

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 2015 accompagnés de l'avis des co-commissaires aux comptes : Mr Fathi SAIDI (CFA) & Mr Mohamed FESSI (UEC).

BILAN ARRETE AU 30 JUIN 2015

(Exprimé en Dinars)

<u>ACTIFS</u>	<u>NOTES</u>	<u>30/06/2015</u>	<u>30/06/2014</u>	<u>31/12/2014</u>
ACTIFS NON COURANTS				
<i>Immobilisations incorporelles</i>				
Immobilisations incorporelles		8 469	8 469	8 469
Amortissement de logiciel		-7 924	-7 554	-7 739
	1	546	915	731
<i>Immobilisations corporelles</i>				
Immobilisations corporelles		1 358 452	1 357 167	1 357 560
Amortissement des immobilisations corporelles		-947 757	-853 063	-900 121
	1	410 695	504 104	457 438
<i>Immobilisations financières</i>				
Immobilisations financières		8 916 686	9 654 796	9 860 169
Provisions sur immobilisations financières		-209 481	-555 883	-448 774
	2	8 707 205	9 098 913	9 411 395
<hr/>				
Total des actifs immobilisés		9 118 446	9 603 933	9 869 564
<hr/>				
<i>Autres actifs non courants</i>		0	0	0
<hr/>				
TOTAL DES ACTIFS NON COURANTS		9 118 446	9 603 933	9 869 564
<hr/>				
ACTIFS COURANTS				
Stocks		66 385 697	54 450 763	61 467 888
Provision		-119 706	-119 706	-119 706
	3	66 265 991	54 331 057	61 348 182
Clients et comptes rattachés		1 543 257	427 322	3 688 706
Provision		0	0	0
	4	1 543 257	427 322	3 688 706
Autres actifs courants		1 103 075	397 699	834 446
Provision		-11 143	0	-11 133
	5	1 091 931	397 699	823 313
Placements et autres actifs financiers		567 535	615 900	615 900
Provision		-246 685	-258 820	-246 685
	6	320 850	357 080	369 215
Liquidités et équivalents de liquidités		698 585	353 227	312 245
Provision		0	0	0
	7	698 585	353 227	312 245
<hr/>				
TOTAL DES ACTIFS COURANTS		69 920 614	55 866 386	66 541 661
<hr/>				
TOTAL DES ACTIFS		79 039 060	65 470 319	76 411 225

BILAN ARRETE AU 30 JUIN 2015**(Exprimé en Dinars)**

CAPITAUX PROPRES & PASSIFS	NOTES	30/06/2015	30/06/2014	31/12/2015
CAPITAUX PROPRES				
Capital social		5 050 500	3 607 500	5 050 500
Primes d'émission		1 676 563	1 676 563	1 676 563
Réserves		18 194 215	17 446 533	15 967 516
Autres capitaux propres		4 489 915	4 489 915	4 489 915
Résultats reportés		2 575 916	2 774 177	2 774 177
Effets des modifications comptables				
Total des capitaux propres avant résultat de l'exercice		31 987 109	29 994 688	29 958 670
Résultat de l'exercice		826 936	1 133 671	3 085 000
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES AVANT AFFECTATION	8	32 814 044	31 128 359	33 043 670
PASSIFS				
Passifs non courants				
Emprunts		26 838 421	18 316 668	24 980 502
Provisions		342 948	604 150	322 241
Autres passifs non courants		612 390	729 073	610 748
Total des passifs non courants	9	27 793 759	19 649 891	25 913 490
Passifs courants				
Fournisseurs & comptes rattachés	10	4 300 891	3 543 551	4 579 389
Autres passifs courants	11	1 621 079	1 876 883	1 839 488
Concours bancaires et autres passifs financiers	12	12 509 286	9 271 636	11 035 188
Total des passifs courants		18 431 256	14 692 069	17 454 065
TOTAL DES PASSIFS		46 225 015	34 341 960	43 367 555
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS		79 039 060	65 470 319	76 411 225

ETAT DE RESULTAT ARRETE AU 30 JUIN 2015

(Exprimé en Dinars)

	<i>NOTES</i>	<i>30/06/2015</i>	<i>30/06/2014</i>	<i>31/12/2014</i>
PRODUITS D'EXPLOITATION				
Revenus		3 788 632	6 933 277	16 196 792
Autres produits d'exploitation		0	3 998	30 798
Total des produits d'exploitation	13	3 788 632	6 937 275	16 227 590
CHARGES D'EXPLOITATION				
Variation de stock		-4 917 809	-6 289 410	-13 306 535
Achats de terrains à construire		2 352	3 890 602	7 840 369
Achats Etudes et prestations		245 842	155 966	417 815
Achats de matériels, équipements et travaux	14	6 100 702	5 852 255	13 728 165
Charges de personnel	15	580 284	656 711	1 319 062
Dotations aux amortissements		47 821	47 012	94 255
Dotations aux provisions	16	-218 576	223 511	-166 509
Autres charges d'exploitation	17	284 139	340 597	828 503
Total des charges d'exploitation		2 124 754	4 877 245	10 755 125
RESULTAT D'EXPLOITATION		1 663 878	2 060 031	5 472 465
AUTRES CHARGES ET PRODUITS ORDINAIRES				
Charges financières nettes	18	1 406 304	887 120	2 123 965
Produits des placements		557 400	319 919	469 178
Autres gains ordinaires	19	74 246	13 307	190 835
Autres pertes ordinaires	20	10 005	18 957	18 957
RESULTAT DES ACTIVITES ORDINAIRES AVANT IMPOT		879 215	1 487 179	3 989 556
Impôt sur le bénéfice	21	-52 280	-353 508	-904 556
RESULTAT DES ACTIVITES ORDINAIRES APRES IMPOT		826 936	1 133 671	3 085 000
Eléments extraordinaires		0	0	0
RESULTAT NET DE L'EXERCICE		826 936	1 133 671	3 085 000

ETAT DES FLUX ARRETE AU 30 JUIN 2015

(Exprimé en Dinars)

	30/06/2015	30/06/2014	31/12/2014
FLUX DE TRESORERIE LIES A L'EXPLOITATION			
Encaissements reçus des clients	6 543 242	11 038 185	17 978 611
Sommes versées aux fournisseurs et au personnel	-8 753 140	-12 127 025	-25 312 841
Intérêts payés	-1 379 964	-697 813	-1 786 243
Impôts sur les bénéfices payés	-836	-742 949	-1 605 665
<i>Flux de trésorerie provenant de l'exploitation</i>	-3 590 698	-2 529 602	-10 726 137
FLUX DE TRESORERIE LIES AUX ACTIVITES D'INVESTISSEMENT			
Décaissements provenant de l'acquisition d'immobilisations corporelles & incorporelles	0	-2 111	-2 504
Encaissements provenant de la cession d'immobilisations corporelles & incorporelles	0	0	0
Décaissement affecté à l'acquisition d'immo financières	0	-372 750	-572 750
Encaissements provenant de la cession d'immobilisations financières	950 015	0	0
Encaissements provenant des produits de la cession d'immobilisations financières	445 230	0	0
Dividendes reçus	109 523	127 396	246 770
<i>Flux de trésorerie provenant des activités d'investissement</i>	1 504 769	-247 466	-328 484
FLUX DE TRESORERIE LIES AUX ACTIVITES DE FINANCEMENT			
Encaissements sur emprunts	8 000 000	3 860 000	19 380 000
dividendes et autres distribution	-1 038 939	-1 010 084	-1 010 084
Dividendes sur actions propres	0	0	0
Acquisition actions propres	0	0	0
Cession actions propres	0	0	0
Remboursement d'emprunts	-4 677 974	-2 287 500	-8 208 610
Encaissements provenant des placements	2 048 365	9 106 350	11 106 350
Décaissements provenant des placements	-2 000 000	-9 700 000	-11 700 000
Encaissements sur produits placements	140 200	192 523	84 854
<i>Flux de trésorerie affectés aux activités de financement</i>	2 471 652	161 289	9 652 511
VARIATION DE TRESORERIE	385 723	-2 615 778	-1 402 111
Trésorerie au début de l'exercice	311 609	1 713 720	1 713 720
Trésorerie à la clôture de l'exercice	697 332	-902 058	311 609

I. Présentation de la société

La société ESSOUKNA, promoteur immobilier agréé, a été créée en novembre 1983, à l'initiative de la Société Immobilière et de Participations « SIMPAR » et sous l'égide de la Banque Nationale Agricole « B.N.A.».

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

Elle a pour objet :

- Le lotissement, l'aménagement de terrains destinés principalement à l'habitat ;
- La construction ou la rénovation, en vue de la vente ou de la location d'immeubles, ensembles d'immeubles, de logements individuels ou groupés à usage professionnel, d'habitation, de commerce ou de bureaux, sur terrains acquis, aménagés ou à aménager et toutes autres activités se rattachant directement ou indirectement à l'objet de la société.

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

II. Référentiel comptable

II.1 Déclaration de conformité

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

II.2 Méthodes comptables appliquées

Les états financiers de la société ESSOUKNA sont arrêtés au 30 Juin 2015 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 30/06/2014
Avances accordés au personnel	Immobilisations financières	Autres actifs courants	800
Dépôts et cautionnements clients	Emprunts	Autres passifs non courants	729 073
Produit des participations	Résultat d'exploitation	Produits des placements	127 396
Reprises sur provisions	Autres gains ordinaires	Dotations aux provisions	23 818

Ces changements de méthodes de présentation ont donné lieu au retraitement en proforma des états financiers au 30 Juin 2014 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 30/06/2015, comme suit :

	31/12/2014	Acquisitions/ dotations	Cessions/ reprises	30/06/2015
Immobilisations incorporelles	8 469	-	-	8 469
- Logiciels	8 469	-	-	8 469
Amortissements	-7 739	-185	-	-7 924
- Logiciels	-7 739	-185	-	-7 924
Total net 1	731	-185	-	546
Immobilisations corporelles	1 357 560	892	-	1 358 452
- Terrains	162 500	-	-	162 500
- Constructions	350 780	-	-	350 780
- Matériel de transport	341 838	-	-	341 838
- Agencement, aménagements et installations	294 145	-	-	294 145
- Équipements de bureaux	106 723	269	-	106 991
- Matériel informatique	101 574	623	-	102 197
Amortissements	-900 121	-47 635	-	-947 757
- Constructions	-269 015	-8 770	-	-277 785
- Matériel de transport	-197 663	-31 132	-	-228 794
- Agencement, aménagements et installations	-264 692	-3 524	-	-268 217
- Équipements de bureaux	-81 797	-1 845	-	-83 642
- Matériel informatique	-86 954	-2 365	-	-89 319
Total net 2	457 438	-46 743	-	410 695
Total général	458 169	-46 928	-	411 241

2- Immobilisations financières

Les immobilisations financières ont passés de 9.411.395 dinars au 31/12/2014 à 8.707.205 dinars au 30/06/2015 soit un décroissement de 704.190 dinars.

Cette variation se détaille comme suit :

	Titres de participation	Fonds gérés	Souscription emprunt	Autres	Total
Valeur brute au 31/12/2014	5 071 449	4 450 000	25 000	313 720	9 860 169
Provision au 31/12/2014	448 774	-	-	-	448 774
Encours au 31/12/2014	4 622 675	4 450 000	25 000	313 720	9 411 395
Cessions titres BNA	950 015	-	-	-	950 015
Acquisition /Souscription	-	-	-	-	-
Remboursements/octroi de prêts	-	-	-	6 533	6 533
Dotations de l'exercice	17 224	-	-	-	17 224

Reprises de provisions	256 517	-	-	-	256 517
Valeur brute au 30/06/2015	4 121 434	4 450 000	25 000	320 252	8 916 686
Provision au 30/06/2015	209 481	-	-	-	209 481
Encours au 30/06/2015	3 911 953	4 450 000	25 000	320 252	8 707 205

Les titres de participations se répartissent comme suit entre titres cotés et titres non cotés :

Libellé	Solde 30/06/2015	Solde 31/12/2014	Variation
Titres cotés	1 214 964	2 164 979	950 015
Titres non cotés	2 906 470	2 906 470	-
Total en dinars	4 121 434	5 071 449	950 015

Les provisions sur les titres de participations sont passées de 448.774 dinars au 31/12/2014 à 209.481 dinars au 30/06/2015 soit une baisse de l'ordre de 239.293 dinars détaillée comme suit :

Société	Valeur brute 30/06/2015	Provisions 31/12/2014	Dotations 2015	Reprises 2015	Provisions 30/06/2015
BNA	873 446	220 408	-	220 408	-
ELBENE INDUSTRIE	82 440	1 381	16 962	-	18 343
SICAV BNA	11 000	1 603	-	649	954
STB SICAV AVENIR	10 525	4 161	261	-	4 422
TUNISRE	237 553	-	-	-	-
IFRIKIA	156 602	156 602	-	-	156 602
SICAV Placement Obligataire	30 000	-	-	-	-
SICAR INVEST	190 000	-	-	-	-
SIP SICAR	600 000	64 620	-	35 460	29 160
B.T.S	2 000	-	-	-	-
BNA capitaux	8 200	-	-	-	-
SOGEST	10	-	-	-	-
Immobilière des Cèllets	200 005	-	-	-	-
SOIVM SICAF	452 373	-	-	-	-
SOCIETE ZIED	719 530	-	-	-	-
SODET SUD	547 750	-	-	-	-
Total en dinars	4 121 434	448 774	17 224	256 517	209 481

Les autres immobilisations financières se détaillent au 30/06/2015, comme suit :

Désignation	Solde au 30/06/2015	Solde au 31/12/2014	Variation
Prêts au personnel	319 732	313 200	6 533
Dépôts et cautionnements	520	520	-
Total	320 252	313 720	6 533

3- Stocks

La valeur du stock se détaille au 30/06/2015, comme suit :

	Solde au 30/06/2015	Solde au 31/12/2014	Variation
Terrains à bâtir :	28 040 380	27 306 076	734 304
- MHAMDIA	431 746	419 024	12 722
- SOUKRA Jardin d'enfants	25 704	25 704	-
- SOUKRA École primaire	93 177	93 177	-
- MOUROUJ V LOT EHC 46	517 838	517 838	-
- BOUMHEL LOT EHC 1	1 475 875	1 457 778	18 097
- BOUMHEL LOT HC 5	1 098 959	1 081 923	17 036
- MOUROUJ VI LOT HC 28	632 096	628 050	4 046
- JARDINS EL MENZAH	3 210 457	3 125 419	85 038
- MANOUBA	7 318 224	7 107 351	210 873
- SOUSSE	6 100 198	5 916 502	183 696
- HSC 1.5.3 LAC	3 145 639	3 056 875	88 764
- MOUROUJ VI LOT EHC 35	1 029 728	1 001 105	28 623
- HSC 1.11.6 LAC	2 960 737	2 875 330	85 407
Travaux en cours :	26 336 055	31 233 388	-4 897 333
- EHC 19 MOUROUJ V	-	2 967 547	-2 967 547
- EHC 27-28 MOUROUJ V	2 056 080	1 111 709	944 371
- C7 RAS TABIA	-	7 720 267	-7 720 267
- KAIROUAN	2 011 015	1 985 954	25 061
- HC 4 BOUMHEL	2 941 305	1 818 614	1 122 691
- EHC 45 MOUROUJ V	653 888	640 420	13 468
- SOUKRA TF 31 327	18 673 767	14 988 878	3 684 889
Travaux terminés :	12 009 261	2 928 424	9 080 837
- HSC 10 NASR II	51 131	51 131	-
- EHC 29 AIN ZAGHOUAN	1 578 044	2 078 955	-500 911
- HAMMAMET	98 689	98 689	-
- HSC-55 MOUROUJ V	1 988	1 988	-
- HSC57-58 MOUROUJ V	7 388	7 388	-
- HSC-27 NASR II	40 313	40 313	-
- "EL BOUSTEN 8" SOUKRA 3ème Tranche	565 531	649 959	-84 428
- C7 RAS TABIA	7 773 018	-	7 773 018
- EHC 19 MOUROUJ V	1 893 159	-	1 893 159
Total en Dinars	66 385 697	61 467 888	4 917 809

La provision constituée 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)	Valeur Brute	Provision 30-06-2015
- Résidence "ESSALEM" Lot HSC-55 MOUROUJ V	24/08/1999	16	1 988	1 193
- Résidence "ESSOUMBOULA EL JAMILA" Lots HSC57-58 MOUROUJ V	20/12/2000	15	7 388	4 433
- Résidence "LA TURQUOISE" Lot HSC-27 NASR II	16/12/2002	13	40 313	24 188
- Résidence "ESSAFA" Lot HSC 10 NASR II	14/12/2004	11	51 131	30 678
- Résidence Lot S5-1 & S5-2 HAMMAMET	15/12/2004	11	98 689	59 214
- EHC 29 AIN ZAGHOUAN	12/11/2013	2	1 578 044	-
- EL BOUSTEN 8 SOUKRA	27/08/2013	2	565 531	-
- C7 RAS TABIA	20/02/2015	0	7 773 018	-
- EHC 19 MOUROUJ V	08/01/2015	0	1 893 159	-
Total en dinars			12 009 261	119 706

4- Clients et comptes rattachés

Les créances clientèles ont totalisé 1.543.257 dinars au 30/06/2015 contre 3.688.706 dinars au 31/12/2014. Elles se détaillent comme suit :

Désignation	Solde au 30/06/2015	Solde au 31/12/2014	Variation
Clients	1 118 539	3 263 731	-2 145 192
Clients chèques impayés (*)	300 000	300 000	-
Clients effets à recevoir	124 718	124 975	-257
Total	1 543 257	3 688 706	-2 145 449

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

5- Autres actifs courants

Les autres postes d'actifs ont totalisé 1.091.931 dinars au 30/06/2015 contre 823.313 dinars au 31/12/2014. Ils se détaillent comme suit :

Désignation	Solde au 30/06/2015	Solde au 31/12/2014	Variation
Avances aux fournisseurs	316 834	223 103	93 731
Débiteurs-sociétés du groupe	1 239	2 250	-1 011
Avances personnels	990	3 960	-2 970
Prêts au personnel à moins d'un an	38 117	72 315	-34 198
Crédit TVA	308454	-	308 454
Crédit IS	367 972	338 248	29 724
Crédit TFP	3 816	-	3 816
Produits à recevoir	-	137 554	-137 554
Compte d'attente	-	-	-
Débiteurs divers	65 653	57016	8 637
Total brut	1 103 075	834 446	268 629
Provisions	-11 143	-11 133	-10
Total net	1 091 931	823 313	268 619

6- Placements et autres actifs financiers

Les placements et autres actifs financiers s'élèvent au 30/06/2015 à 567.535 dinars contre 615.900 dinars au 31/12/2014 et se détaillent comme suit :

Désignation	Solde au 30/06/2015	Solde au 31/12/2014	Variation
Fonds gérés par SIP SICAR	543 535	591 900	-48 365
BNA Capitaux Confiance FCP	12 000	12 000	-
BNA Capitaux Progrès FCP	12 000	12 000	-
Total	567 535	615 900	-48 365

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

L'encours de ces fonds ainsi que les provisions y affectées se détaillent au 30/06/2015, comme suit :

Fonds	Date déblocage	Date d'échéance	Montants débloqués	Recouvrement en principal	Encours 30/06/2015	Provisions 30/06/2015	Provisions 31/12/2014	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	-
FG1.3	31/12/2002	01/01/2008	200 000	166 420	33 580	33 580	33 580	-
FG2.1	31/12/2002	01/01/2008	450 000	374 445	75 555	75 555	75 555	-
FG2.2	15/12/2003	01/01/2009	700 000	599 200	100 800	-	-	-
FG2.3	31/12/2004	01/01/2010	150 000	128 400	21 600	-	-	-
FG3.1	24/12/2004	01/01/2010	750 000	605 707	144 293	5050	5050	-
FG3.2	27/12/2005	01/01/2011	350 000	307293	42 707	7 500	7 500	-
Total en dinars			3 400 000	2 856 465	543 535	246 685	246 685	-

7- Liquidités et équivalents de liquidités

Cette rubrique présente au 30/06/2015 un solde de 698.585 dinars et se détaille comme suit :

Désignation	Solde au 30/06/2015	Solde au 31/12/2014	Variation
Chèques à l'encaissement	1 958	-	1 958
Banques	695 650	311 626	384 024
Caisse	977	618	358
Total	698 585	312 245	386 340

8- Capitaux propres

Les capitaux propres ont totalisé 32.814.044 dinars au 30/06/2015 contre 33.043.670 dinars au 31/12/2014.

Le tableau des mouvements de capitaux propres se présente comme suit :

Libellé	Solde 31/12/2014	Affectation du résultat 2014	Résultat de la période	Fonds Social	Solde 30/06/2015
Capital social	5 050 500	-	-	-	5 050 500
Primes d'émission	1 676 563	-	-	-	1 676 563
Réserve légale	360 750	144 300	-	-	505 050
Réserves extraordinaires	14 746 252	2 000 000	-	-	16 746 252
Réserves pour réinvestissements	4 450 000	-	-	-	4 450 000
Dividendes sur actions propres	39 915	-	-	-	39 915
Fonds social	860 514	100 000	-	-17 601	942 913
Résultats reportés	2 774 177	-198 260	-	-	2 575 916
Résultats de l'exercice	3 085 000	-3 085 000	-	-	-
Dividendes	-	1 038 960	826 936	-	826 936
Total	33 043 670	-	826 936	-17 601	32 814 044

Le résultat par action se présente, au 30/06/2015 comme suit :

Désignation	Solde au 30/06/2015	Solde au 30/06/2014	Solde au 31/12/2014
Résultat net	826 936	1 133 671	3 085 000
Nombre d'actions	5 050 500	3 607 500	5 050 500
Résultat par action	16%	31%	61%

9- Passifs non courants

Les passifs non courants ont totalisé 27.793.759 dinars au 30/06/2015 contre 25.913.490 dinars au 31/12/2014. Ils se détaillent comme suit :

Désignation	Solde 30/06/2015	Solde 31/12/2014	Variation
Emprunts	26 838 421	24 980 502	1 857 919
Crédits bancaires à moyen terme	29 718 091	28 521 796	1 196 295
Intérêts constatés d'avance	-2 879 670	-3 541 294	661 624
Autres passifs non courants	612 390	610 748	1 642
Dépôts et cautionnements reçus	612 390	610 748	1 642
Provisions pour risques et charges	342 948	322 241	20 707
Provisions pour garanties conférés aux clients	342 948	322 241	20 707
Total en Dinars	27 793 759	25 913 490	1 880 269

10- Fournisseurs et comptes rattachés

Les dettes fournisseurs ont passées de 4.579.389 dinars au 31/12/2014 à 4.300.891 dinars au 30/06/2015 soit une baisse de 278.498 dinars. Elles se détaillent comme suit :

Désignation	Solde au 30/06/2015	Solde au 31/12/2014	Variation
Fournisseurs	729 287	1 353 378	-624 090
Fournisseurs retenue de garantie	3 162 918	2 855 920	306 998
Fournisseurs Factures non parvenues	408 686	370 091	38 595
Total	4 300 891	4 579 389	-278 498

11- Autres passifs courants

Les autres passifs courants ont totalisé 1.621.079 dinars au 30/06/2015 contre 1.839.488 dinars au 31/12/2014. Ils se détaillent comme suit :

Libellé	Solde au 30/06/2015	Solde au 31/12/2014	Variation
Clients Avances et Acomptes	826 144	677 506	148 638
Personnel	208 881	297 219	-88 338
État Impôts et Taxes	81 840	463 952	-382 112
Jetons de présence	57 500	90 625	-33 125
Dividendes à payer	584	563	21
Créditeurs-sociétés du groupe	270 817	130 720	140 097
Organismes sociaux	111 308	125 345	-14 037
Compte d'attente	55 222	53 502	1 720
Produits constatés d'avance	8	57	-49
Créditeurs divers	8 774	-	8 774
Total	1 621 079	1 839 489	-218 410

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

12- Concours bancaires et autres passifs financiers

Les concours bancaires et autres passifs financiers s'élèvent à 12.509.286 dinars au 30/06/2015 et se détaillent comme suit :

Désignation	Solde 30/06/2015	Solde 31/12/2014	Variation
Emprunts	12 508 033	11 034 552	1 473 481
Crédits bancaires à court terme	15 045 327	13 202 970	1 842 357
Intérêts constatés d'avance	-2 537 293	-2 168 417	-368 876
Banques	1 253	635	617
Total en Dinars	12 509 286	11 035 188	1 474 098

13- Revenus

Les revenus provenant de la vente des projets de promotion immobilière et des terrains lotis ont passés de 6.933.277 dinars au 30/06/2014 à 3.788.632 dinars au 30/06/2015.

14- Achats de matériels, équipements et travaux

Les achats de matériels, équipements et travaux se sont élevés au 30/06/2015 à 6.100.702 dinars et se détaillent par projet comme suit :

Projets	Solde 30/06/2015
C 7 RAS TABIA	637 412
EHC 19 MOUROUJ V	162 457
EHC 20 MOUROUJ V	-12
EHC 29 A.Z	30 834
HC 4 BOUMHEL	1 065 178
MANNOUBA	44 496
M'HAMDIA	12 723
EHC 48 MOUROUJ V	2 115
EHC 27-28 MOUROUJ V	914 925
SOUKRA III	3 230 574
Total	6 100 702

15- Charges de personnel

Les charges du personnel se sont élevées à 580.284 dinars au 30/06/2015 contre 656.711 dinars au 30/06/2014. Elles se présentent comme suit :

Désignations	Solde 30/06/2015	Solde 30/06/2014	Variation
Appointements et salaires	458 301	526 723	-68 422
Congés payés	-8 732	7 576	-16 308
Charges sociales légales	130 714	122 412	8 302
Total	580 284	656 711	-76 427

16- Dotations aux provisions

Les dotations aux provisions nettes des reprises se sont élevées à -218.576 dinars au 30/06/2015 contre 223.511 dinars au 30/06/2014. Elles se détaillent comme suit :

Désignations	Solde 30/06/2015	Solde 30/06/2014	Variation
Dotations aux provisions pour risques et charges	20 717	73 933	-53 216
Dotations aux provisions pour dépréciation des titres	17 224	173 395	-156 171
Reprise sur provisions pour dépréciation des titres	-256 517	-22 236	-234 281
Reprise sur provisions pour dépréciation du stock	-	-1 582	1 582
Total	-218 576	223 511	-442 086

17- Autres charges d'exploitation

Les autres charges d'exploitation s'élèvent au 30/06/2015 à 284.139 dinars contre 340.597 dinars au 30/06/2014 soit une diminution de 17%.

Les autres charges d'exploitation se détaillent comme suit :

Désignations	Solde 30/06/2015	Solde 30/06/2014	Variation
Achats non stockés de matières et fournitures	1 188	4 958	-3 770
Fournitures de bureaux	10 039	5 486	4 553
Eau électricité-gaz immeuble administratif	12 372	1 958	10 414
Entretien et réparations	8 909	9 104	-195
Prime d'assurances	1 118	1 118	-
Études recherches et divers services extérieurs	1 845	1 631	214
Personnel extérieur à l'entreprise	1 391	376	1 015
Rémunérations d'intermédiaires et honoraires	59 047	120 161	-61 114
Publicité publication et relations publiques	30 679	36 816	-6 137
Relations publiques	-	500	-500
Transports administratifs	18 247	21 791	-3 544
Déplacement mission et réception	27 095	30 435	-3 340
Voyages et déplacement	7 002	7 882	-880
Réceptions	327	1 487	-1 160
Frais postaux et frais de télécommunication	8 645	11 880	-3 235
Frais / effets	5 512	5 084	428
Jetons de présence	40 625	40 625	-
Impôts, taxes et versement assimilés	49 918	39 303	10 615
Pertes sur créance	179	-	179
Total	284 139	340 597	-56 457

18- Charges financières nettes

Les charges financières nettes se sont élevées au 30/06/2015 à 1.406.304 dinars contre 887.120 dinars au 30/06/2014. Cette variation est concomitante à l'augmentation sensible de l'encours des crédits bancaires obtenus par la société durant cette période. Il est à noter également qu'une partie des charges financières (soit 219.209 dinars) n'a pas été incorporé dans le coût des stocks étant donné qu'elle concerne deux projets achevés (EHC19 et Ras Tabia).

19- Autres gains ordinaires

Les autres gains ordinaires s'élèvent au 30/06/2015 à 74.246 dinars et se détaillent comme suit :

Désignation	Solde au 30/06/2014
Appels d'offres, retenus sur factures et autres produits	23 755
Dépôts et cautionnements	35 000
Produits sur décomptes définitifs	15 491
Total	74 246

20- Impôts sur les sociétés

Au 30/06/2015, la charge théorique d'impôt sur les sociétés s'élève à 52.280 dinars contre 353.507 dinars au 30/06/2014.

**AVIS DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES ETATS
FINANCIERS INTERMEDIAIRES ARRETES AU 30 JUIN 2015
DE LA SOCIETE « ESSOUKNA »**

En exécution de la mission de co-commissariat aux comptes qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale Ordinaire et en application des dispositions de l'article 21 bis de la loi n°94-117 du 14 novembre 1994 portant réorganisation du marché financier, telle que modifiée et complétée par les textes subséquents, nous avons procédé à un examen limité des états financiers intermédiaires de la société ESSOUKNA arrêtés au 30 juin 2015.

Les états financiers intermédiaires comprennent le bilan au 30 juin 2015, ainsi que l'état de résultat et l'état des flux de trésorerie pour la période de six mois close à cette date, et des notes contenant un résumé des principales méthodes comptables et d'autres notes explicatives.

Ces états financiers intermédiaires font apparaître un total actif net de 79,039 millions de dinars et un résultat net de 0,827 millions de dinars.

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 intermédiaires conformément aux normes comptables généralement admises en Tunisie.

2. Responsabilité des commissaires aux comptes

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

3. Étendue de l'examen limité

Nous avons effectué notre examen limité selon les normes applicables aux missions d'examen limité. Un examen limité d'informations financières intermédiaires consiste en des demandes d'informations, principalement auprès des personnes responsables des questions financières et comptables et dans la mise en œuvre de procédures analytiques et d'autres procédures d'examen limité. L'étendue d'un examen limité est très inférieure à celle d'un audit effectué selon les Normes ISA et, en conséquence, ne nous permet pas d'obtenir l'assurance que nous avons relevé tous les faits significatifs qu'un audit permettrait d'identifier. En conséquence, nous n'exprimons pas d'opinion d'audit.

4. 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 présentent pas sincèrement, dans tous leurs aspects significatifs, la situation financière de la société au 30 juin 2015, ainsi que de sa performance financière et ses flux de trésorerie pour la période de six mois close à cette date, conformément aux normes comptables généralement admises en Tunisie.

**Tunis, le 26 Aout 2015
Les Co-commissaires aux comptes**

**CFA
Fathi Saidi**

**Union Des Experts Comptables
Mohamed Fessi**