

AVIS DES SOCIÉTÉS

ETATS FINANCIERS CONSOLIDES

ESSOUKNA

Siège social : 46, rue Tarek Ibn Ziyed Mutuelleville -1082 Tunis Mahrajène-

La Société Essoukna publie ci-dessous, ses états financiers consolidés arrêtés au 31 décembre 2014 tels qu'ils seront soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale Ordinaire qui se tiendra en date du 15 juin 2015. Ces états sont accompagnés du rapport des commissaires aux comptes : Mr Mohamed FESSI & Mr Fathi SAIDI.

GROUPE ESSOUKNA

BILAN CONSOLIDE ARRETE AU 31 DECEMBRE 2014

ACTIFS	NOTES	31/12/2014	31/12/2013 Ret
ACTIFS NON COURANTS			
<i>Immobilisations incorporelles</i>			
Immobilisations incorporelles		8 469	8 469
Amortissement de logiciel		-7 739	-7 369
		731	1 100
<i>Immobilisations corporelles</i>			
Immobilisations corporelles		1 357 560	1 355 053
Amortissement des immobilisations corporelles		-900 121	-806 236
		457 438	548 817
Titres mis en équivalence	1	1 101 238	1 028 295
<i>Immobilisations financières</i>			
Immobilisations financières		9 334 570	7 512 399
Provisions sur immobilisations financières		-384 154	-317 867
	2	8 950 416	7 194 532
Total des actifs immobilisés		10 509 824	8 772 745
Autres actifs non courants		-	-
TOTAL DES ACTIFS NON COURANTS		10 509 824	8 772 745
ACTIFS COURANTS			
Stocks		61 467 888	48 161 353
Provisions		-119 706	-121 288
		61 348 182	48 040 065
Clients et comptes rattachés		3 688 231	3 235 416
Provisions		-	-
		3 688 231	3 235 416
Autres actifs courants		842 352	925 559
Provisions		-11 133	-
		831 219	925 559
Placements et autres actifs financiers		1 019 780	1 635 679
Provisions		-246 685	-258 820
		773 095	1 376 859
Liquidités et équivalents de liquidités		312 407	1 714 247
Provisions		-	-
		312 407	1 714 247
TOTAL DES ACTIFS COURANTS		66 953 134	55 292 146
TOTAL DES ACTIFS		77 462 958	64 064 892

GROUPE ESSOUKNA

BILAN CONSOLIDE ARRETE AU 31 DECEMBRE 2014

<i>CAPITAUX PROPRES & PASSIFS</i>	<i>NOTES</i>	<i>31/12/2014</i>	<i>31/12/2013 Ret</i>
<i>CAPITAUX PROPRES</i>			
Capital social groupe		5 050 500	3 607 500
Réserve consolidés		25 377 947	23 179 129
Total des capitaux propres avant résultat de l'exercice		30 428 447	26 786 629
Résultat de l'exercice groupe		3 130 245	4 700 421
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES AVANT AFFECTATION		33 558 692	31 487 050
Réserves minoritaires		477 749	474 498
Résultats minoritaires		56 439	62 973
Total des intérêts minoritaires		534 188	537 471
CAPITAUX PROPRES ET INTERETS MINORITAIRES	3	34 092 881	32 024 521
<i>PASSIFS</i>			
<i>Passifs non courants</i>			
Emprunts		24 980 502	16 980 834
Provisions		322 241	530 217
Autres passifs non courants		610 748	807 060
Total des passifs non courants		25 913 490	18 318 111
<i>Passifs courants</i>			
Fournisseurs & comptes rattachés		4 581 389	3 974 758
Autres passifs courants		1 840 009	2 060 474
Concours bancaires et autres passifs financiers		11 035 188	7 687 028
Total des passifs courants		17 456 586	13 722 260
TOTAL DES PASSIFS		43 370 077	32 040 371
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS		77 462 958	64 064 892

GROUPE ESSOUKNA

ETAT DE RESULTAT CONSOLIDE ARRETE AU 31 DECEMBRE 2014

<i>Désignation</i>	<i>NOTES</i>	<i>31/12/2014</i>	<i>31/12/2013 Ret</i>
PRODUITS D'EXPLOITATION			
Revenus		16 196 792	21 526 352
Produits des participations		-	-
Autres produits d'exploitation		30 798	30 108
Total des produits d'exploitation		16 227 590	21 556 460
CHARGES D'EXPLOITATION			
Variation de stock		-13 306 535	-13 799 691
Achats de terrains à construire		7 840 369	13 932 386
Achats Études et prestations		417 815	533 085
Achats de matériels, équipements et travaux		13 728 165	12 479 243
Charges de personnel		1 319 062	1 118 058
Dotations aux amortissements		94 255	93 623
Dotations aux provisions		-144 273	115 455
Autres charges d'exploitation		832 753	509 718
Total des charges d'exploitation		10 781 611	14 981 877
RESULTAT D'EXPLOITATION		5 445 979	6 574 584
AUTRES CHARGES ET PRODUITS ORDINAIRES			
Charges financières nettes		2 123 965	1 200 172
Produits des placements	4	505 009	379 814
Autres gains ordinaires		190 432	237 064
Autres pertes ordinaires		18 957	53
RESULTAT DES ACTIVITES ORDINAIRES AVANT IMPOT		3 998 498	5 991 235
Impôt sur le bénéfice		905 056	1 379 428
RESULTAT DES ACTIVITES ORDINAIRES APRES IMPOT		3 093 442	4 611 808
Mise en équivalence titres		93 242	151 587
RESULTAT GLOBAL CONSOLIDE		3 186 684	4 763 394
Part des minoritaires dans le résultat		56 439	62 973
Part du groupe dans le résultat		3 130 245	4 700 421

GROUPE ESSOUKNA

ETAT DE FLUX DE TRESORERIE CONSOLIDE ARRETE AU 31 DECEMBRE 2014

<i>Désignation</i>	<i>31/12/2014</i>	<i>31-déc-13</i>
FLUX DE TRESORERIE LIES A L'EXPLOITATION		
Encaissements reçus des clients	17 978 159	17 631 750
Sommes versées aux fournisseurs et au personnel	-25 316 974	-27 847 177
Intérêts payés	-1 786 243	-1 297 594
Impôts sur les bénéfices payés	-1 606 300	-1 188 285
<i>Flux de trésorerie affectés à l'exploitation</i>	<i>-10 731 358</i>	<i>-12 701 307</i>
FLUX DE TRESORERIE LIES AUX ACTIVITES D'INVESTISSEMENT		
Décassements provenant de l'acquisition d'immobilisations corporelles & incorporelles	-2 504	-177 426
Encaissements provenant de la cession d'immobilisations corporelles & incorporelles	-	69 007
Décaissement affecté à l'acquisition d'immobilisations financières	-572 750	-195 508
Encaissements provenant de la cession d'immobilisations financières	-	5
Dividendes reçus	297 044	274 190
<i>Flux de trésorerie affectés aux activités d'investissement</i>	<i>-278 210</i>	<i>-29 732</i>
FLUX DE TRESORERIE LIES AUX ACTIVITES DE FINANCEMENT		
Encaissements sur emprunts	19 380 000	18 540 000
Dividendes et autres distribution	-1 069 805	-1 362 251
Dividendes sur actions propres	-	-
Acquisition actions propres	-	-
Cession actions propres	-	-
Remboursement d'emprunts	-8 208 610	-4 522 678
Encaissements sur produits placements	87 166	119 951
Encaissements sur cession placements	11 266 266	32 913 997
Décassements sur acquisition placements	-11 847 447	-32 848 182
<i>Flux de trésorerie provenant des activités de financement</i>	<i>9 607 570</i>	<i>12 840 837</i>
VARIATION DE TRESORERIE	-1 401 998	109 799
Trésorerie au début de l'exercice	1 713 771	1 603 973
Trésorerie à la clôture de l'exercice	311 773	1 713 771

I. Présentation de la société mère

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 «Les Œillets», « SIVIA », «El Médina» et « SIMPAR ».

II. Référentiel d'élaboration des états financiers consolidés

Les états financiers consolidés, du groupe ESSOUKNA, sont préparés et présentés conformément aux principes comptables généralement admis en Tunisie édictés notamment par :

- La norme comptable générale (NCT 1) ;
- Les normes comptables relatives à la consolidation (NCT 35 à 37) ;
- La norme comptable relative au regroupement d'entreprises (NCT 38).

III. Périmètre et méthode de consolidation

1. Périmètre de consolidation

Le périmètre de consolidation du groupe ESSOUKNA, comprend :

- La société mère : ESSOUKNA ;
- Les filiales : les sociétés sur lesquelles la société ESSOUKNA exerce un contrôle exclusif ;
- Les entreprises associées : les sociétés sur lesquelles la société ESSOUKNA exerce une influence notable.

Le périmètre de consolidation, les pourcentages de contrôle et d'intérêt ainsi que les méthodes de consolidations se présentent comme suit :

Sociétés consolidables	% de contrôle du groupe	Type de contrôle	Méthode de consolidation	% intérêt du groupe
ESSOUKNA	100,00%	Exclusif	Intégration globale	100,00%
ZIED	62,00%	Exclusif	Intégration globale	62,00%
LES CÉILLETS	22,22%	Influence notable	Mise en équivalence	22,22%
SIP SICAR	20,00%	Influence notable	Mise en équivalence	20,00%

Les pourcentages de contrôle et d'intérêt du groupe dans les sociétés ZIED, LES CÉILLETS et SIP SICAR demeurent inchangés courant 2014.

De même, le périmètre de consolidation du groupe ESSOUKNA arrêté au 31/12/2014 n'a pas connu de variation par rapport à l'exercice précédent.

2. Méthode de consolidation

2.1 Les sociétés consolidées par intégration globale

Les sociétés intégrées globalement sont les filiales dans lesquelles la société mère exerce un contrôle exclusif de droit, présumé ou de fait.

La méthode de l'intégration globale consiste dans les étapes successives suivantes :

- Les états financiers individuels de la mère et de ses filiales sont combinés ligne par ligne en additionnant les éléments semblables d'actifs, de passifs, de capitaux propres, de produits et de charges ;
- Les opérations réciproques entre sociétés du groupe sont éliminées d'une manière symétrique ;
- Les intérêts minoritaires dans le résultat net des filiales consolidées de l'exercice sont identifiés et soustraits du résultat du groupe afin d'obtenir le résultat net attribuable aux propriétaires de la mère ;
- La valeur comptable de la participation du groupe dans chaque filiale et la quote-part du groupe dans les capitaux propres sont éliminées pour déterminer les réserves consolidées et la part des minoritaires dans les réserves.

2.2 Les sociétés mises en équivalence

Les sociétés mises en équivalence sont les sociétés dans lesquelles la société mère n'exerce qu'une influence notable.

La méthode de la mise en équivalence consiste à :

- Constater la quote-part du groupe dans les capitaux propres de la société mise en équivalence par un poste d'actif "Titres mis en équivalence ;
- Éliminer les participations des sociétés intégrées globalement dans la société mise en équivalence par la quote-part du groupe dans les capitaux propres et constater la différence dans le résultat consolidé parmi le poste "Quote-part dans les résultats des entreprises mises en équivalence" en tenant compte des effets sur les réserves consolidées.

IV. Changement de méthodes de présentation au niveau de certains postes des états financiers

Afin d'améliorer la présentation de la situation financière du groupe et des résultats de ses opérations conformément aux principes comptables généralement admis en Tunisie, certains changements de méthodes de présentation ont été opérés pour tenir compte des reclassements suivants :

Libellé du compte	Ancien poste	Nouveau poste	Solde au 31/12/2013
Avances accordés au personnel	Immobilisations financières	Autres actifs courants	3 200
Dépôts et cautionnements clients	Emprunts	Autres passifs non courants	- 807 060
Produit des participations	Résultat d'exploitation	Produits des placements	254 516
Reprises sur provisions	Autres gains ordinaires	Dotations aux provisions	-188 904
Titres mis en équivalence	Immobilisations financières	Titres mis en équivalence	1 028 295

Ces changements de méthodes de présentation ont donné lieu au retraitement en proforma des états financiers de l'exercice 2013 présentés à titre comparatif.

V. Notes explicatives du Bilan et de l'État de Résultat consolidé

1- Titres mis en équivalence

Au 31 décembre 2014, cette rubrique présente un solde de 1.101.238 dinars correspondant aux titres détenus dans le capital social des sociétés LES OEILLETS et SIP SICAR.

La détermination de la valeur de mise en équivalence ainsi que son impact sur les réserves et les résultats du groupe ESSOUKNA se présente comme suit :

Libellé	LES OEILLETS	SIP SICAR	Total
Valeur Mise en équivalence	530 380	570 858	1 101 238
Valeur comptable	200 005	600 000	800 005
Capitaux propres avant résultat	2 126 627	2 677 001	4 803 628
% d'intérêt du groupe	22,22%	20,00%	-
Réserves consolidées	272 591	-64 600	207 991
Résultats consolidés	57 784	35 458	93 242

2- Immobilisations financières

Le solde de ce poste a atteint au 31 décembre 2014, un total de 8.950.416 dinars contre 7.194.532 dinars au 31 décembre 2013 et se détaille comme suit :

Rubrique	31/12/2014	31/12/2013	Variation
Titres de participation	4 545 849	3 998 101	547 748
Autres immobilisations financières	4 788 721	3 514 298	1 274 423
Provisions	-384 154	-317 867	-66 287
Total	8 950 416	7 194 532	1 755 884

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

Catégorie	Raison Sociale	31/12/2014			31/12/2013		
		Valeur brute	Provisions	VCN	Valeur brute	Provisions	VCN
<i>Cotées</i>	- BNA	1 823 461	220 408	1 603 054	1 823 461	152 906	1 670 555
	- SIMPAR	993 936	-	993 936	993 936	-	993 936
	- ELBENE INDUSTRIE	82 440	1 381	81 059	82 440	9 481	72 959
	- TUNISRE	237 553	-	237 553	237 553	-	237 553
<i>OPCVM</i>	- SICAV – BNA	11 000	1 603	9 397	11 000	2 052	8 948
	- SICAV-AVENIR	10 525	4 161	6 364	10 525	4 279	6 246
<i>Non cotées</i>	- IFRIKIA	156 602	156 602	-	156 602	149 150	7 453
	- SICAV Placement Obligataire	30 000	-	30 000	30 000	-	30 000
	- SICAR – Invest	190 000	-	190 000	190 000	-	190 000
	- B.T.S	2 000	-	2 000	2 000	-	2 000
	- BNA capitaux	8 200	-	8 200	8 200	-	8 200
	- SOGEST	10	-	10	10	-	10
	- SOIVM SICAF	406 086	-	406 086	406 086	-	406 086
	- SOIVM SICAF	46 286	-	46 286	46 286	-	46 286
	- SODET SUD	547 750	-	547 750	-	-	-
	Total en dinars	4 545 849	384 154	4 161 695	3 998 101	317 867	3 680 234

3- Tableau de bouclage des capitaux propres

Libelle	ESSOUKNA	ZIED	LES CEILLETS	SIP SICAR	Total
Pourcentage du groupe	100%	62,01%	22,22%	20,00%	
Intérêt des minoritaires	0%	37,99%	77,78%	80,00%	
Capital	5 050 500	1 160 280	-	-	6 210 780
Réserves légales	360 750	93 658	-	-	454 408
Autres réserves	21 773 244	-	-	-	21 773 244
Résultats reportés	2 774 177	775	-	-	2 774 952
Retraitements Résultats reportés	201 385	2 968	-	-	204 353
Résultat de l'exercice	3 085 000	148 175	-	-	3 233 175
Retraitements résultat	-140 135	403	-	-	-139 732
Total	33 104 920	1 406 258	-	-	34 511 180
Titres de participation	-	719 530	-	-	719 530
Écart d'évaluation	-	-	-	-	-
Total Titres à éliminer	-	719 530	-	-	719 530
Amortissement écart d'évaluation	-	-	-	-	-
Part des minoritaires dans les réserves	-	477 749	-	-	477 749
Part des minoritaires dans le résultat	-	56 439	-	-	56 439
Réserves consolidées	25 109 555	60 401	272 591	-64 600	25 377 947
Résultat consolidé	2 944 865	92 138	57 784	35 458	3 130 245

4- Produits des placements

Au 31 décembre 2014, le solde de la rubrique « Produits des placements » s'élève à 505.009 dinars contre un solde de 379.814 dinars au 31 décembre 2013 et se détaille comme suit :

ESSOUKNA	ZIED	Retraitements	Consolidé
469 178	153 328	-117 497	505 009
469 178	153 328	-117 497	505 009

Rapport des commissaires aux comptes sur les états financiers Consolidés du groupe-ESSOUKNA arrêtés au 31 décembre 2014

En exécution de la mission qui nous a été confiée, nous vous présentons notre rapport sur les états financiers consolidés du groupe de la Société ESSOUKNA arrêtés au 31 décembre 2014, tels qu'annexés au présent rapport, ainsi que notre rapport sur d'autres obligations légales et réglementaires.

I. Rapport sur les états financiers

Nous avons procédé à l'audit des états financiers consolidés du groupe de la Société ESSOUKNA comprenant le bilan au 31 décembre 2014, ainsi que l'état des résultats et l'état des flux de trésorerie pour l'exercice clos à cette date, et un résumé des principales méthodes comptables et d'autres notes explicatives.

1. 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 consolidés conformément au Système Comptable des Entreprises en Tunisie. Cette responsabilité comprend : la conception, la mise en place et le suivi d'un contrôle interne relatif à l'établissement et la présentation sincère d'états financiers ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs, le choix et l'application des méthodes comptables appropriées, ainsi que la détermination d'estimations comptables raisonnables au regard des circonstances.

2. Responsabilité des commissaires aux comptes

Notre responsabilité consiste à exprimer une opinion sur les états financiers consolidés, sur la base de notre audit. Nous avons effectué notre audit selon les normes professionnelles applicables en Tunisie. Ces normes requièrent de notre part de nous conformer aux règles d'éthique et de planifier et de réaliser l'audit en vue d'obtenir une assurance raisonnable que les états financiers ne comportent pas d'anomalies significatives.

Un audit implique la mise en œuvre de procédures en vue de recueillir des éléments probants concernant les montants et les informations fournis dans les états financiers. Le choix des procédures relève du jugement de l'auditeur, et notamment de son évaluation des risques que les états financiers comportent des anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs. Dans l'évaluation de ces risques, l'auditeur prend en considération le contrôle interne de l'entité portant sur l'établissement et la présentation sincère des états financiers afin de concevoir des procédures d'audit appropriées aux circonstances.

Un audit comporte également l'appréciation du caractère approprié des méthodes comptables retenues et du caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, de même que l'appréciation de la présentation d'ensemble des états financiers.

Nous estimons que les éléments probants que nous avons obtenus sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Opinion

A notre avis, les états financiers consolidés, ci joints, présentent sincèrement, dans tous leurs aspects significatifs, la situation financière du groupe ESSOUKNA-SA au 31 décembre 2014, ainsi que sa performance financière et ses flux de trésorerie pour l'exercice clos à cette date, conformément aux principes comptables généralement admis en Tunisie.

II. Rapport sur d'autres obligations légales et réglementaires

Nous n'avons pas d'observations à formuler sur la sincérité et la concordance des données comptables présentées au niveau du rapport du conseil d'administration sur la gestion de l'exercice avec les états financiers consolidés.

Tunis, le 29 Mai 2015
Les Co-commissaires aux comptes

CFA
Fathi Saidi

Union Des Experts Comptables
Mohamed Fessi