

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 2017 accompagnés de l'avis des co-commissaires aux comptes : Mr Moncef BOUSSANOUGA-ZAMMOURI (F.M.B.Z KPMG TUNISIE) & Mr Abderrazak GABSI (GÉNÉRALE D'EXPERTISE ET DE MANAGEMENT).

BILAN
(Montants exprimés en dinars)

ACTIFS	NOTES	30/06/2017	30/06/2016	31/12/2016
ACTIFS NON COURANTS				
<i>Immobilisations incorporelles</i>				
Immobilisations incorporelles		8 469	8 469	8 469
Moins : amortissements		-8 469	-8 293	-8 469
	1	<u>-</u>	<u>176</u>	<u>-</u>
<i>Immobilisations corporelles</i>				
Immobilisations corporelles		1 453 505	1 361 032	1 367 045
Moins : amortissements		-1 030 120	-1 030 936	-1 028 072
	1	<u>423 385</u>	<u>330 096</u>	<u>338 972</u>
<i>Immobilisations financières</i>				
Immobilisations financières		10 231 990	10 253 566	10 215 582
Moins : provisions		-169 643	-238 193	-165 524
	2	<u>10 062 347</u>	<u>10 015 374</u>	<u>10 050 058</u>
TOTAL DES ACTIFS IMMOBILISÉS		10 062 347	10 345 645	10 389 030
<i>Autres actifs non courants</i>		-	-	-
TOTAL DES ACTIFS NON COURANTS		10 485 731	10 345 645	10 389 030
ACTIFS COURANTS				
Stocks		61 363 968	70 468 237	67 831 828
Moins : provisions		-151 325	-119 706	-151 325
	3	<u>61 212 643</u>	<u>70 348 532</u>	<u>67 680 503</u>
Clients et comptes rattachés		2 243 204	2 370 945	2 890 012
Moins : provisions		-	-	-
	4	<u>2 243 204</u>	<u>2 370 945</u>	<u>2 890 012</u>
Autres actifs courants		1 210 372	1 742 143	964 777
Moins : provisions		-6 600	-11 133	-11 133
	5	<u>1 203 772</u>	<u>1 731 010</u>	<u>953 644</u>
Placements et autres actifs financiers		2 543 935	567 535	543 935
Moins : provisions		-254 685	-246 685	-254 685
	6	<u>2 289 250</u>	<u>320 850</u>	<u>289 250</u>
Liquidités et équivalents de liquidités		1 038 265	176 869	1 601 327
Moins : provisions		-	-	-
	7	<u>1 038 265</u>	<u>176 869</u>	<u>1 601 327</u>
TOTAL DES ACTIFS COURANTS		67 987 134	74 948 205	73 414 736
TOTAL DES ACTIFS		78 472 865	85 293 850	83 803 766

(Les notes ci-jointes font partie intégrante des états financiers)

BILAN
(Montants exprimés en dinars)

CAPITAUX PROPRES & PASSIFS	NOTES	30/06/2017	30/06/2016	31/12/2016
<i>CAPITAUX PROPRES</i>				
Capital social		5 050 500	5 050 500	5 050 500
Primes d'émission		1 676 563	1 676 563	1 676 563
Réserves		19 269 275	18 898 519	18 877 656
Autres capitaux propres		5 837 915	5 837 915	5 837 915
Résultats reportés		1 169 200	1 266 739	1 266 739
<i>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES AVANT RÉSULTAT DE LA P.</i>		33 003 452	32 730 236	32 709 373
Résultat de la période		1 399 134	345 432	1 525 557
<i>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES AVANT AFFECT.</i>	8	34 402 586	33 075 668	34 234 930
<i>PASSIFS</i>				
<i>Passifs non courants</i>				
Emprunts		23 833 669	21 328 100	32 199 114
Autres passifs non courants		721 318	606 077	668 645
Provisions pour risques et charges		697 255	300 887	330 599
<i>TOTAL DES PASSIFS NON COURANTS</i>	9	25 252 241	22 235 064	33 198 357
<i>Passifs courants</i>				
Fournisseurs et comptes rattachés	10	2 471 968	4 357 529	4 071 538
Autres passifs courants	11	3 123 090	1 617 085	2 123 469
Concours bancaires et autres passifs financiers	12	13 222 980	24 008 504	10 175 472
<i>TOTAL DES PASSIFS COURANTS</i>		18 818 038	29 983 119	16 370 479
<i>TOTAL DES PASSIFS</i>		44 070 280	52 218 183	49 568 837
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DES PASSIFS		78 472 865	85 293 850	83 803 766
<i>(Les notes ci-jointes font partie intégrante des états financiers)</i>				

ÉTAT DE RÉSULTAT
(Montants exprimés en dinars)

	NOTES	Période close le / Exercice clos le		
		30/06/2017	30/06/2016	31/12/2016
PRODUITS D'EXPLOITATION				
Revenus	13	12 160 840	7 017 468	18 056 251
Autres produits d'exploitation		-	-	28 000
TOTAL DES PRODUITS D'EXPLOITATION		12 160 840	7 017 468	18 084 251
CHARGES D'EXPLOITATION				
Variation des stocks		6 467 860	1 105 703	3 742 112
Achats de terrains		79 230	-	-
Achats d'études et de prestations de services		28 421	62 828	310 724
Achats de matériels, équipements et travaux	14	1 030 697	3 032 329	6 671 913
Charges de personnel	15	692 039	711 804	1 482 367
Dotations aux amortissements		32 569	38 170	80 499
Dotations aux provisions	16	366 242	87 982	84 645
Autres charges d'exploitation	17	356 154	298 076	673 488
TOTAL DES CHARGES D'EXPLOITATION		9 053 211	5 336 890	13 045 749
RÉSULTAT D'EXPLOITATION		3 107 629	1 680 578	5 038 502
AUTRES CHARGES ET PRODUITS ORDINAIRES				
Charges financières nettes	18	-1 435 021	-1 446 047	-3 146 860
Produits des placements		142 350	99 037	196 812
Autres gains ordinaires	19	106 635	88 807	144 720
Autres pertes ordinaires		-	-4 555	-4 555
RÉSULTAT DES ACTIVITÉS ORDINAIRES AVANT IMPÔT		1 921 593	417 820	2 228 618
Impôt sur le bénéfice	20	-522 459	-72 388	-540 817
RÉSULTAT DES ACTIVITÉS ORDINAIRES APRÈS IMPÔT		1 399 134	345 432	1 687 802
Éléments extraordinaires		-	-	-162 245
RÉSULTAT NET DE LA PÉRIODE		1 399 134	345 432	1 525 557
<i>(Les notes ci-jointes font partie intégrante des états financiers)</i>				

ÉTAT DES FLUX DE TRÉSORERIE

(Montants exprimés en dinars)

	NOTE	Période close le 30/06/2017	exercice clos le 30/06/2016	31/12/2016
FLUX DE TRÉSORÉRIE LIÉS A L'EXPLOITATION				
Encaissements reçus des clients		13 485 141	6 500 214	17 723 857
Sommes versées aux fournisseurs et au personnel		-3 785 914	-6 021 448	-11 269 681
Intérêts payés		-1 850 512	-1 494 314	-2 991 704
Impôt sur les bénéfices payé		-343 946	-4 298	-15 985
Autres encaissements		32 866	-	-
<i>Flux de trésorerie provenant de l'exploitation</i>		7 537 635	-1 019 846	3 446 486
FLUX DE TRÉSORERIE LIÉS AUX ACTIVITÉS D'INVESTISSEMENT				
Décaissements provenant de l'acquisition d'immobilisations corporelles et incorporelles		-115 782	-	-62 383
Encaissements provenant de la cession d'immobilisations corporelles et incorporelles		16 325	-	11 530
Décaissements provenant de l'acquisition d'immobilisations financières		-	-	-
Encaissements provenant de la cession d'immobilisations financières		5 000	-	-
Encaissements provenant des produits de la cession d'immobilisations financières		1 538	-	-
Dividendes reçus		109 484	99 037	253 816
<i>Flux de trésorerie provenant des activités d'investissement</i>		16 565	99 037	202 963
FLUX DE TRÉSORERIE LIÉS AUX ACTIVITÉS DE FINANCEMENT				
Encaissements d'emprunts		-	3 000 000	8 400 000
Remboursements d'emprunts		-5 831 086	-4 658 892	-8 685 748
Dividendes et autres distributions		-1 212 103	-1 212 097	-1 212 097
Dividendes sur actions propres		-	-	-
Acquisition d'actions propres		-	-	-
Cession d'actions propres		-	-	-
Encaissements provenant des placements		-	-	23 600
Décaissements des moins-values sur placements		-	-	-5 977
Encaissements des produits des placements		-	-	2 018
<i>Flux de trésorerie affectés aux activités de financement</i>		-7 043 189	-2 870 989	-1 478 203
VARIATION DE TRÉSORÉRIE		511 011	-3 791 797	2 171 246
<i>Trésorerie au début de la période</i>		1 601 327	-569 919	-569 919
<i>Trésorerie à la clôture de la période</i>		2 112 337	-4 361 717	1 601 327

(Les notes ci-jointes font partie intégrante des états financiers)

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS INTERMÉDIAIRES

ARRÊTÉS AU 30 JUIN 2017

I. 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 :

- 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 Immobilier de la « BNA », dont notamment « Immobilière des Œillets », « SIVIA », « EL MADINA » et « SIMPAR ».

II. RÉFÉRENTIEL COMPTABLE

1. Déclaration de conformité

Les états financiers ont été arrêtés conformément aux dispositions de la loi n°96-112 du 30 décembre 1996, 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 par les arrêtés du Ministre des Finances portant approbation des normes comptables tunisiennes. Les méthodes et les principes comptables adoptés pour l'enregistrement des opérations au cours et à la fin de l'exercice ne comportent aucune dérogation significative par rapport à ceux prévus par les normes comptables en vigueur.

2. Méthodes comptables appliquées

Les états financiers de la Société ESSOUKNA sont arrêtés au 30 juin 2017 par référence aux normes comptables tunisiennes.

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

2.1. Immobilisations corporelles et incorporelles

Les immobilisations corporelles et incorporelles sont évaluées à leur coût d'acquisition, y compris les frais directement engagés pour leur acquisition et les taxes non récupérables par la Société. Elles 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 bureaux	10%
Matériel informatique	15%
Logiciels	33,33%

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.

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. Fonds gérés

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

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

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

b) *Pour les terrains aménagés :*

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

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 correspondants au niveau du bilan.

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

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

Les coûts d'emprunt supportés par la Société sont incorporés dans le coût du stock dès l'acquisition du terrain. L'intention de la Société, détentrice du terrain, est la réalisation du projet de promotion immobilière. À cet effet, les travaux administratifs et techniques sont entamés dès la concrétisation de l'achat du terrain, et le délai moyen pour le commencement de la construction physique 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 probantes (ordre de déplacement, justificatif de la consultation du 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 concerné, 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. *Provisions pour garanties conférées aux clients*

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

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

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. Immobilisations corporelles et incorporelles

La valeur comptable nette totale des immobilisations corporelles et incorporelles s'élève, au 30 juin 2017, à 423 385 DT et se détaille comme suit :

	31/12/2016	Acquisitions/ dotations	Cessions/ reprises	30/06/2017
Immobilisations incorporelles :	8 469	-	-	8 469
- Logiciels	8 469	-	-	8 469
Amortissements :	-8 469	-	-	-8 469
- Logiciels	-8 469	-	-	-8 469
TOTAL NET (1)	-	-	-	-
Immobilisations corporelles :	1 367 045	116 981	-30 521	1 453 505
- Terrains	162 500	-	-	162 500
- Constructions	350 780	-	-	350 780
- Matériel de transport	324 241	115 780	-30 521	409 500
- Agencement, aménagements et installations	310 303	-	-	310 303
- Équipements de bureaux	111 703	-	-	111 703
- Matériel informatique	107 518	1 201	-	108 719
Amortissements :	-1 028 072	-32 569	30 521	-1 030 120
- Constructions	-304 093	-5 971	-	-310 064
- Matériel de transport	-264 887	-19 671	30 521	-254 037
- Agencement, aménagements et installations	-274 148	-2 968	-	-277 116
- Équipements de bureaux	-89 257	-1 967	-	-91 224
- Matériel informatique	-95 687	-1 992	-	-97 679
TOTAL NET (2)	338 973	84 412	-	423 385
TOTAL GÉNÉRAL EN DT	338 973	84 412	-	423 385

2. Immobilisations financières

Les immobilisations financières ont passé de 10 050 058 DT au 31 décembre 2016 à 10 062 347 DT au 30 juin 2017, en valeur nette, soit une augmentation de 12 289 DT.

Cette variation s'analyse comme suit :

	Titres de participation	Fonds gérés	Emprunt national	Prêts au personnel	Dépôts et cautionnements	Total en DT
Valeur brute au 31/12/2016	5 469 438	4 450 000	25 000	270 624	520	10 215 582
Provisions au 31/12/2016	-165 524	-	-	-	-	-165 524
Valeur nette au 31/12/2016	5 303 914	4 450 000	25 000	270 624	520	10 050 058
Cessions de titres	-	-	-5 000	-	-	-5 000
Acquisitions/souscriptions	-	-	-	-	-	-
Remboursements/octrois de prêts	-	-	-	21 408	-	21 408
Dotations aux provisions	-4 438	-	-	-	-	-4 438
Reprises sur provisions	319	-	-	-	-	319
Valeur brute au 30/06/2017	5 469 438	4 450 000	20 000	292 032	520	10 231 990
Provisions au 30/06/2017	-169 643	-	-	-	-	-169 643
Valeur nette au 30/06/2017	5 299 795	4 450 000	20 000	292 032	520	10 062 347

2.1. Titres de participation :

Les titres de participation détenus par la Société (actions en portefeuille hors fonds gérés) ainsi que les provisions y afférentes se détaillent comme suit :

		Soldes au 30 juin 2017			Soldes au 31 décembre 2016		
<i>Catégorie</i>	<i>Raison sociale</i>	<i>Valeur brute</i>	<i>Provision</i>	<i>VCN</i>	<i>Valeur brute</i>	<i>Provision</i>	<i>VCN</i>
<i>Cotées</i>	BNA	873 446	-	873 446	873 446	-	873 446
	ELBENE INDUSTRIE	82 440	-8 450	73 990	82 440	-4 122	78 318
	TUNIS RE	237 553	-	237 553	237 553	-	237 553
<i>OPCVM</i>	SICAV BNA	11 000	-	11 000	11 000	-319	10 681
	SICAV AVENIR	10 525	-4 591	5 934	10 525	-4 481	6 044
<i>Non cotées</i>	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	-	600 000	600 000	-	600 000
	BTS	2 000	-	2 000	2 000	-	2 000
	BNA Capitaux	8 200	-	8 200	8 200	-	8 200
	SOGEST	10	-	10	10	-	10
	Immobilière des Ceillets	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
	Société 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 DT		5 469 438	169 643	5 299 795	5 469 438	165 524

(*) 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 6,74%.

Les états financiers de la SODET SUD relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2016 font apparaître une valeur mathématique de l'action de 45,134 DT, soit une moins-value potentielle de 1 089 566 DT non comptabilisée par la Société ESSOUKNA.

En effet, un rapport d'évaluation des 19 lots de terrains à bâtir ou à lotir détenus par la SODET SUD, établi le 11 juin 2012 par un expert externe au Groupe BNA, fait apparaître une juste valeur globale de 43 054 KDT, contre une valeur comptable des mêmes actifs d'exploitation au bilan arrêté au 31 décembre 2016 de 14 012 KDT, soit une plus-value latente de 29 042 KDT.

En conclusion, la Société ESSOUKNA, tout en s'alignant aux sociétés du Groupe BNA, n'a pas comptabilisé de provision pour dépréciation sur les titres de participation SODET SUD lors de l'établissement des états financiers de l'exercice clos le 31 décembre 2016, vu que leur valeur d'usage (ou leur valeur mathématique corrigée) est estimée être supérieure à leur coût d'acquisition. Cette position a été maintenue au 30 juin 2017.

2.2. Fonds gérés

La situation des fonds gérés par SIP SICAR se présente, au 30 juin 2017, comme suit :

Désignation	Fonds échus	Fonds non encore échus
FG 1	158 580	-
FG 2	191 155	-
FG 3	170 200	900 000
FG 14	-	3 550 000
TOTAL EN DT	519 935	4 450 000

3. Stocks

La valeur comptable nette des stocks se décompose comme suit au 30 juin 2017 :

Catégorie	Solde au 30 juin 2017	Solde au 31 décembre 2016	Variation
Terrains à bâtir (*)	23 676 862	29 799 271	-6 122 409
Projets en cours	13 879 695	5 838 386	8 041 309
Projets achevés	23 807 411	32 194 171	-8 386 760
TOTAL BRUT EN DT	61 363 968	67 831 828	-6 467 860
Provisions (**)	-151 325	-151 325	-
TOTAL NET EN DT	61 212 643	67 680 503	-6 467 860

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

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

Rappelons que la Norme Comptable NCT 13, relative aux Charges d'emprunt, prévoit dans son paragraphe 13 que « L'incorporation des charges d'emprunt dans le coût d'un bien pouvant donner lieu à capitalisation des charges d'emprunt doit commencer lorsque :

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

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

La Direction de la Société ESSOUKNA considère que les prescriptions de la Norme NCT 13 sont vérifiées pour tous les éléments de son stock de terrains à bâtir (ou à lotir) dont la valeur comptable cumulée, s'élevant à 23 676 862 DT au 30 juin 2017, inclut un montant de 3 607 329 DT de charges d'emprunt, dont 443 972 DT au titre du premier semestre 2017.

Le tableau ci-joint présente la situation comptable de chacun des terrains à bâtir (ou à lotir) au 30 juin 2017, et ce, à l'exception d'un terrain d'une valeur comptable de 93 KDT destiné à la construction d'une école primaire.

Signalons, enfin, que le terrain de Sousse, acquis en novembre 2013, a été divisé en deux tranches. Les travaux de lotissement, en cours d'exécution depuis 2016, ne concernent que la première tranche, dont le coût de production total encouru jusqu'au 30 juin 2017 s'élève à 5 782 630 DT (en quote-part de la Société ESSOUKNA), inclut pour 1 025 758 DT de charges financières capitalisées et figure dans le stock des projets en cours.

ÉTAT DU STOCK DE TERRAINS À BÂTIR AU 30 JUIN 2017

<i>Désignation</i>	<i>Terrain 1.5.3 Lac</i>	<i>Terrain 1.11.6 Lac</i>	<i>Terrain EHC 35 Mourouj</i>	<i>Terrain Manouba</i>	<i>Terrain HC-5 Boumhel</i>	<i>Terrain EHC-1 Boumhel</i>	<i>Terrain Jardins d'El Menzah</i>	<i>Terrain M'hamdia</i>	<i>Terrain TR 2 Sousse</i>
Date d'acquisition du terrain	17/07/2014	08/12/2014	03/11/2014	05/09/2013	05/04/2012	27/03/2012	11/06/2013	17/10/2007	21/11/2013
<i>Coût d'achat du terrain</i>	2 797 056	2 680 783	926 802	6 069 840	889 720	1 221 666	2 816 190	301 000	979 264
<i>Droits d'enregistrement</i>	171 076	163 969	52 416	488 229	10 871	75 383	28 752	18 189	58 798
<i>Honoraires avocat</i>	2 000	2 000	-	-	1 232	1 232	3 920	2 360	440
<i>Droits d'enregistrement du contrat de prêt</i>	4 736	4 536	1 668	9 328	1 679	1 679	4 750	-	1 760
<i>Frais de topographie (Année d'engagement)</i>	885 (2014)	885 (2014)	896 (2014)	1 792 (2014)	2 017 (2011 & 2016)	560 (2011)	4 110 (2013)	896 (2007)	- -
<i>Campagne géotechnique (Année d'engagement)</i>	3 731 (2014)	3 731 (2015)	2 349 (2014)	-	4 000 (2013)	4 000 (2013)	772 (2013)	-	63 (2014)
<i>Honoraires d'architecture (Année d'engagement)</i>	- (2014)	-	- (2017)	5 376 (2014)	- (2013)	-	- (2014)	7 080 (2009)	-
<i>Frais de location traxe (Année d'engagement)</i>	-	-	-	-	-	-	-	510 (2012)	-
<i>TNB</i>	-	-	-	91 165	10 009	-	-	38 170	-
Coût hors charges financières (1)	2 979 484	2 855 904	984 131	6 665 730	919 528	1 304 520	2 858 494	368 205	1 040 325
<i>Charges financières antérieures à 2013</i>	-	-	-	-	38 502	43 216	-	63 542	-
<i>Charges financières 2013</i>	-	-	-	176 781	57 772	64 994	96 751	-	-
<i>Charges financières 2014</i>	81 122	23 157	16 974	332 948	77 273	46 735	170 173	-	44 928
<i>Charges financières 2015</i>	162 398	163 517	57 303	322 343	19 961	21 300	165 202	-	68 031
<i>Charges financières 2016</i>	128 471	148 599	52 262	300 342	-	-	151 154	-	67 606
<i>Charges financières 2017</i>	65 522	74 773	26 073	164 721	-	-	81 300	-	31 583
Charges financières incorporées (2)	437 513	410 046	152 612	1 297 135	193 508	176 245	664 580	63 542	212 148
% des charges financières (2)/(1)	15%	14%	16%	19%	21%	14%	23%	17%	20%
Coût total du terrain au 30/06/2017	3 416 997	3 265 950	1 136 743	7 962 865	1 113 036	1 480 765	3 523 074	431 747	1 252 473

La deuxième tranche continue de figurer dans le stock de terrains à bâtir (ou à lotir) au 30 juin 2017 et d'accumuler les coûts d'emprunt s'y rapportant en l'absence de travaux de lotissement. La Direction de la Société ESSOUKNA justifie l'incorporation des charges d'emprunt au coût de cette deuxième tranche par le commencement des travaux techniques et administratifs.

(**) Les provisions pour dépréciation des biens immobiliers (ou des locaux) achevés et accusant une mévente à la date de clôture se détaillent, par projet, comme suit :

Désignation	Date d'achèvement	Ancienneté (en années)	Provision au 30/06/2017	Provision au 31/12/2016	Variation
Résidence Essalem - Lot HSC-55 Mourouj V	24/08/1999	18	1 193	1 193	-
Résidence Essouboula El Jamila - Lots HSC57-58 Mourouj V	20/12/2000	16	4 433	4 433	-
Résidence La Turquoise - Lot HSC-27 Nasr II	16/12/2002	14	24 188	24 188	-
Résidence Essafa - Lot HSC 10 Nasr II	14/12/2004	12	24 525	24 525	-
Résidence Lots S5-1 & S5-2 Hammamet	15/12/2004	12	59 214	59 214	-
Résidence Lot El Bousten 8 Soukra III	27/08/2013	4	37 772	37 772	-
TOTAL EN DT			151 325	151 325	-

4. Clients et comptes rattachés

Les créances clients ont passé de 2 243 204 DT au 30 juin 2017 à 2 890 012 DT au 31 décembre 2016, soit une baisse de 646 808 DT. Elles se décomposent comme suit :

Désignation	Solde au 30 juin 2017	Solde au 31 décembre 2016	Variation
Clients ordinaires	1 653 485	2 060 009	-406 524
Clients, effets à recevoir (*)	289 719	530 003	-240 284
Clients, chèques impayés (**)	300 000	300 000	-
TOTAL BRUT EN DT	2 243 204	2 890 012	-646 808
Provisions	-	-	-
TOTAL NET EN DT	2 243 204	2 890 012	-646 808

(*) Au 30 juin 2007, cette rubrique renferme des effets impayés pour un montant cumulé de 120 543 DT, concernant deux clients douteux. La Société ESSOUKNA a intenté des actions en justice pour le recouvrement forcé de ces créances impayées. Deux jugements ont été prononcés en sa faveur, le premier en date du 13 janvier 2010 et le deuxième en date du 14 février 2011 ; ils condamnent chacun de ces deux clients douteux au paiement du principal de la créance, des intérêts de retard et des frais. Cependant, jusqu'au 30 juin 2017, l'exécution de ces deux jugements n'a pas eu lieu et aucun recouvrement n'a été effectué. La Direction de la Société ESSOUKNA considère que le risque de non-recouvrement est faible (malgré l'écoulement de plusieurs années), étant donné que ces deux clients récalcitrants n'ont pas encore obtenu leurs titres de propriété individuels. De ce fait, aucune provision pour dépréciation n'a été constituée au titre des effets impayés.

(**) Ce chèque impayé se rapporte à la vente d'un local à usage commercial conclue le 22 juin 2012. Le contrat de vente n'a pas été enregistré à la recette des finances et prévoit qu'une partie du prix (soit 300 000 DT) est à payer au moyen d'un crédit octroyé par la Société ESSOUKNA moyennant le consentement d'une hypothèque de 1^{er} 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 (au nom d'une parente de l'acquéreur). Une action en justice a été intentée pour la récupération du local vendu (livré au client en 2012) et perdue par la Société ESSOUKNA le 16 novembre 2015. La Direction considère également que le risque de non-recouvrement est faible et, de ce fait, aucune provision pour dépréciation n'a été constituée au titre du chèque impayé.

5. Autres actifs courants

Les autres d'actifs courants totalisent 1 203 772 DT au 30 juin 2017, contre 953 644 DT au 31 décembre 2016, soit une augmentation de 250 128 DT. Ils se détaillent comme suit :

Désignation	Solde au 30 juin 2017	Solde au 31 décembre 2016	Variation
Avances aux fournisseurs	66 782	104 533	-37 751
Sociétés du groupe (soldes débiteurs)	604 702	103 240	501 462
Avances au personnel	540	4 180	-3 640
Prêts au personnel (à moins d'un an)	52 706	68 290	-15 584
Crédit de TVA	342 999	500 467	-157 468
Charges constatées d'avance	8 700	-	8 700
Produits à recevoir	92 228	122 769	-30 541
Débiteurs divers	41 715	61 298	-19 583
TOTAL BRUT EN DT	1 210 372	964 777	245 595
Provisions	-6 600	-11 133	4 533
TOTAL NET EN DT	1 203 772	953 644	250 128

6. Placements et autres actifs financiers

Les placements et autres actifs financiers s'élèvent au 30 juin 2017 à 2 289 250 DT, contre 289 250 DT au 31 décembre 2016, soit une hausse de 2 000 000 DT. Ils se détaillent comme suit :

Désignation	Solde au 30 juin 2017	Solde au 31 décembre 2016	Variation
Fonds gérés par SIP SICAR (*)	519 935	519 935	-
Placement (certificat de dépôt)	2 000 000	-	2 000 000
BNA Capitaux, FCP Confiance	12 000	12 000	-
BNA Capitaux, FCP Progrès	12 000	12 000	-
TOTAL BRUT EN DT	2 543 935	543 935	2 000 000
Provisions	-254 685	-254 685	-
TOTAL NET EN DT	2 289 250	289 250	2 000 000

(*) Les fonds gérés présentés parmi cette rubrique représentent la valeur, en principal, des montants échus et demeurant impayés (liés aux participations financées sur ces fonds).

L'en-cours de ces fonds ainsi que les provisions y afférentes se détaillent, au 30 juin 2017, comme suit :

Fonds	Date débloqué	Date d'échéance	Montant débloqué	Recouvrement en principal	Solde au 30/06/2017	Provision au 30/06/2017	Provision au 31/12/2016	Variation provision
FG 1.1	29/12/2000	01/01/2006	300 000	245 000	55 000	55 000	55 000	-
FG 1.2	31/12/2001	01/01/2007	500 000	430 000	70 000	70 000	70 000	-
FG 1.3	31/12/2002	01/01/2008	200 000	166 420	33 580	33 580	33 580	-
FG 2.1	31/12/2002	01/01/2008	450 000	374 445	75 555	75 555	75 555	-
FG 2.2	15/12/2003	01/01/2009	700 000	604 800	95 200	-	-	-
FG 2.3	31/12/2004	01/01/2010	150 000	129 600	20 400	-	-	-
FG 3.1	24/12/2004	01/01/2010	750 000	620 107	129 893	13 050	13 050	-
FG 3.2	27/12/2005	01/01/2011	350 000	309 693	40 307	7 500	7 500	-
TOTAL EN DT			3 400 000	2 880 065	519 935	254 685	254 685	-

7. Liquidités et équivalents de liquidités

Cette rubrique présente un solde cumulé de 1 038 265 DT au 30 juin 2017, contre 1 601 327 DT au 31 décembre 2016, soit une diminution de 563 062 DT. Elle se détaille comme suit :

Désignation	Solde au 30 juin 2017	Solde au 31 décembre 2016	Variation
Chèques à l'encaissement	216 479	380 888	-164 409
Banques	817 830	1 219 904	-402 074
Caisse	3 956	535	3 421
TOTAL EN DT	1 038 265	1 601 327	-563 062

8. Capitaux propres

Le total des capitaux propres s'élève à 34 402 586 DT au 30 juin 2017, contre 34 234 930 DT au 31 décembre 2016, soit une augmentation de 167 656 DT s'analysant comme suit :

Libellé	Solde au 31/12/2016	Affectation du résultat 2016	Résultat de la période	Fonds social	Solde au 30/06/2017
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	17 396 252	310 977	-	-	17 707 229
Réserves pour réinvestissements	5 798 000	-	-	-	5 798 000
Dividendes sur actions propres	39 915	-	-	-	39 915
Fonds social	976 354	100 000	-	-19 358	1 056 996
Résultats reportés	1 266 739	-97 540	-	-	1 169 199
Résultat de l'exercice	1 525 557	-1 525 557	1 399 134	-	1 399 134
Dividendes à distribuer	-	1 212 120	-	-	-
TOTAL EN DT	34 234 930	-	-	-	34 402 586

Le résultat par action se présente comme suit au 30 juin 2017 :

Désignation	Semestre clos le 30/06/2017	Semestre clos le 30/06/2016	Exercice clos le 31/12/2016
Résultat net de la période	1 399 134	345 432	1 525 557
Nombre d'actions ordinaires	5 050 500	5 050 500	5 050 500
RÉSULTAT PAR ACTION EN DT	0,277	0,068	0,302

9. Passifs non courants

Les passifs non courants totalisent 25 252 241 DT au 30 juin 2017, contre 33 198 357 DT au 31 décembre 2016, soit une baisse de 7 946 116 DT. Ils se détaillent comme suit :

Désignation	Solde au 30 juin 2017	Solde au 31 décembre 2016	Variation
Emprunts (échéances à plus d'un an)	23 833 668	32 199 113	-8 365 445
Dépôts et cautionnements reçus	721 318	668 645	52 673
Provisions pour risques et charges (*)	697 255	330 599	366 656
TOTAL EN DT	25 252 241	33 198 357	-7 946 116

(*) Les provisions pour risques et charges se détaillent comme suit au 30 juin 2017 :

Désignation	Solde au 30 juin 2017
Provisions pour frais de réparation	278 834
Provisions pour avantages postérieurs à l'emploi	93 157
Provisions pour risques fiscal et social (1)	160 251
Provision pour litige avec la société ECF (2)	110 078
Provisions pour autres litiges	54 935
TOTAL EN DT	697 255

(1) Provisions pour risques fiscal et social

Courant l'exercice 2015, la Société ESSOUKNA a fait l'objet d'une vérification fiscale approfondie couvrant la période 2011-2014 au titre des différents impôts et taxes auxquels elle est soumise.

Une notification des résultats de cette vérification fiscale approfondie a été adressée à la Société en date du 19 novembre 2015, ayant pour effet d'ajuster à la hausse le crédit de TVA d'un montant de 267 316 DT, de réclamer à la Société un complément d'impôts et taxes à payer de 605 545 DT, dont 144 823 DT de pénalités, et d'ajuster à la baisse l'excédent d'impôt sur les sociétés d'un montant de 62 748 DT.

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

Au 30 juin 2017, une provision pour redressement fiscal a été constituée pour un montant de 128 077 DT, et ce, pour la meilleure estimation du risque fiscal encouru. En outre, un complément de provision pour risques fiscal et social a été comptabilisé pour un montant de 32 174 DT au titre des exercices ultérieurs à la période couverte par la vérification fiscale approfondie (pour les mêmes chefs de redressement).

(2) Provision pour litige avec l'entreprise ECF

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

Le 6 juillet 2017, un jugement du Tribunal de Première Instance de Tunis a été prononcé en faveur de l'entreprise ECF, condamnant le Groupement Immobilier à payer un montant de 939 535 DT. Ainsi, la Société ESSOUKNA est tenue de payer sa quote-part s'élevant à 187 907 DT. De ce fait, une provision pour litige a été comptabilisée lors de l'établissement des états financiers intermédiaires arrêtés au 30 juin 2017, pour un montant de 110 078 DT, déduction faite des montants des retenues de garantie et de la caution bancaire (mise en jeu par la SIVIA) comptabilisés parmi les passifs courants.

10. Fournisseurs et comptes rattachés

Les dettes fournisseurs ont passé de 4 071 538 DT au 31 décembre 2016 à 2 471 968 DT au 30 juin 2017, soit une baisse de 1 599 570 DT. Elles se décomposent comme suit :

Désignation	Solde au 30 juin 2017	Solde au 31 décembre 2016	Variation
Fournisseurs, entrepreneurs	319 310	680 207	-360 897
Fournisseurs, entrepreneurs, retenues de garantie	1 948 725	2 645 150	-696 425
Fournisseurs, factures non parvenues	203 933	746 181	-542 248
TOTAL EN DT	2 471 968	4 071 538	-1 599 570

11. Autres passifs courants

Les autres passifs courants totalisent 3 123 090 DT au 30 juin 2017, contre 2 123 469 DT au 31 décembre 2016, soit une hausse de 999 621 DT. Ils se détaillent comme suit :

Libellé	Solde au 30 juin 2017	Solde au 31 décembre 2016	Variation
Clients, avances et acomptes	1 270 881	1 156 778	114 103
Personnel	271 520	342 948	-71 428
État, impôts et taxes	405 378	283 714	121 665
Jetons de présence	138 750	92 500	46 250
Dividendes à payer	624	607	17
Sociétés du groupe (soldes créditeurs)	817 829	-	817 829
Organismes sociaux	150 114	178 618	-28 505
Compte d'attente (*)	53 502	53 502	-
Créditeurs divers	14 492	14 802	-310
TOTAL EN DT	3 123 090	2 123 469	999 621

(*) Le solde du compte d'attente correspond essentiellement à la valeur d'une caution sur marché mise en jeu par la Société ESSOUKNA, suite à la défaillance de l'entrepreneur chargé du lot « gros œuvres » du projet Kairouan.

12. Concours bancaires et autres passifs financiers

Les concours bancaires et autres passifs financiers s'élèvent à 13 222 980 DT au 30 juin 2017, contre 10 175 472 DT au 31 décembre 2016, soit une augmentation de 3 047 508 DT. Ils se décomposent comme suit :

Désignation	Solde au 30 juin 2017	Solde au 31 décembre 2016	Variation
Emprunts :	12 297 052	10 175 472	2 121 580
- Crédits bancaires à court terme	12 297 052	10 175 472	2 121 580
Banques (découverts)	925 928	-	925 928
TOTAL EN DT	13 222 980	10 175 472	3 047 508

13. Revenus

Les revenus provenant de la commercialisation des projets de promotion immobilière sont passés de 7 017 468 DT pour le semestre clos le 30 juin 2016 à 12 160 840 DT pour le semestre clos le 30 juin 2017, soit une amélioration de 5 143 372 DT (environ 73%).

14. Achats de matériels, équipements et travaux

Les achats de matériels, équipements et travaux se sont élevés à 1 030 697 DT, pour le semestre clos le 30 juin 2017, et se répartissent par projet comme suit :

Projets	Semestre clos le 30 juin 2017
C 7 RAS TABIA	784
HC 5 BOUMHEL	8 007
HC 4 BOUMHEL	-7 530
SOUSSE	225 495
KAIROUAN	3 192
EH 28 MOUROUJ V	12 071
EHC 46 MOUROUJ V	20 361
EHC 45 MOUROUJ V	750 139
EHC 19 MOUROUJ V	1 659
EHC 20 MOUROUJ V	2 135
EHC 27-28 MOUROUJ V	-11 825
SOUKRA BOUSTEN 8	1 207
SOUKRA TF 31327	25 002
TOTAL EN DT	1 030 697

15. Charges de personnel

Les charges de personnel se sont élevées à 692 039 DT pour le semestre clos le 30 juin 2017, contre 711 804 DT pour le semestre clos le 30 juin 2016, soit une baisse de 19 765 DT. Elles se ventilent comme suit :

Désignations	Semestre clos le 30 juin 2017	Semestre clos le 30 juin 2016	Variation
Appointements et salaires	550 926	537 766	13 160
Congés payés	5 640	18 760	-13 120
Charges sociales légales	135 473	155 278	-19 805
TOTAL EN DT	692 039	711 804	-19 765

16. Dotations aux provisions

Les dotations aux provisions (nettes des reprises) totalisent 366 242 DT pour le semestre clos le 30 juin 2017, contre 87 982 DT pour le semestre clos le 30 juin 2016, soit une augmentation de 278 260 DT. Elles se détaillent comme suit :

Désignations	Semestre clos le 30 juin 2017	Semestre clos le 30 juin 2016	Variation
Dotations aux provisions pour risques et charges	228 421	42 934	185 487
Dotations aux provisions pour dépréciation des titres	4 438	46 129	-41 691
Dotations aux provisions pour avantages postérieurs à l'emploi (assurance maladie)	93 157	-	93 157
Dotations aux provisions pour dépréciation des actifs courants	116 678	-	116 678
Reprises sur provisions pour risques et charges	-65 000	-	-65 000
Reprises sur provisions pour dépréciation des titres	-319	-1 081	762
Reprises sur provisions pour dépréciation des autres actifs	-11 133	-	-11 133
TOTAL EN DT	366 242	87 982	278 260

17. Autres charges d'exploitation

Les autres charges d'exploitation s'élèvent à 356 154 DT pour le semestre clos le 30 juin 2017, contre 298 076 DT pour le semestre clos le 30 juin 2016, soit une augmentation de de 58 078 DT. Elles se détaillent comme suit :

Désignations	Semestre clos le 30 juin 2017	Semestre clos le 30 juin 2016	Variation
Achats non stockés de matières et fournitures	6 307	2 286	4 021
Fournitures de bureaux	8 818	6 214	2 604
Eau, électricité et gaz	9 304	8 488	816
Entretiens et réparations	18 226	19 948	-1 722
Primes d'assurance	6 885	13 084	-6 199
Études et recherches et divers services extérieurs	810	1 787	-977
Personnel extérieur à l'entreprise	3 184	504	2 680
Rémunérations d'intermédiaires et honoraires	32 917	59 876	-26 959
Publicités, publications et relations publiques	40 399	44 025	-3 626
Transports administratifs	25 225	27 029	-1 804
Déplacements, missions et réceptions	15 276	15 060	216
Voyages et déplacements	15 439	3 756	11 683
Frais postaux et de télécommunications	11 090	13 617	-2 527
Frais sur effets	2 345	1 393	952
Jetons de présence	46 250	40 625	5 625
Impôts, taxes et versements assimilés	35 883	40 374	-4 491
Pertes ordinaires	77 796	10	77 786
TOTAL EN DT	356 154	298 076	58 078

18. Charges financières nettes

Les charges financières nettes se sont élevées à 1 435 021 DT pour le semestre clos le 30 juin 2017, contre 1 446 047 DT pour le semestre clos le 30 juin 2016, soit une légère baisse de 11 026 DT.

Il est à noter qu'une partie des charges financières (soit 632 682 DT) n'a pas été incorporée dans le coût des stocks, étant donné qu'elle concerne des projets achevés (EHC 27-28, HC 4 et TF n°31327 Soukra).

19. Autres gains ordinaires

Les autres gains ordinaires s'élèvent à 106 635 DT pour le semestre clos le 30 juin 2017 et se détaillent comme suit :

Désignation	Semestre clos le 30 juin 2017
Appels d'offres, retenues sur factures et divers produits	23 636
Profits / dépôts et cautionnements	30 000
Produits / décomptes définitifs	52 999
TOTAL EN DT	106 635

20. Impôt sur les sociétés

La charge d'impôt sur les sociétés pour le semestre clos le 30 juin 2017 s'élève à 522 459 DT, contre 72 388DT pour le semestre clos le 30 juin 2016, soit une augmentation de 450 071 due à l'amélioration du résultat.

Le tableau de détermination du résultat fiscal se présente comme suit pour le semestre clos le 30 juin 2017 :

TABLEAU DE DÉTERMINATION DU RÉSULTAT FISCAL	Semestre clos le 30 juin 2017
Résultat comptable avant impôt	1 921 593
Réintégrations :	889 208
- Provision pour frais de réparation	68 180
- Provision pour avantages postérieurs à l'emploi	93 157
- Provision pour risques et charges	276 919
- Charges non déductibles	15 907
- Autres provisions 2017 (*)	435 045
Déductions :	-720 964
- Revenus des valeurs mobilières	-109 484
- Reprises sur provisions pour dépréciation des autres actifs	-11 133
- Reprises sur provisions pour risques et charges	-65 000
- Autres provisions 2016 (*)	-535 347
Résultat fiscal	2 089 837
Impôt sur les sociétés (25%)	522 459

(*) Pour la détermination du résultat fiscal de la période, plusieurs charges à payer nécessaires à l'exploitation et déductibles fiscalement (honoraires, jetons de présence, congés à payer, primes et intéressements du personnel, charges sociales légales, charges parafiscales, etc.) sont réintégrées au résultat comptable avant impôt pour leur montant évalué au 30 juin 2017, avec déduction de leur montant évalué à la fin de l'exercice 2016. Cette pratique ne respecte pas le principe de séparation des exercices comptables (ou d'imposition) et fait modifier l'impôt sur les sociétés du semestre clos le 30 juin 2017 pour environ 25 KDT.

AVIS DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES ÉTATS FINANCIERS INTERMÉDIAIRES ARRÊTÉS AU 30 JUIN 2017

Messieurs les Actionnaires de la SOCIÉTÉ ESSOUKNA,

En exécution de la mission de commissariat aux comptes qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale Ordinaire, nous avons procédé à un examen limité des états financiers intermédiaires de la SOCIÉTÉ ESSOUKNA couvrant la période allant du 1^{er} janvier au 30 juin 2017, et qui font apparaître un résultat bénéficiaire et des capitaux propres respectivement de 1 399 134 DT et 34 402 586 DT.

Ces états financiers intermédiaires comprennent le bilan au 30 juin 2017, 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 2017 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 30 octobre 2017

LES COMMISSAIRES AUX COMPTES

P/ F.M.B.Z KPMG TUNISIE
Moncef Boussannouga Zammouri, Associé

P/ GÉNÉRALE D'EXPERTISE ET DE MANAGEMENT
Abderrazak GABSI, Associé