

AVIS DES SOCIÉTÉS

ETATS FINANCIERS DEFINITIFS

SOCIETE ESSOUKNA

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

La société ESSOUKNA publie, ci-dessous, ses états financiers arrêtés au 31 décembre 2014 tels qu'ils seront soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale Ordinaire statuant sur l'exercice 2014. Ces états sont accompagnés des rapports général et spécial des commissaires aux comptes : Mr Mohamed FESSI & Mr Fathi SAIDI.

ESSOUKNA

BILAN ARRETE AU 31 DECEMBRE 2014
(Exprimé en Dinars)

ACTIFS	NOTES	31/12/2014	31/12/2013
ACTIFS NON COURANTS			
<i>Immobilisations incorporelles</i>			
Immobilisations incorporelles		8 469	8 469
Amortissement		-7 739	-7 369
	1	731	1 100
<i>Immobilisations corporelles</i>			
Immobilisations corporelles		1 357 560	1 355 053
Amortissement		-900 121	-806 236
	1	457 438	548 817
<i>Immobilisations financières</i>			
Immobilisations financières		9 860 169	8 037 998
Provisions		-448 774	-404 723
	2	9 411 395	7 633 275
Total des actifs immobilisés		9 869 564	8 183 193
<i>Autres actifs non courants</i>		0	0
TOTAL DES ACTIFS NON COURANTS		9 869 564	8 183 193
ACTIFS COURANTS			
Stocks			
		61 467 888	48 161 353
Provisions			
		-119 706	-121 288
	3	61 348 182	48 040 065
Clients et comptes rattachés			
		3 688 706	3 235 869
Provision			
		0	0
	4	3 688 706	3 235 869
Autres actifs courants			
		834 446	918 402
Provisions			
		-11 133	0
	5	823 313	918 402
Placements et autres actifs financiers			
		615 900	1 222 250
Provisions			
		-246 685	-258 820
	6	369 215	963 430
Liquidités et équivalents de liquidités			
		312 245	1 714 196
Provisions			
		0	0
	7	312 245	1 714 196
TOTAL DES ACTIFS COURANTS		66 541 661	54 871 962
TOTAL DES ACTIFS		76 411 225	63 055 155

ESSOUKNA

<i>CAPITAUX PROPRES & PASSIFS</i>	<i>NOTES</i>	<i>31/12/2014</i>	<i>31/12/2013</i>
<i>CAPITAUX PROPRES</i>			
Capital social		5 050 500	3 607 500
Primes d'émission		1 676 563	1 676 563
Réserves		15 967 516	15 358 719
Autres capitaux propres		4 489 915	3 289 915
Résultats reportés		2 774 177	2 058 174
Total des capitaux propres avant résultat de l'exercice		29 958 670	25 990 871
Résultat de l'exercice		3 085 000	5 026 103
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES AVANT AFFECTATION	8	33 043 670	31 016 974
<i>PASSIFS</i>			
<i>Passifs non courants</i>			
Emprunts	9	24 980 502	16 980 834
Autres passifs non courants	10	610 748	807 060
Provisions pour risques et charges	11	322 241	530 217
Total des passifs non courants		25 913 490	18 318 111
<i>Passifs courants</i>			
Fournisseurs & comptes rattachés	12	4 579 389	3 972 758
Autres passifs courants	13	1 839 488	2 060 284
Concours bancaires et autres passifs financiers	14	11 035 188	7 687 028
Total des passifs courants		17 454 065	13 720 070
TOTAL DES PASSIFS		43 367 555	32 038 181
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS		76 411 225	63 055 155

ETAT DE RESULTAT ARRETE AU 31 DECEMBRE 2014
(Exprimé en Dinars)

	NOTES	31/12/2014	31/12/2013
PRODUITS D'EXPLOITATION			
Revenus	15	16 196 792	21 526 352
Produits d'exploitation		30 798	30 108
Total des produits d'exploitation		16 227 590	21 556 460
CHARGES D'EXPLOITATION			
Variation de stock	16	-13 306 535	-13 799 691
Achats de terrains destinés à la construction	17	7 840 369	13 932 386
Achats Etudes et prestations		417 815	533 085
Achats de matériels, équipements et travaux	18	13 728 165	12 479 243
Charges de personnel	19	1 319 062	1 118 058
Dotations aux amortissements		94 255	93 623
Dotations aux provisions	20	-166 509	130 670
Autres charges d'exploitation	21	828 503	504 869
Total des charges d'exploitation		10 755 125	14 992 244
RESULTAT D'EXPLOITATION			
		5 472 465	6 564 216
Charges financières nettes	22	-2 123 965	-1 200 166
Produits des placements		469 178	803 586
Autres gains ordinaires	23	190 835	237 447
Autres pertes ordinaires	24	-18 957	-53
RESULTAT DES ACTIVITES ORDINAIRES AVANT IMPOT			
		3 989 556	6 405 031
Impôt sur le bénéfice	25	-904 556	-1 378 928
RESULTAT DES ACTIVITES ORDINAIRES APRES IMPOT			
		3 085 000	5 026 103
Eléments extraordinaires		-	-
RESULTAT NET DE L'EXERCICE	26	3 085 000	5 026 103

ETAT DES FLUX ARRETE AU 31 DECEMBRE 2014
(Exprimé en Dinars)

	<u>31/12/2014</u>	<u>31/12/2013</u>
FLUX DE TRESORERIE LIES A L'EXPLOITATION		
Encaissements reçus des clients	17 978 611	17 632 181
Sommes versées aux fournisseurs et au personnel	-25 312 839	-27 842 178
Intérêts payés	-1 786 243	-1 297 588
Impôts sur les bénéfices payés	-1 605 665	-1 187 935
<i>Flux de trésorerie provenant de l'exploitation</i>	<i>-10 726 136</i>	<i>-12 695 520</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	0	69 007
Décassement provenant de l'acquisition d'immobilisations financières	-572 750	-195 508
Encaissements provenant de la cession d'immobilisations financières	0	5
Dividendes reçus	246 770	701 921
<i>Flux de trésorerie provenant des activités d'investissement</i>	<i>-328 484</i>	<i>397 999</i>
FLUX DE TRESORERIE LIES AUX ACTIVITES DE FINANCEMENT		
Encaissements sur emprunts	19 380 000	18 540 000
Dividendes et autres distribution	-1 010 084	-1 010 091
Dividendes sur actions propres	0	0
Acquisition actions propres	0	0
Cession actions propres	0	0
Remboursement d'emprunts	-8 208 610	-4 522 678
Encaissements provenant des placements	11 106 350	32 000 000
Décassements provenant des placements	-11 700 000	-32 700 000
Encaissements sur produits placements	84 854	100 231
<i>Flux de trésorerie affectés aux activités de financement</i>	<i>9 652 511</i>	<i>12 407 462</i>
VARIATION DE TRESORERIE	-1 402 110	109 941
Trésorerie au début de l'exercice	1 713 720	1 603 780
Trésorerie à la clôture de l'exercice	27 311 611	1 713 720

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 31 décembre 2014 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 COUTS 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.).

II.2.8 CHANGEMENT DE METHODES DE PRESENTATION AU NIVEAU DE CERTAINS POSTES DES ETATS FINANCIERS

Afin d'améliorer la présentation de la situation financière de la société 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	701 921
Reprises sur provisions	Autres gains ordinaires	Dotations aux provisions	-188 904

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

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 31/12/2014, comme suit :

	31/12/2013	Acquisitions/ dotations	Cessions/ reprises	31/12/2014
Immobilisations incorporelles	8 469	-	-	8 469
- Logiciels	8 469	-	-	8 469
Amortissements	-7 369	-370	-	-7 739
- Logiciels	-7 369	-370	-	-7 739
Total net 1	1 100	-370	-	731
Immobilisations corporelles	1 355 053	2 507	-	1 357 560
- Terrains	162 500	-	-	162 500
- Constructions	350 780	-	-	350 780
- Matériel de transport	341 838	-	-	341 838
- Agencements, aménagements et installations	293 888	257	-	294 145
- Équipements de bureaux	105 836	886	-	106 723
- Matériel informatique	100 211	1 363	-	101 574
Amortissements	-806 236	-93 886	-	-900 121
- Constructions	-251 476	-17 539	-	-269 015
- Matériel de transport	-135 399	-62 263	-	-197 663
- Agencement, aménagements et installations	-259 887	-4 806	-	-264 692
- Équipements de bureaux	-77 862	-3 935	-	-81 797
- Matériel informatique	-81 611	-5 343	-	-86 954
Total net 2	548 817	-91 379	-	457 438
Total général	549 918	-91 749	-	458 169

2- Immobilisations financières

Les immobilisations financières ont varié de 7 633 275 dinars au 31/12/2013 à 9 411 395 dinars au 31/12/2014, soit un accroissement de 1 778 120 dinars.

Cette variation se détaille comme suit :

	Titres de participation	Fonds gérés	Souscription emprunt	Prêts aux personnels	Dépôts et cautionnements	Total en DT
Valeur brute au 31/12/2013	4 523 699	3 250 000	-	263 779	520	8 037 998
Provisions au 31/12/2013	404 723	-	-	-	-	404 723
Encours au 31/12/2013	4 118 976	3 250 000	-	263 779	520	7 633 275
Acquisitions/Souscriptions	547 750	1 200 000	25 000	64 290	-	1 837 040
Remboursements	-	-	-	14 869	-	14 869
Dotations de l'exercice	74 954	-	-	-	-	74 954
Reprises de provisions	30 903	-	-	-	-	30 903
Valeur brute au 31/12/2014	5 071 449	4 450 000	25 000	313 200	520	9 860 169
Provisions au 31/12/2014	448 774	-	-	-	-	448 774
Encours au 31/12/2014	4 622 675	4 450 000	25 000	313 200	520	9 411 395

A noter que la société a procédé au cours du premier semestre de l'exercice 2014 au placement d'un montant supplémentaire de 1 200 000 dinars dans un fonds à capital risque géré par la SIP SICAR. Par ailleurs, elle a souscrit pour 25 000 dinars à l'emprunt obligataire national.

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	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
	- 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
	- SIP- SICAR	600 000	64 620	535 380	600 000	86 856	513 144
	- 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
	- Immobilière des Œillets	200 005	-	200 005	200 005	-	200 005
	- 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	547 750	-	547 750	-	-	-
	Total en dinars	5 071 449	448 774	4 622 675	4 523 699	404 723	4 118 976

2-2 Fonds gérés

La situation des fonds gérés par la SIP SICAR se détaille, au 31 décembre 2014, comme suit :

Fonds	Fonds Échus	Fonds non encore échus	Solde 31-12-2014	Emplois 31-12-2014		
				Titres de participations	Placements obligataire SICAV	Dettes/créances SIP SICAR
FG1	163 000	-	163 000	158 580	17 001	-12 581
FG2	221 500	-	221 500	197 955	10 326	13 219
FG3	207 400	900 000	1 107 400	907 000	187 432	12 968
FG14	-	3 550 000	3 550 000	520 000	3 118 138	-88 138
Total en dinars	591 900	4 450 000	5 041 900	1 783 535	3 332 898	-74 533

3- Stocks

La valeur du stock au 31 décembre 2014, se détaille comme suit :

Libellé	Solde 31-12-2014	Solde 31-12-2013	Variation
Terrains à bâtir	27 306 076	21 103 821	6 202 255
Projets en cours	31 233 388	17 790 538	13 442 850
Projets achevés	2 928 424	9 266 995	-6 338 571
Total brut	61 467 888	48 161 353	13 306 535
Provisions	-119 706	-121 288	1 582
Total net	61 348 182	48 040 065	13 308 117

La variation des 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 31-12-2014	Provision 31-12-2013	Variation provision
- Résidence "ESSALEM" Lot HSC-55 MOUROUJ V	24/08/1999	16	1 193	1 193	-
- Résidence "ESSOUMBOULA EL JAMILA" Lots HSC57-58 MOUROUJ V	20/12/2000	14	4 433	6 015	-1 582
- Résidence "LA TURQUOISE" Lot HSC-27 NASR II	16/12/2002	12	24 188	24 188	-
- Résidence "ESSAFA" Lot HSC 10 NASR II	14/12/2004	10	30 678	30 678	-
- Résidence Lot S5-1 & S5-2 HAMMAMET	15/12/2004	10	59 214	59 214	-
Total en dinars			119 706	121 288	-1 582

4- Clients et comptes rattachés

Les créances clientèles ont totalisé 3 688 706 dinars au 31/12/2014 contre 3 235 869 dinars au 31/12/2013. Elles se détaillent comme suit :

Désignation	Solde au 31/12/2014	Solde au 31/12/2013	Variation
Clients	3 263 731	3 086 520	177 211
Clients effets à recevoir	124 975	149 349	-24 374
Clients chèques impayés (*)	300 000	-	300 000
Total en dinars	3 688 706	3 235 869	452 838

(*) 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 823 313 dinars au 31/12/2014 contre 918 402 dinars au 31/12/2013. Ils se détaillent comme suit :

Désignation	Solde au 31/12/2014	Solde au 31/12/2013	Variation
Avances aux fournisseurs	223 103	215 588	7 515
Débiteurs-sociétés du groupe	2 250	418 608	-416 358
Avances personnels	3 960	3 200	760
Prêts au personnel à moins d'un an	72 315	64 075	8 240
Crédit TVA	-	-	-
Crédit IS	338 248	-	338 248
Crédit TFP	-	-	-
Produits à recevoir	137 554	213 445	-75 891
Compte d'attente	-	3 486	-3 486
Débiteurs divers	57 016	-	57 016
Total brut	834 446	918 402	-83 956
Provisions (*)	-11 133	-	-11 133
Total net	823 313	918 402	-95 089

(*) 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 31/12/2014 à 369 215 dinars contre 963 430 dinars au 31/12/2013 et se détaillent comme suit :

Désignation	Solde au 31/12/2014	Solde au 31/12/2013	Variation
Placements bons de caisse	-	500 000	-500 000
Fonds gérés par SIP SICAR	591 900	698 250	-106 350
BNA Capitaux Confiance FCP	12 000	12 000	-
BNA Capitaux Progrès FCP	12 000	12 000	-
Total brut	615 900	1 222 250	-606 350
Provisions	-246 685	-258 820	12 135
Total net	369 215	963 430	-594 215

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 31/12/2014, comme suit :

Fonds	Date déblocage	Date d'échéance	Montants débloqués	Recouvrement en principal	Solde au 31/12/2014	Provisions 31/12/2014	Provisions 31/12/2013	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	162 000	38 000	33 580	38 000	-4 420
FG2.1	31/12/2002	01/01/2008	450 000	364 500	85 500	75 555	85 500	-9 945
FG2.2	15/12/2003	01/01/2009	700 000	588 000	112 000	-	-	-
FG2.3	31/12/2004	01/01/2010	150 000	126 000	24 000	-	-	-
FG3.1	24/12/2004	01/01/2010	750 000	586 200	163 800	5050	2820	2 230
FG3.2	27/12/2005	01/01/2011	350 000	306400	43 600	7 500	7 500	-
Total en dinars			3 400 000	2 808 100	591 900	246 685	258 820	-12 135

7- Liquidités et équivalents de liquidités

Cette rubrique présente au 31/12/2014 un solde de 312 245 dinars et se détaille comme suit :

Désignation	Solde au 31/12/2014	Solde au 31/12/2013	Variation
Chèques à l'encaissement	-	1 517 201	-1 517 201
Effets à l'encaissement	-	24 000	-24 000
Banques	311 626	172 865	138 761
Caisse	618	130	489
Total	312 245	1 714 196	-1 401 951

8- Capitaux propres

Les capitaux propres ont totalisé 33 043 670 dinars au 31/12/2014 contre 31 016 974 dinars au 31/12/2013. Le tableau des mouvements de capitaux propres se présente comme suit :

	Capital social	Prime d'émission	Réserve légale	Réserves fonds social	Réserves extra-ordinaires	Réserves réinvestissements exonérés	Dividendes sur actions propres	Résultats reportés	Résultat de l'exercice	Total en Dinars
Soldes au 31 /12/2013	3 607 500	1 676 563	360 750	808 717	14 189 252	3 250 000	39 915	2 058 174	5 026 103	31 016 974
Augmentation du capital	1 443 000	-	-	-	-1 443 000	-	-	-	-	-
Affectation du résultat de l'exercice 2013	-	-	-	100 000	2 000 000	1 200 000	-	716 003	-5 026 103	-1 010 100 (*)
Intérêts des prêts sur fonds social	-	-	-	8 646	-	-	-	-	-	8 646
Opérations non remboursables sur FS	-	-	-	-56 849	-	-	-	-	-	-56 849
Bénéfice de l'exercice 2014	-	-	-	-	-	-	-	-	3 085 000	3 085 000
Soldes au 31/12/2014	5 050 500	1 676 563	360 750	860 514	14 746 252	4 450 000	39 915	2 774 177	3 085 000	33 043 670

(*) Il s'agit des dividendes qui ont été fixé à 0,280 dinars par action, soit 1 010,1 mille dinars décidés par l'AGO du 18 juin 2014.

9- Emprunts

Les échéances à plus d'un an des emprunts ont totalisé 24 980 502 dinars au 31/12/2014 contre 16 980 834 dinars au 31/12/2013. Elles se détaillent par projet comme suit :

Projet	Encours 31/12/2014	Encours 31/12/2013	Variation
Terrain LOT SOUKRA TF 31.327	2 300 002	3 833 334	-1 533 332
LOT C7 RAS TABIA	428 972	650 000	-221 028
LOTS N° 4 & 28 JARDINS EL MENZAH	2 300 000	2 300 000	-
Terrain Manouba 2014	4 500 000	4 500 000	-
Terrain sousse 12/2013	4 600 000	3 740 000	860 000
BOUMHEL	-	1 500 000	-1 500 000
EHC 29 AIN ZAGHOUANE	-	457 500	-457 500
LOT SOUKRA TF 31327	5 000 000	-	5 000 000
LOT HSC 1.5.3 LAC	1 852 778	-	1 852 778
LOT EHC 19 MOUROUJ V	1 125 000	-	1 125 000
LOT EHC 35 MOUROUJ V	673 750	-	673 750
LOT HSC 1.11.6 LAC	2 200 000	-	2 200 000
Total en dinars	24 980 502	16 980 834	7 999 668

10- Autres passifs non courants

Cette rubrique présente au 31/12/2014 un solde de 610.748 dinars et se détaille comme suit :

	Solde au 31/12/2014	Solde au 31/12/2013	Variation
Dépôt et cautionnement clients	610 748	807 060	- 196 312
Total en dinars	610 748	807 060	- 196 312

11- Provisions pour risques et charges

La variation de la provision pour risques et charges se détaille comme suit :

	Solde au 31/12/2014	Solde au 31/12/2013	Variation
Provisions pour garanties conférées aux clients	322 231	351 385	-29 154
Provisions départs à la retraite	-	178 832	-178 832
Provisions suspens bancaires	10	-	10
Total en dinars	322 241	530 217	-207 976

La reprise de provision pour départs à la retraite est justifiée par la couverture du financement des indemnités de départ à la retraite par un contrat d'assurance conclu avec la CTAMA en 2014.

12- Fournisseurs et comptes rattaché

Les dettes fournisseurs sont passées de 3 972 758 dinars au 31/12/2013 à 4 579 389 dinars au 31/12/2014, soit une augmentation de 606 631 dinars se détaillant comme suit :

Désignation	Solde au 31/12/2014	Solde au 31/12/2013	Variation
Fournisseurs	482 887	653 381	-170 494
Entrepreneurs	870 490	1 152 091	-281 600
Fournisseurs retenue de garantie	6 277	6 277	-
Entrepreneurs retenue de garantie	2 849 644	1 907 085	942 559
Fournisseurs Factures non parvenues	370 091	253 925	116 166
Total	4 579 389	3 972 758	606 631

13- Autres passifs courants

Les autres passifs courants ont totalisé 1.839.488 dinars au 31/12/2014 contre 2.060.284 dinars au 31/12/2013 et se détaillent comme suit :

Libellé	Solde au 31/12/2014	Solde au 31/12/2013	Variation
Clients Avances et Acomptes	677 506	681 428	-3 922
Personnel	297 219	272 254	24 965
État Impôts et Taxes	463 952	705 708	-241 756
Jetons de présence	90 625	81 250	9 375
Dividendes à payer	563	547	16
Créditeurs-sociétés du groupe	130 720	87 694	43 026
Organismes sociaux	125 345	122 413	2 932
Compte d'attente	53 502	-	53 502
Charges à payer	-	108 699	-108 699
Produits constatés d'avance	57	290	-233
Total	1 839 488	2 060 284	- 220 797

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.

14- Concours bancaires et autres passifs financiers

Les concours bancaires et autres passifs financiers s'élèvent au 31/12/2014 à 11 035 188 dinars et se détaillent comme suit :

Libellé	Solde au 31/12/2014	Solde au 31/12/2013	Variation
Emprunts	11 034 552	7 686 552	3 348 000
Crédits bancaires à court terme	13 202 970	9 176 795	4 026 175
Intérêts constatés d'avance	-2 168 417	-1 490 243	-678 174
Banques	636	476	160
Banque de l'Habitat	31	-	31
Banque Nationale Agricole	605	476	129
Total en Dinars	11 035 188	7 687 028	3 348 160

15- Revenus

Les revenus provenant de la vente des projets de promotion immobilière sont passés de 21.526.352 dinars au 31/12/2013 à 16.196.792 dinars au 31/12/2014 soit une baisse de l'ordre de 25%.

16- Variation de stocks

La variation du stock se détaille par nature de projet comme suit :

Libellé	31/12/2014	31/12/2013	variation
Projets en cours	31 233 388	17 790 538	13 442 851
Projets achevés	2 928 424	9 266 995	-6 338 571
Terrains à bâtir	27 306 076	21 103 821	6 202 255
Total en dinars	61 467 888	48 161 353	13 306 535

17- Achats de terrains à construire

Ce poste se détaille comme suit :

Libellé	31/12/2014	31/12/2013	variation
Achat de terrains à construire	7 330 249	13 142 811	- 5 812 562
Frais sur achat de terrains à construire	510 120	789 575	- 279 455
Total en dinars	7 840 369	13 932 386	- 6 092 017

18- Achats de matériels, équipements et travaux

Les achats de matériels, équipements et travaux ont varié de 12.479.243 dinars au 31/12/2013 à 13 728 165 dinars au 31/12/2014 et se détaillent par projet comme suit :

Projet	31/12/2014	31/12/2013	Variation
SOUKRA TF 31 327	7 243 251	770 046	6 473 205
C7 RAS TABIA	3 007 616	2 183 835	823 781
EHC 19 MOUROUJ V	1 778 034	405 385	1 372 649
EHC 20 MOUROUJ V	641 922	294 268	347 654
HC 4 BOUMHEL	596 054	-	596 054
EHC 48 MOUROUJ V	383 769	1 006 287	-622 518
EHSC 6-7 L'AQUINA	-	785	-785
EHC 61 AIN ZAGHOUAN	-	5 078	-5 078
EHC 29 AIN ZAGHOUAN	2 108	6 120 241	-6 118 133
EHC 21 MOUROUJ V	-	567 543	-567 543
EHC 22 MOUROUJ V	-	821	-821
EHC 23 MOUROUJ V	-	277 823	-277 823
EHC 45 MOUROUJ V	19 279	817	18 462
EHC 46 MOUROUJ V	-	817	-817
EHC 27 MOUROUJ VI	-	817	-817
EHC 28 MOUROUJ VI	-	817	-817
SOUKRA 3	4 589	453 819	-449 230
KAIROUAN	1 888	335 211	-333 323
M'HAMDIA	-	6 363	-6 363
EHC 58 BOUMHEL	-	24 969	-24 969
EHC 57 BOUMHEL	2 002	-	2 002
MANOUBA	28 432	9 328	19 104
JARDINS EL MENZAH	-	4 750	-4 750
LOTS HSC 27-28 MOUROUJ VI	14 438	-	14 438
HSC 1.5.3 LAC	4 736	-	4 736
SOUSSE	47	9 424	-9 377
Total en dinars	13 728 165	12 479 243	1 248 922

19- Charges de personnel

Les charges du personnel se sont élevées à 1.319.062 dinars au 31/12/2014 contre 1.118.058 dinars au 31/12/2013 et se présentent comme suit :

Libellé	31/12/2014	31/12/2013	Variation
Appointements et salaires	1 009 251	876 233	133 018(*)
Congés payés	18 510	18 102	408
Charges sociales	218 314	167 937	50 377(*)
Assurance groupe	72 987	55 786	17 200
Total	1 319 062	1 118 058	201 003

(*) S'explique à concurrence de 122.000 dinars par la décision du Conseil d'Administration du 16 Mai 2014, de servir une prime exceptionnelle à l'occasion de la réalisation de l'augmentation du capital de la Société.

20- Dotations aux provisions

Les dotations nettes des reprises ont totalisé -166 509 dinars au 31/12/2014 contre 130 670 dinars au 31/12/2013 et se détaillent comme suit :

	Dotations	Reprises	Dotations nettes des reprises
Provisions sur titres	77 184	45 268	31 916
Provisions sur stocks	-	1 582	-1 582
Provisions comptes figés	11 133	-	11 133
Provisions pour garanties conférés aux clients	100 396	129 550	-29 154
Provisions suspens bancaires	10	-	10
Provisions départs à la retraite	-	178 832	-178 832
Total en dinars	188 723	355 232	-166 509

21- Autres charges d'exploitation

Les autres charges d'exploitation s'élèvent au 31/12/2014 à 828.503 dinars contre 504.869 dinars au 31/12/2013, soit une augmentation de 323.633 dinars se détaillant comme suit :

Libellé	31/12/2014	31/12/2013	Variation
Achats non stockés de matières et fournitures	5 445	1 831	3 614
Fournitures de bureaux	14 075	13 392	682
Eau électricité-gaz immeuble administratif	13 653	8 586	5 067
Entretien et réparations	17 677	22 380	-4 702
Prime d'assurances	16 313	16 111	202
Études recherches et divers services extérieurs	3 067	6 211	-3 144
Personnel extérieur à l'entreprise	791	3 829	-3 038
Rémunérations d'intermédiaires et honoraires	256 944	95 140	161 804
Publicité publication et relations publiques	61 347	41 290	20 057
Relations publiques	1 010	500	510
Transports administratifs	52 728	52 036	692
Déplacements missions et réceptions	45 282	38 289	6 993
Voyages et déplacement	10 138	18 105	-7 967
Réceptions	2 031	1 604	427
Frais postaux et frais de télécommunication	28 546	27 207	1 340
Frais / effets	9 454	6 042	3 412
Jetons de présence	81 250	81 250	-
Impôts, taxes et versements assimilés	217 139	79 288	137 851(*)
Différence de règlement	8	14	-6
Autres	- 8 395	- 8 234	-160
Total en dinars	828 503	504 869	323 633

(*) Dont 124.104 dinars au titre de la contribution conjoncturelle.

22- Charges financières nettes

Les charges financières nettes se sont élevées au 31/12/2014 à 2.123.965 dinars contre 1.200.166 dinars au 31/12/2013. Cette variation est concomitante à l'augmentation de l'encours des crédits bancaires obtenus par la société sur cette période pour financer notamment les achats de terrains et la construction des projets immobiliers. Il est à noter également qu'une partie des charges financières de 2014 (soit 284 534 dinars) n'a pas été incorporée dans le coût des stocks étant donné qu'elle concerne un projet achevé (Lot EHC29 à Aïn Zaghuan).

23- Autres gains ordinaires

Les autres gains ordinaires s'élèvent au 31/12/2014 à 190.835 dinars et se détaillent comme suit :

Libellé	31/12/2014	31/12/2013	Variation
Location de bureaux	657	638	19
Remboursement Assurance	1 102	18 356	-17 254
Reprise en produits Dépôts et cautionnements clients	120 691	119 182	1 509
Produits sur avoirs fournisseurs et autres produits	51 325	52 037	-712
Produits sur cautions fournisseurs	-	44 000	-44 000
Vente Dossiers d'appel d'offres	9 250	-	9 250
Apurement Chèques émis depuis trois ans et 8 jours	7 557	-	7 557
Autres gains	253	3 233	-2 980
Total en dinars	190 835	237 447	-46 612

24- Autres pertes ordinaires

Cette rubrique présente un solde de 18.957 dinars correspondant aux paiements relatifs à deux affaires en justice engagées par deux clients de la société pour des réparations à effectuer sur les appartements acquis.

25- Impôts sur les sociétés

La charge d'IS relative à l'exercice 2014 a été déterminée comme suit :

Résultat comptable avant impôt	3 989 556
Réintégrations	761 247
- Dotations aux provisions pour dépréciation des titres non cotés	7 453
- Dotations aux provisions pour garanties conférées aux clients	100 396
- Dotations aux provisions pour risques divers	11 143
- Autres provisions	458 317
- Autres pertes	18 957
- Moins values SICAV	8 930
- Autres charges non déductibles	31 948
- Contribution conjoncturelle	124 104
Déductions	1 132 579
- Reprise sur provisions pour dépréciation titres non cotés	36 601
- Reprise sur provisions pour garanties conférées aux clients	129 550
- Reprise sur provisions pour départs à la retraite	178 832
- Revenus des valeurs mobilières-Dividendes	381 682
- Reprise autres provisions (2013)	405 914
Résultat fiscal	3 618 224
IS dû	904 556

26- Résultat net de l'exercice

Le résultat net de l'exercice s'élève à 3.085.000 dinars. Par action, il se détaille comme suit :

	31/12/2014	31/12/2013	Variation
Résultat net	3 085 000	5 026 103	-1 941 103
Nombre d'actions	5 050 500	3 607 500	1 443 000
Résultat par action	0,611	1,393	-0,782

27- Trésorerie à la clôture de l'exercice

Les liquidités et équivalents de liquidités de la société ont atteint au 31/12/2014, un solde de 311.611 dinars contre 1.713.720 dinars au 31/12/2013, détaillés comme suit :

Libellé	31/12/2014	31/12/2013	Variation
Chèques à l'encaissement	-	1 517 201	-1 517 201
Effets à l'encaissement	-	24 000	-24 000
Banques	310 993	172 389	138 604
Caisse	618	130	488
Total en Dinars	311 611	1 713 720	-1 402 110

IV. Parties liées

- La société a obtenu plusieurs crédits auprès de la Banque Nationale Agricole destinés au financement de ses projets de promotion immobilière. L'encours de ces crédits, au 31/12/2014, est de l'ordre de 36.015.054 dinars. Les charges d'intérêts supportées par la société, courant 2014, au titre de ces crédits ont totalisé 2.130.789 dinars ;
- La société a signé avec la SIP SICAR plusieurs conventions de gestion de fonds à capital risque. L'encours de ces fonds au 31/12/2014 est de l'ordre de 5.041.900 dinars.
- Au cours de l'exercice 2014, la société a comptabilisé une charge globale de 95 602 dinars au titre de ces différentes commissions ;
- Deux bureaux du siège social de la société ont été loués aux sociétés ZIED et Immobilières des Œilletts. Les loyers constatés parmi les produits de l'exercice 2014, ont totalisé 657 dinars ;
- La société a signé avec l'immobilière des œilletts une convention d'assistance, qui date du 25 décembre 2012. La rémunération constatée par la société au titre des services rendus courant 2014 est de l'ordre de 26 800 dinars ;
- Les prestations de services facturées par la SOGEST en 2014 au titre des études techniques et de pilotage ont été comptabilisées parmi les charges de la société pour un montant total de 286.795 dinars. Le solde du fournisseur d'exploitation SOGEST est créancier de 75.616 dinars ;
- La société a procédé à la réalisation, en groupement avec les sociétés SIMPAR, SIVIA, SPI-EL MADINA et IMMOBILIERE DES ŒILLETTS, à parts égales, du projet El Bousten Soukra 3^{ème} tranche.

La quote-part du chiffre d'affaires revenant à chacune des cinq sociétés, en 2014, au titre de ce projet est de 1.019.453 dinars.

V. Engagements hors bilan

Les engagements hors bilan se détaillent, au 31/12/2014 comme suit :

Libellé	31/12/2014
Hypothèques reçues des clients	461 188
Crédits autorisés non débloqués	12 150 000
Hypothèques consenties à la BNA	50 170 000
Intérêts non courus sur emprunts	5 709 711
Cautions reçues sur marchés	1 146 642

VI. Soldes Intermédiaires de Gestion

	31/12/2014	31/12/2013
Ventes de biens immobiliers	16 227 590	21 556 460
Variation du stock	-13 306 535	-13 799 691
Production	29 534 125	35 356 151
Achat de terrains à construire	7 330 249	13 142 811
Frais sur achat de terrains	510 120	789 575
Achat d'études et de prestations de services	417 815	533 085
Achat de matériels, équipements	13 728 165	12 479 243
Marge sur coût matière	7 547 776	8 411 438
Autres charges externes	619 758	433 815
Valeur Ajoutée Brute	6 928 018	7 977 623
Impôts et taxes	208 745	71 054
Charges du personnel	1 319 062	1 118 058
Excédent Brut d'exploitation	5 400 212	6 788 510
Autres gains ordinaires	190 835	426 351
Produits de placement	469 178	803 586
Autres pertes ordinaires	18 957	53
Charges financières	2 123 965	1 200 166
Dotations aux amortissements	94 255	93 623
Dotations aux provisions	-166 509	319 574
Impôts sur les bénéfices	904 556	1 378 928
Résultat des activités ordinaires	3 085 000	5 026 103

Rapport Général des Commissaire aux Comptes Exercice clos le 31 décembre 2014

En exécution de la mission qui nous a été confiée, nous vous présentons notre rapport sur les états financiers de la Société ESSOUKNA-SA 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 effectué l'audit des états financiers ci-joints de la Société ESSOUKNA-SA 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 de ces états financiers 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.

2. Responsabilité des commissaires aux comptes

Notre responsabilité consiste à exprimer une opinion sur les états financiers 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, ci joints, présentent sincèrement, dans tous leurs aspects significatifs, la situation financière de la Société 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

1. 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.

2. En application des dispositions de l'article 266 (alinéa 2) du Code des Sociétés Commerciales et de l'article 3 de la loi n°94-117 du 14 novembre 1994, telle que modifiée par la loi n°2005-96 du 18 octobre 2005, nous avons procédé à l'appréciation de l'efficacité du système de contrôle interne.

Nous n'avons pas relevé d'insuffisances majeures susceptibles d'impacter notre opinion sur les états financiers relatifs à l'exercice 2014.

3. En application des dispositions de l'article 19 du décret n°2001-2728 du 20 novembre 2001, nous avons procédé aux vérifications nécessaires et nous n'avons pas d'observations à formuler sur la conformité de la tenue des comptes des valeurs mobilières émises par la société avec la réglementation en vigueur.

Tunis, le 04 mai 2015
Les Co-commissaires aux comptes

CFA
Fathi Saidi

UEC
Mohamed Fessi

Rapport Spécial des Commissaires aux Comptes
Exercice clos le 31 décembre 2014

En application des dispositions des articles 200 et 475 du Code des Sociétés Commerciales, nous reportons ci-dessous sur les conventions et opérations visées par ces textes.

Notre responsabilité est de nous assurer du respect des procédures légales d'autorisation et d'approbation de ces conventions ou opérations et de leur traduction correcte, in fine, dans les états financiers.

Il ne nous appartient pas de rechercher spécifiquement et de façon étendue l'existence éventuelle de telles conventions ou opérations mais de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données et celles obtenues lors de la mise en œuvre de nos procédures d'audit, leurs caractéristiques et modalités essentielles, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé. Il vous appartient d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions et la réalisation de ces opérations en vue de leur approbation.

I. Conventions et opérations réalisées

1. Pour assurer le financement de ses projets de promotion immobilière, la société a obtenu plusieurs crédits auprès de son administrateur la Banque Nationale Agricole.

L'encours de ces crédits se détaille, au 31/12/2014, comme suit :

Projet	Échéances à plus d'un an	Échéances à moins d'un an	Encours 31/12/2014
HC 5 BOUMHEL	-	731 463	731 463
HC 1 BOUMHEL	-	650 190	650 190
HC 4 BOUMHEL	-	650 190	650 190
Terrain SOUKRA TF 31.327	2 300 002	1 554 755	3 854 757
Construction lot SOUKRA TF 31327	5 000 000	31 379	5 031 379
C7 RAS TABIA	428 972	5 611 515	6 040 487
Lots n° 4 & 28 JARDINS EL MENZAH	2 300 000	14 241	2 314 241
Terrain MANOUBA	4 500 000	27 860	4 527 860
Terrain SOUSSE	4 600 000	30 676	4 630 676
HSC 1.5.3 LAC	1 852 778	461 641	2 314 418
EHC 19 MOUROUJ V	1 125 000	1 136 622	2 261 622
EHC 35 MOUROUJ V	673 750	110 864	784 614
HSC 1.11.6 LAC	2 200 000	23 157	2 223 157
Total en dinars	24 980 502	11 034 552	36 015 054

Les charges d'intérêts supportées par la société, courant 2014, au titre de ces crédits ont totalisé 2 130 789 dinars.

D'autre part, l'encours des crédits autorisés par la BNA au profit de la société ESSOUKNA et non encore débloqués, au 31/12/2014, se détaille par projet, comme suit :

Projet	Montants autorisés non débloqués
KAIROUAN	3 150 000
Construction lot SOUKRA TF 31327	9 000 000
Total en dinars	12 150 000

En contrepartie des concours financiers obtenus auprès de la BNA, la société a consenti au profit de cette dernière des garanties hypothécaires se détaillant par projet comme suit :

Projet	Montant de l'hypothèque au 31/12/2014
KAIROUAN	3 150 000
BOUMHEL	2 500 000
Construction lot SOUKRA TF 31327	18 600 000
C7 RAS TABIA	7 000 000
Lots n° 4 & 28 JARDINS EL MENZAH	2 300 000
Terrain MANOUBA	4 500 000
Terrain SOUSSE	4 600 000
HSC 1.5.3 LAC	2 300 000
EHC 19 MOUROUJ V	2 250 000
EHC 35 MOUROUJ V	770 000
HSC 1.11.6 LAC	2 200 000
Total en dinars	50 170 000

2. En date du 1 janvier 2014, la société a conclu avec la Caisse Tunisienne D'assurances Mutuelles Agricoles (CTAMA), administrateur, deux contrats d'assurance portant financement des indemnités de départs à la retraite de son personnel qui s'élèvent à un capital égal 6 fois salaires et du complément de retraite au personnel adhérent.

Courant 2014, les charges supportées par la société au titre de ces deux contrats se présentent comme suit :

	Charges
Assurance-Complément de retraite	43 015
Assurance- Indemnité départs à la retraite	27 070
Total en dinars	70 085

3. La société a signé avec la SIP SICAR, entreprise liée, plusieurs conventions de gestion de fonds à capital risque. La situation de ces fonds gérés se détaille comme suit :

Fonds	Date déblocage	Date d'échéance	Montants souscrits	Recouvrement en principal	Encours 31/12/2014
FG1.1	29/12/2000	01/01/2006	300 000	245 000	55 000
FG1.2	31/12/2001	01/01/2007	500 000	430 000	70 000
FG1.3	31/12/2002	01/01/2008	200 000	162 000	38 000
FG2.1	31/12/2002	01/01/2008	450 000	364 500	85 500
FG2.2	15/12/2003	01/01/2009	700 000	588 000	112 000
FG2.3	31/12/2004	01/01/2010	150 000	126 000	24 000
FG3.1	24/12/2004	01/01/2010	750 000	586 200	163 800
FG3.2	27/12/2005	01/01/2011	350 000	306 400	43 600
FG3.3	16/03/2012	01/01/2018	900 000	-	900 000
FG4.1	16/03/2012	01/01/2018	650 000	-	650 000
FG4.2	16/03/2013	01/01/2019	1 700 000	-	1 700 000
FG4.3	24/03/2014	01/01/2020	1 200 000	-	1 200 000
Total en dinars			7 850 000	2 808 100	5 041 900

Les conditions de rémunération de la SIP SICAR, au titre de la gestion de ces fonds, se résument comme suit :

- Commission de gestion de 1,5% l'an au titre de sa gestion des montants déposés dans le compte fonds gérés et non remboursés au dépositaire ;
- Commission de performance de 10% calculée sur les plus-values de l'activité capital risque et autres produits liés ;
- Commission de 5% calculée sur les produits des placements nets des moins-values y afférentes ;
- Commission de recouvrement de 2,5% calculée sur les montants recouverts en principal.

Au cours de l'exercice 2014, la société a comptabilisé une charge globale de 95 602 dinars au titre de ces différentes commissions.

4. La société ESSOUKNA loue aux sociétés ZIED et Immobilières des Œillets, entreprises liées, deux bureaux au niveau de son siège social.

Les conditions annuelles des contrats de location de ses bureaux se détaillent comme suit :

Entreprises	Montant du loyer annuel en dinars	Date début de la location	Majoration par année	Date de début de la majoration	loyer 2014
ZIED	300 (TTC)	01/08/2004	5%	deuxième année de la location	403
IMMOBILIERE LES ŒILLETS	300 (TTC)	15/09/2007	-	-	254
Total en dinars					657

5. La société a signé avec l'immobilière des œillets une convention d'assistance, qui date du 25 décembre 2012. En vertu de cette convention, l'immobilière des œillets confie à la société ESSOUKNA, durant les exercices 2012 à 2014 :

- la réalisation des projets de promotion immobilière sur les lots de terrains lui appartenant et qui sont en stock ;
- la commercialisation des locaux achevés et ceux en cours de construction ;
- la tenue de sa comptabilité ainsi que toutes les tâches administratives nécessaires à son activité...

La rémunération constatée par la société au titre des services rendus courant 2014 est de l'ordre de 26 800 dinars.

6. Courant l'exercice 2014, les conventions d'études techniques et de pilotage conclues avec la SOGEST au cours des exercices antérieurs, ont continué à produire leurs effets. Les prestations de services facturées par la SOGEST en 2014 au titre de ces conventions et comptabilisées parmi les charges de la société ont totalisé 286 795 dinars.

La dette de la société envers le fournisseur d'exploitation SOGEST accuse, au 31/12/2014, un solde de 75 616 dinars.

7. Les achats de matériel informatique et de fournitures effectués par la société, courant l'exercice 2014, auprès de son administrateur, la société Tunisie Informatique Services « TIS » ont totalisé 9 553 dinars.

8. Le stock des travaux achevés de la société comporte un projet (EL BOUSTEN- LA SOUKRA 3^{ème} tranche) réalisé dans le cadre d'un groupement et à parts égales moyennant une délégation de pouvoirs singée entre les sociétés du groupement: SIMPAR, ESSOUKA, SIVIA, EL MEDINA, Immobilière Des Œillets au profit de la société SIVIA « Chef de file ».

Au cours de l'exercice 2014, le chiffre d'affaire réalisée par la société ESSOUKNA au titre de ce projet a totalisé 1 019 mille dinars.

II. Obligations et engagements envers les dirigeants

9. Les obligations et engagements envers les dirigeants tels que visés à l'article 200 (nouveau) Il § 5 du Code des Sociétés Commerciales se détaillent comme suit :

- Les éléments de rémunérations du Directeur Général ont été fixés par décision du conseil d'administration du 27 décembre 2012 qui prévoit la reconduction des salaires, primes et avantages en nature dont bénéficiait son prédécesseur.

Le conseil d'administration du 18 avril 2014, a fixé la prime d'intéressement servie au Directeur Général à 18 000 dinars en nets.

Les avantages en nature dont bénéficie le Directeur Général sont un quota de 500 litres de carburant par mois, la mise à disposition d'une voiture de fonction ainsi que la prise en charge par la société de ses frais de téléphone, d'eau, d'électricité et de gaz.

- Les éléments de rémunérations du Directeur Général Adjoint ont été fixés par décision du conseil d'administration du 15 août 2012.

Le conseil d'administration du 18 avril 2014, a porté la prime d'intéressement servie au Directeur Général Adjoint à 8 000 dinars nets.

Les avantages en nature dont bénéficie le Directeur Général Adjoint sont un quota de 400 litres de carburant par mois, la mise à disposition d'une voiture de fonction, le remboursement des frais de communication téléphonique (60 dinars par mois), et des frais de consommation d'eau, d'électricité et de gaz (1500 dinars par an).

- En l'absence d'une convention collective pour le secteur de la promotion immobilière, les membres de la direction générale ainsi que le personnel de la société bénéficient des augmentations et autres avantages prévus par la convention collective des banques et ce conformément à la décision du conseil d'administration du 4 juin 1990.
- L'Assemblée Générale Ordinaire réunie en date du 18 juin 2014 a décidé de servir aux administrateurs des jetons de présence à hauteur de 65 000 dinars en nets. Les jetons de présence non encore servis au 31 décembre 2014 totalisent 81 250 dinars.

Les obligations et engagements de la société envers ses dirigeants, tels qu'ils ressortent des états financiers de l'exercice clos le 31 décembre 2014, se présentent comme suit :

	Ex-PDG		DGA	
	Charges de l'exercice	Passif au 31/12/2014	Charges de l'exercice	Passif au 31/12/2014
Avantages à court terme	152 283	62 866	163 263	56 477
Charges salariales	142 521	62 866	128 007	56 477
Charges sociales	5 148	-	31 046	-
Charges fiscales	4 614	-	4 210	-
Avantages postérieurs à l'emploi	-	-	-	-
Total en dinars	152 283	62 866	163 263	56 477

Par ailleurs, et en dehors des conventions et opérations précitées, nous n'avons pas relevé l'existence d'autres conventions ou opérations rentrant dans le cadre des textes de loi sus indiqués.

Tunis, le 04 mai 2015
Les Co-commissaires aux comptes

CFA
Fathi Saidi

UEC
Mohamed Fessi