	-286 554	-8 770	-	-295 324
- Matériel de transport	-259 926	-22 957	-	-282 883
- Agencement, aménagements et installations	-269 376	-2 317	-	-271 693
- Équipements de bureaux	-85 488	-1 825	-	-87 313
- Matériel informatique	-91 606	-2 118	-	-93 724
Total net 2	368 023	-37 928	-	330 096
Total général	368 384	-38 113	-	330 272

2- Immobilisations financières

Les immobilisations financières ont varié de 10.049.222 DT au 31/12/2015 à 10.015.373 DT au 30/06/2016 soit un décroissement de 33.849 DT.

Cette variation se détaille comme suit :

	Titres de participation	Fonds gérés	Souscription emprunt	Prêts aux personnels	Dépôts et cautionnement	Total
Valeur brute au 31/12/2015	5 469 438	4 450 000	25 000	297 408	520	10 242 366
Provision au 31/12/2015	193 144	-	-	-	-	193 144
Encours au 31/12/2015	5 276 294	4 450 000	25 000	297 408	520	10 049 222
Cessions titres	-	-	-	-	-	-
Acquisition /Souscription	-	-	-	-	-	-
Remboursements/octroi de prêts	-	-	-	11 200	-	11 200

Dotations de l'exercice	46 129	-	-	-	-	46 129
Reprises de provisions	1 081	-	-	-	-	1 081
Valeur brute au 30/06/2016	5 469 438	4 450 000	25 000	308 608	520	10 253 566
Provision au 30/06/2016	238 192	-	-	-	-	238 193
Encours au 30/06/2016	5 231 246	4 450 000	25 000	308 608	520	10 015 374

2-1- Titres de participations :

Les titres de participations détenus par la société ainsi que les provisions y afférentes se détaillent comme suit :

Catégorie	Raison Sociale	30/06/2016			31/12/2015		
		Valeur brute	Provisions	VCN	Valeur brute	Provisions	VCN
	- BNA	873 446	13 621	859 825	873 446	-	873 446
	- ELBENE INDUSTRIE	82 440	18 961	63 479	82 440	1 278	81 162
<i>Cotées</i>	- TUNISRE	237 553	-	237 553	237 553	-	237 553
	- SICAV – BNA	11 000	414	10 586	11 000	1 495	9 505
<i>OPCVM</i>	- SICAV-AVENIR	10 525	4 614	5 911	10 525	4 610	5 915
	- IFRIKIA	156 602	156 602	-	156 602	156 602	-
	- SICAV Placement Obligataire	30 000	-	30 000	30 000	-	30 000
	- SICAR – Invest	190 000	-	190 000	190 000	-	190 000
	- SIP- SICAR	600 000	43 980	556 020	600 000	29 160	570 840
	- B.T.S	2 000	-	2 000	2 000	-	2 000
<i>Non cotées</i>	- BNA capitaux	8 200	-	8 200	8 200	-	8 200
	- SOGEST	10	-	10	10	-	10
	- Immobilière des Œillets	200 010	-	200 010	200 010	-	200 010
	- SOIVM SICAF	406 086	-	406 086	406 086	-	406 086
	- SOIVM SICAF	46 286	-	46 286	46 286	-	46 286
	- SOCIETE ZIED	719 530	-	719 530	719 530	-	719 530
	- SODET SUD	1 895 750	-	1 895 750	1 895 750	-	1 895 750
	Total en dinars	5 469 438	238 192	5 231 246	5 469 438	193 144	5 276 294

2-2-Fonds gérés

La situation des fonds gérés par la SIP SICAR se détaille, au 30 juin 2016, comme suit :

Fonds	Fonds Échus	Fonds non encore échus
FG1	158 580	-
FG2	197 955	-
FG3	187 000	900 000
FG14	-	3 550 000
Total en dinars	543 535 (Note 6)	4 450 000

3- Stocks

La valeur du stock au 30/06/2016 se détaille comme suit :

Libellé	Solde 30-06-2016	Solde 31-12-2015	Variation
Terrains à bâtir	29 215 824	28 655 817	560 006
Projets encours	14 935 771	11 466 872	3 468 899
Projets achevés	26 316 642	31 451 251	-5 134 608
Total brut	70 468 237	71 573 940	-1 105 703
Provisions	-119 706	-119 706	0
Total net	70 348 531	71 454 234	-1 105 703

Les provisions constituées pour couvrir les risques liés à la dépréciation des locaux achevés et non encore vendus à la date de clôture, se détaillent par projet comme suit :

Terrains	Date d'achèvement	Ancienneté (Nbre d'année)	Provision 30-06-2016	Provision 31-12-2015	Variation provision
- Résidence "ESSALEM" Lot HSC-55 MOUROUJ V	24/08/1999	17	1 193	1 193	-
- Résidence "ESSOUMBOULA EL JAMILA" Lots HSC57-58 MOUROUJ V	20/12/2000	15	4 433	4 433	-
- Résidence "LA TURQUOISE" Lot HSC-27 NASR II	16/12/2002	13	24 188	24 188	-
- Résidence "ESSAFA" Lot HSC 10 NASR II	14/12/2004	11	30 678	30 678	-
- Residence Lot S5-1 & S5-2 HAMMAMET	15/12/2004	11	59 214	59 214	-
Total en dinars			119 706	119 706	-

4- Clients et comptes rattachés

Les créances clientèles ont totalisé 2.370.945 DT au 30/06/2016 contre 1.199.103 DT au 31/12/2015. Elles se détaillent comme suit :

Désignation	Solde au 30/06/2016	Solde au 31/12/2015	Variation
Clients	1 948 241	772 678	1 175 563
Clients effets à recevoir	122 704	126 425	- 3 721
Clients chèques impayés (*)	300 000	300 000	-
Total en dinars	2 370 945	1 199 103	1 171 842

(*) Chèque rejeté par la banque pour insuffisance de provision. La société a engagé une affaire contre l'acquéreur pour annulation du contrat pour défaut de paiement.

5- Autres actifs courants :

Les autres postes d'actifs ont totalisé 1.731.010 DT au 30/06/2016 contre 1.670.341 DT au 31/12/2015. Ils se détaillent comme suit :

Désignation	Solde au 30/06/2016	Solde au 31/12/2015	Variation
Avances aux fournisseurs	382 859	234 768	148 091
Débiteurs-sociétés du groupe	9 779	6 727	3 052
Avances personnels	405	2 835	-2 430
Prêts au personnel à moins d'un an	31 361	70 254	-38 893
Crédit TVA	662 541	646 617	15 924
Crédit IS	441 237	509 327	-68 090
Crédit TFP	1 837	-	1 837
Produits à recevoir	138 921	138 921	-
Débiteurs divers	73 203	72 026	1 177
Total brut	1 742 143	1 681 475	60 668
Provisions (*)	-11 133	-11 133	-
Total net	1 731 010	1 670 341	60 668

(*) Provisions sur charges sociales payées à la CNSS ; une demande de restitution a été introduite auprès de la Caisse.

6- Placements et autres actifs financiers

Les placements et autres actifs financiers s'élèvent au 30/06/2016 à 320.850 DT et se détaillent comme suit :

Désignation	Solde au 30/06/2016	Solde au 31/12/2015	Variation
Fonds gérés par SIP SICAR	543 535	543 535	-
BNA Capitaux Confiance FCP	12 000	12 000	-
BNA Capitaux Progrès FCP	12 000	12 000	-
Total brut	567 535	567 535	-
Provisions	-246 685	-246 685	-
Total net	320 850	320 850	-

Les fonds gérés présentés parmi cette rubrique représentent la valeur en principal des montants échus et demeurés impayés sur les participations réalisées via ces fonds.

L'encours de ces fonds ainsi que les provisions y afférentes se détaillent au 30/06/2016, comme suit :

Fonds	Date déblocage	Date d'échéance	Montants débloqués	Recouvrement en principal	Solde au 30/06/2016	Provisions 30/06/2016	Provisions 31/12/2015	Variation provision
FG1.1	29/12/2000	01/01/2006	300 000	245 000	55 000	55 000	55 000	-
FG1.2	31/12/2001	01/01/2007	500 000	430 000	70 000	70 000	70 000	0
FG1.3	31/12/2002	01/01/2008	200 000	166 420	33 580	33 580	33 580	0
FG2.1	31/12/2002	01/01/2008	450 000	374 445	75 555	75 555	75 555	0
FG2.2	15/12/2003	01/01/2009	700 000	599 200	100 800	-	-	-
FG2.3	31/12/2004	01/01/2010	150 000	128 400	21 600	-	-	-
FG3.1	24/12/2004	01/01/2010	750 000	605 707	144 293	5 050	5 050	0
FG3.2	27/12/2005	01/01/2011	350 000	307 293	42 707	7 500	7 500	-
Total en dinars			3 400 000	2 856 465	543 535	246 685	246 685	0

7- Liquidités et équivalents de liquidités

Cette rubrique présente au 30/06/2016 un solde de 176.869 DT et se détaille comme suit :

Désignation	Solde au 30/06/2016	Solde au 31/12/2015	Variation
Chèques à l'encaissement	176 565	523 436	- 346 871
Banques	298	357	- 59
Caisse	6	841	- 835
Total	176 869	524 635	- 347 766

8- Capitaux propres

Les capitaux propres ont totalisé 33.075.668 DT au 30/06/2016 contre 33.955.960 DT au 31/12/2015.

Libellé	Solde 31/12/2015	Affectation du résultat 2015	Résultat de la période	Fonds Social	Solde 30/06/2016
Capital social	5 050 500	-	-	-	5 050 500
Primes d'émission	1 676 563	-	-	-	1 676 563
Réserve légale	505 050	-	-	-	505 050
Réserves extraordinaires	16 746 252	650 000	-	-	17 396 252
Réserves pour réinvestissements	4 450 000	1 348 000	-	-	5 798 000
Dividendes sur actions propres	39 915	-	-	-	39 915
Fonds social	910 821	100 000	-	- 13 604	997 217
Résultats reportés	2 575 916	- 1 309 177	-	-	1 266 739
Résultats de l'exercice	2 000 943	- 2 000 943	-	-	-
Dividendes	-	1 212 120	345 432	-	345 432
Total	33 955 960	-	345 432	- 13 604	33 075 668

Le résultat par action se présente, au 30/06/2016 comme suit :

Désignation	Solde au 30/06/2016	Solde au 30/06/2015	Solde au 31/12/2015
Résultat net	345 432	826 936	2 000 943
Nombre d'actions	5 050 500	5 050 500	5 050 500
Résultat par action	7%	16%	40%

9- Passifs non courants

Les passifs non courants ont totalisé 22.235.064 DT au 30/06/2016 contre 25.886.532 DT au 31/12/2015. Ils se détaillent comme suit :

Désignation	Solde 30/06/2016	Solde 31/12/2015	Variation
Emprunts	21 328 100	24 986 864	- 3 658 764
Crédits bancaires à moyen terme	23 740 049	27 398 175	- 3 658 126
Intérêts constatés d'avance	- 2 411 949	- 2 411 312	- 637
Autres passifs non courants	606 077	641 716	- 35 639
Dépôts et cautionnements reçus	606 077	641 716	- 35 639
Provisions pour risques et charges	300 887	257 953	42 934
Total en Dinars	22 235 064	25 886 532	- 3 651 468

10- Fournisseurs et comptes rattachés

Les dettes fournisseurs sont passées de 5.884.415 DT au 31/12/2015 à 4.357.529 DT au 30/06/2016 soit une baisse de 1.526.886 DT. Elles se détaillent comme suit :

Désignation	Solde au 30/06/2016	Solde au 31/12/2015	Variation
Fournisseurs, entrepreneurs	1 034 282	2 025 347	- 991 065
Fournisseurs, entrepreneurs, retenue de garantie	2 996 283	3 332 047	- 335 764
Fournisseurs Factures non parvenues	326 964	527 021	- 200 057
Total	4 357 529	5 884 415	- 1 526 886

11- Autres passifs courants

Les autres passifs courants ont totalisé 1.617.085 DT au 30/06/2016 contre 1.234.160 DT au 31/12/2015. Ils se détaillent comme suit :

Libellé	Solde au 30/06/2016	Solde au 31/12/2015	Variation
Clients Avances et Acomptes	858 372	518 745	339 627
Personnel	260 127	332 352	- 72 225
État Impôts et Taxes	74 836	77 677	- 2 841
Jetons de présence	46 250	92 500	-46 250
Dividendes à payer	607	584	23
Créditeurs-sociétés du groupe	171 900	20 288	151 612
Organismes sociaux	136 999	136 791	208
Compte d'attente	53 502	55 222	- 1 720
Créditeurs divers	14 492	-	14 492
Total	1 617 085	1 234 160	382 926

Le solde du compte d'attente correspond essentiellement à la valeur d'une caution sur marché pour laquelle la société a exercé son droit suite à une défaillance provisoire de l'entrepreneur du lot Gros Œuvres du projet sis à Kairouan.

12- Concours bancaires et autres passifs financiers

Les concours bancaires et autres passifs financiers s'élèvent à 24.008.504 DT au 30/06/2016 et se détaillent comme suit :

Désignation	Solde 30/06/2016	Solde 31/12/2015	Variation
Emprunts	19 469 919	17 531 148	1 938 771
Crédits bancaires à court terme	21 729 938	20 036 420	1 693 518
Intérêts constatés d'avance	- 2 260 019	- 2 505 272	245 253
Banques	4 538 585	1 094 554	3 441 031
Total en Dinars	24 008 504	18 625 702	5 382 802

13- Revenus

Les revenus provenant de la vente des projets de promotion immobilière sont passés de 3.788.632 DT au 30/06/2015 à 7.017.468 DT au 30/06/2016.

14- Achats de matériels, équipements et travaux

Les achats de matériels, équipements et travaux se sont élevés au 30/06/2016 à 3.032.329 DT et se détaillent par projet comme suit :

Projets	Solde 30/06/2016
C 7 RAS TABIA	3 465
HC 5 BOUMHEL	1 688
EHC 1 BOUMHEL	1 688
HC 4 BOUMHEL	715 497
SOUSSE	63
KAIROUAN	165 449
EHC 45 MOUROUJ V	1 116 673
EHC 27-28 MOUROUJ V	1 047 193
SOUKRA TF 31327	- 19 389
Total	3 032 329

15- Charges de personnel

Les charges du personnel se sont élevées à 711 804 DT au 30/06/2016 contre 580 284 DT au 30/06/2015. Elles se présentent comme suit :

Désignations	Solde 30/06/2016	Solde 30/06/2015	Variation
Appointements et salaires	537 765	458 301	79 464
Congés payés	18 760	- 8 732	27 492
Charges sociales légales	155 278	130 714	24 564
Total	711 804	580 284	131 520

16- Dotations aux provisions

Les dotations aux provisions nettes des reprises se sont élevées à 87.982 DT au 30/06/2016 contre – 218.576 DT au 30/06/2015. Elles se détaillent comme suit :

Désignations	Solde 30/06/2016	Solde 30/06/2015	Variation
Dotations aux provisions pour risques et charges	42 934	20 717	22 217
Dotations aux provisions pour dépréciation des titres	46 129	17 224	28 905
Reprise sur provisions pour dépréciation des titres	- 1 081	-256 517	255 436
Total	87 982	-218 576	306 558

17- Autres charges d'exploitation

Les autres charges d'exploitation s'élèvent au 30/06/2016 à 298.076 DT contre 284.139 DT au 30/06/2015.

Elles se détaillent comme suit :

Désignations	Solde 30/06/2016	Solde 30/06/2015	Variation
Achats non stockés de matières et fournitures	2 286	1 188	1 098
Fournitures de bureaux	6 214	10 039	- 3 829
Eau électricité-gaz immeuble administratif	8 488	12 372	- 3 884
Entretien et réparations	19 948	8 909	11 039
Prime d'assurances	13 084	1 118	11 966
Études recherches et divers services extérieurs	1 787	1 845	- 58
Personnel extérieur à l'entreprise	504	1 391	- 887
Rémunérations d'intermédiaires et honoraires	59 876	59 047	829
Publicité publication et relations publiques	43 525	30 679	12 846
Relations publiques	500	-	500
Transports administratifs	27 029	18 247	8 782
Déplacement mission et réception	14 827	27 095	- 12 268
Voyages et déplacement	3 756	7 002	- 3 246
Réceptions	233	327	- 94
Frais postaux et frais de télécommunication	13 617	8 645	4 972
Frais / effets	1 393	5 512	- 4 119
Jetons de présence	40 625	40 625	-
Impôts, taxes et versement assimilés	40 374	49 918	- 9 544
Pertes sur créance	10	179	- 169
Total	298 076	284 139	13 937

18- Charges financières nettes

Les charges financières nettes se sont élevées au 30/06/2016 à 1.446.047 DT contre 1.406.304 DT au 30/06/2015.

Il est à noter qu'une partie des charges financières (soit 477 502 D) n'a pas été incorporée dans le coût des stocks étant donné qu'elle concerne des projets achevés (EHC-19, Ras TABIA et la SOUKRA).

19- Autres gains ordinaires

Les autres gains ordinaires s'élèvent au 30/06/2016 à 88.807 DT et se détaillent comme suit :

Désignation	Solde au 30/06/2016
Appels d'offres, retenus sur factures et autres produits	4 028
Dépôts et cautionnements	35 000
Produits sur décomptes définitifs	49 779
Total	88 807

20- Impôts sur les sociétés

Au 30/06/2016, la charge théorique d'impôt sur les sociétés s'élève à 72.388 DT contre 52.280 DT au 30/06/2015.

193 Eventualités

Le groupement immobilier (dont la société fait partie) est actuellement défendeur dans une action en indemnisation intentée par l'entreprise ECF résultant de l'empêchement des travaux du projet Bousten 8 (lot Soukra III) et du coût de l'augmentation des prix des matériaux de construction. Le tribunal n'a pas encore rendu de jugement à ce titre.

Compte tenu du stade actuel des procédures en cours, il est actuellement impossible d'anticiper l'issue de cette affaire et de ce fait aucune provision pour risque concernant ce litige n'a été constituée dans les états financiers de la société.

D'autre part, le groupement immobilier (dont la société fait partie) a intenté une action au fond en recouvrement de la récupération des frais de réparation effectués et à effectuer au titre du même projet Bousten 8 (lot Soukra III) suite à la défaillance de l'entreprise ECF. Le tribunal n'a pas encore rendu de jugement à ce titre.

Par ailleurs, le groupement immobilier dispose d'une caution bancaire délivrée par l'entreprise ECF et d'une retenue de garantie non encore libérée.

La société n'a pas procédé au 30 juin 2016 à la constitution de provision complémentaire (à celle habituellement constatée pour garanties données aux clients) en couverture d'un éventuel risque lié à la défaillance de l'entreprise ECF.

Compte tenu des éléments exposés ci-dessus, et au stade actuel des procédures en cours, l'incidence définitive de cette situation sur les comptes arrêtés au 30 juin 2016 ne peut être appréciée.

TUNIS, le 26 Août 2016

**MESSIEURS LES ACTIONNAIRES DE LA
SOCIETE « ESSOUKNA S.A.»**

**46, RUE TARAK IBN ZIEDMUTUELLEVILLE
1082 TUNIS**

**AVIS DES COMMISSAIRES AUX COMPTES
SUR LES ETATS FINANCIERS INTERMEDIAIRES
ARRETES AU 30 JUIN 2016**

Messieurs les Actionnaires,

En exécution de la mission de co-commissariat aux comptes qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale Ordinaire et en application des dispositions de l'article 21 bis de la loi n°94-117 du 14 novembre 1994 portant réorganisation du marché financier, telle que modifiée et complétée par les textes subséquents, nous avons procédé à un examen limité des états financiers intermédiaires de la société ESSOUKNA arrêtés au 30 juin 2016.

Les états financiers intermédiaires comprennent le bilan au 30 juin 2016, ainsi que l'état de résultat et l'état des flux de trésorerie pour la période de six mois close à cette date, et des notes contenant un résumé des principales méthodes comptables et d'autres notes explicatives.

Ces états financiers intermédiaires font apparaître un total actif net de 85,294 millions de dinars et un résultat net de 0,345 millions de dinars.

Responsabilité de la Direction pour les états financiers

Les organes de Direction et d'Administration de la société sont responsables de l'établissement et de la présentation sincère des états financiers intermédiaires conformément aux normes comptables généralement admises en Tunisie.

Responsabilité des commissaires aux comptes

Notre responsabilité est d'exprimer une conclusion sur ces états financiers intermédiaires sur la base de notre examen limité.

Etendue de l'examen limité

Nous avons effectué notre examen limité selon les normes applicables aux missions d'examen limité. 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 effectué selon les Normes ISA 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.

Opinion

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 présentent pas sincèrement, dans tous leurs aspects significatifs, la situation financière de la société au 30 juin 2016, ainsi que de sa performance financière et ses flux de trésorerie pour la période de six mois close à cette date, conformément aux normes comptables généralement admises en Tunisie.

Paragraphe d'observation

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous estimons utile d'attirer votre attention sur le fait que courant l'exercice 2015, la société a fait l'objet d'un contrôle fiscal couvrant la période allant de 2011 à 2014 au titre des différents impôts et taxes auxquels elle est soumise.

Une notification des résultats de la vérification fiscale a été adressée à la société en date du 19 novembre 2015, ayant pour effet de porter le crédit de la TVA, au 31/12/2015, de 646 617 DT à 913 933 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 en date du 30 décembre 2015 quant aux résultats de cette vérification fiscale et en date du 13 juin 2016 suite à la réplique de l'Administration Fiscale parvenue à la société le 1^{er} juin 2016.

Au 30 juin 2016, aucune provision pour risque fiscal n'a été comptabilisée par la société.

Le risque réel associé à cette situation ne peut être déterminé qu'avec le dénouement définitif de l'affaire.

Moncef BOUSSANOUGA-ZAMMOURI

Managing Partner

F.M.B.Z KPMG TUNISIE

Mohamed FESSI

Managing Partner

Union Des Experts Comptables