

GROUPE ESSOUKNA

SOMMAIRE

**1/ - RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR
LES ETATS FINANCIERS CONSOLIDES ARRETES AU
31/12/2007.**

**2/ - ETATS FINANCIERS CONSOLIDES ARRETES AU
31/12/2007.**

**3/ - NOTES AUX ETATS FINANCIERS CONSOLIDES
ARRETES AU 31/12/2007.**

Messieurs les actionnaires
de la société «ESSOUKNA».

**RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES
SUR LES ETATS FINANCIERS CONSOLIDES
Exercice clos le 31 décembre 2007**

— - —

En exécution de la mission de commissariat aux comptes qui nous a été confiée, nous vous présentons notre rapport sur le contrôle des états financiers consolidés de la société « **ESSOUKNA** » arrêtés au 31 décembre 2007, tels qu'annexés au présent rapport, ainsi que sur les vérifications et informations spécifiques prévues par la loi et les normes professionnelles.

1- Opinion sur les états financiers

Nous avons audité les états financiers consolidés de la société « **ESSOUKNA** » au 31 décembre 2007. Ces états financiers ont été arrêtés sous la responsabilité des organes de direction et d'administration de la société « **ESSOUKNA** ». Notre responsabilité est d'exprimer une opinion sur ces états financiers consolidés sur la base de notre audit.

Notre vérification a été effectuée conformément aux normes de

vérification généralement reconnues. Ces normes requièrent que l'audit soit planifié et réalisé en vue d'obtenir une assurance raisonnable que les états financiers, considérés dans leur ensemble, ne comportent pas d'anomalies significatives. L'audit comprend l'examen, par sondages, des éléments justifiant les données contenues dans les états financiers. Un audit consiste également à apprécier les principes comptables suivis et les estimations significatives retenues par le conseil d'administration, ainsi que la présentation des états financiers pris dans leur ensemble. Nous avons aussi consulté les rapports du commissaire aux comptes des sociétés appartenant au groupe en application des dispositions de l'article 471 du code des sociétés commerciales.

Nous estimons que notre audit constitue une base raisonnable à l'expression de notre opinion.

A notre avis, les états financiers consolidés de la société « **ESSOUKNA** » arrêtés au 31 décembre 2007 sont réguliers et présentent sincèrement, dans tous leurs aspects significatifs, la situation financière de la société « **ESSOUKNA** » ainsi que le résultat de ses opérations et les mouvements de trésorerie pour l'exercice clos à cette date, conformément au système comptable des entreprises.

Sans remettre en cause l'opinion sans réserve exprimée ci-dessus, jusqu'à la date de notre intervention, il y a lieu de signaler que les états financiers de la société « SIP-SICAR » faisant partie des états financiers consolidés, n'ont pas été audités par son commissaire aux comptes.

2- Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé aux vérifications spécifiques prévues par la loi et les normes professionnelles.

Sur la base de ces vérifications, nous n'avons pas d'observations à formuler sur la sincérité et la concordance avec les états financiers consolidés des informations d'ordre comptable données dans le rapport de gestion du groupe au titre de l'exercice 2007.

TUNIS LE : 10 AVRIL 2008.

LE COMMISSAIRE AUX COMPTES

**LE CABINET SOGER
AMRI Naoufel**

BILAN CONSOLIDE ARRETE AU 31/12/2007

ACTIFS	NOTE S	31/12/07	31/12/06	CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS	NOTES	31/12/07	31/12/06
ACTIFS NON COURANTS				CAPITAUX PROPRES			
ACTIFS IMMOBILISES				Capital social		3 006 250,000	3 006 250,000
Immobilisations incorporelles		7 348,856	5 602,456	Réserves consolidés	A 1.2.1	10 223 871,311	9 774 589,620
Amortissements		(5 658,222)	(5 602,450)	Résultats consolidé		1 794 114,930	1 141 500,683
	A 1.1.1	1 690,634	0,006				
Immobilisations corporelles		1 102 388,139	1 099 294,730	Total des capitaux propres du groupe		15 024 236,241	13 922 340,303
Amortissements		(570 358,782)	(485 885,351)				
	B 1.1.1	532 029,357	613 409,379	Intérêts minoritaires		521 062,479	516 343,068
Titres de Participations		3 879 261,366	3 904 352,870	Total des capitaux propres		15 545 298,720	14 438 683,371
Provisions		(217 791,047)	(290 573,599)				
	A 1.1.2	3 661 470,292	3 613 779,271				
Autres immobilisations financières	B 1.1.2	71 553,945	51 301,842	PASSIFS			
				PASSIFS NON COURANTS			
TOTAL DES ACTIFS IMMOBILISES		4 266 744,228	4 278 490,498	Emprunts	A 2.2.1	11 834 117,230	5 431 165,294
				Provisions	B 2.2.1	150 409,870	162 819,918
TOTAL DES ACTIFS NON COURANTS		4 266 744,228	4 278 490,498	Total des passifs non courants		11 984 527,100	5 593 985,212
ACTIFS COURANTS				PASSIFS COURANTS			
Stocks	A 1.1.3	27 004 924,861	24 053 111,189	Fournisseurs, Entrepreneurs et comptes rattachés	C 2.2.1	3 081 175,211	2 352 884,570
Clients et comptes rattachés	B 1.1.3	2 309 795,149	789 426,308	Autres passifs courants	D 2.2.1	9 464 663,043	12 485 685,557
Autres actifs courants	C 1.1.3	3 150 599,364	1 957 876,699	Concours bancaires et autres passifs financiers		0,000	174 202,974
Impôts différés actifs		8 095,207	24 653,900	Total des passifs courants		12 545 838,254	15 012 773,101
Placement et autres actifs financiers	D 1.1.3	3 030 233,198	3 542 571,583				
Liquidité et équivalents de liquidités		597 275,538	416 146,282				
TOTAL DES ACTIFS COURANTS		35 505 919,846	30 766 951,186	TOTAL DES PASSIFS		24 530 365,354	20 606 758,313
TOTAL DES ACTIFS		40 075 664,074	35 045 441,684	TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS		40 075 664,074	35 045 441,684

GROUPE ESSOUKNA46, Rue Tarek Ibn Zied
Mutuelleville - 1082 Tunis**ETAT DE RESULTAT CONSOLIDE
ARRETE AU 31/12/2007**

DESIGNATION	NOTES	31/12/2007	31/12/2006
PRODUITS D'EXPLOITATION			
Revenus	2.1.A	14 468 453,807	10 524 426,413
Produits des participations	2.1.B	139 812,360	127 962,520
Autres produits d'exploitation	2.1.C	35 857,862	14 300,236
Total des produits d'exploitation		14 644 124,029	10 666 689,169
CHARGES D' EXPLOITATION			
Variation des stocks	2.2.A	-2 951 813,672	-1 168 640,123
Achat de terrains à construire	2.2.B	2 362 969,150	1 346 835,000
Frais sur achat de terrains à construire		103 239,388	107 943,990
Achats d'études et des prestations de services	2.2.C	443 598,934	387 714,422
Achats de matériels, équipements et travaux	2.2.D	10 217 282,649	6 628 503,383
Charges de personnel	2.2.E	639 403,931	617 708,451
Dotations aux amortissements	2.2.F	90 944,698	92 170,930
Dotations aux provisions	2.2.G	409 729,422	88 730,479
Autres charges d'exploitation	2.2.H	518 297,561	481 164,725
Total des charges d'exploitation		11 833 652,061	8 582 131,257
RESULTAT D' EXPLOITATION		2 810 471,968	2 084 557,912
Charges financières nettes	2.3	1 168 872,249	1 365 792,394
Produits des placements		324 577,130	126 309,422
Autres pertes ordinaires		83,527	1 348,270
Autres gains ordinaires	2.4	350 156,223	565 486,044
RESULTAT DES ACTIVITES ORDINAIRES AVANT IMPÔT		2 316 249,545	1 409 212,714
Impôts sur les bénéfices		450 733,800	245 338,450
RESULTAT NET DES SOCIETES INTEGREES		1 865 515,745	1 163 874,264
QUOTE PART DES SOCIETES MISES EN EQUIVALENCE		-34 160,881	11 618,188
RESULTAT DE L'EXERCICE		1 831 354,864	1 175 492,452
PART DU GROUPE		1 794 114,730	1 141 500,683
PART DES MINORITAIRES		37 239,934	33 991,769

GROUPE ESSOUKNA46, Rue Tarek Ibn Zied
Mutuelleville – 1082 Tunis**FLUX DE TRESORERIE CONSOLIDE AU 31/12/2007**

DESIGNATION	NOTES	31/12/2007
FLUX DE TRESORERIE LIES A L'EXPLOITATION		
Résultat net (après réinvestissement)		1 831 354,864
Ajustements pour :		
* Amortissement et provisions	3.1	258 419,029
* Variation des :		
- Stocks		-2 951 813,672
- Créances		-1 520 368,841
- Autres actifs		-1 176 564,682
- Fournisseurs et autres dettes	3.2	1 714 336,336
Plus ou moins value sur cession		
Flux de trésorerie provenant de l'exploitation		-1 844 636,966
FLUX DE TRESORERIE LIES AUX ACTIVITES D'INVES.		
- Encaissement provenant de la cession d'immob. Corp. et incorp.		
- Décaissement provenant de l'acquisition d'immobilisations corporelles et incorporelles		-4 839,809
- Décaissement provenant de l'acquisition d'immob. financières	3.3	-83 134,135
- Encaissement provenant de la cession d'immobilisations financières		32 575,048
Flux de trésorerie provenant des activités d'investissement		-55 398,896
FLUX DE TRESORERIE LIES AUX ACTIVITES DE FINANCEMENT		
- Encaissements suite à l'émission d'actions		
- Encaissements suite aux cessions d'actions propres à l'entreprise		
- Décaissement provenant des placements		-31 789,263
- Encaissements provenant des placements		544 062,748
- Dividendes et autres distributions		-653 119,870
- Encaissement provenant des emprunts	3.4	13 561 372,560
- Remboursement d'emprunts	3.5	-11 165 158,083
Flux de trésorerie provenant des activités de financement		2 255 368,092
VARIATION DE TRESORERIE		355 332,230
Trésorerie au début de l'exercice		241 943,308
Trésorerie à la clôture de l'exercice		597 275,538

NOTES AUX ETATS FINANCIERS CONSOLIDES au 31 Décembre 2007

1) – INFORMATIONS GENERALES :

Le groupe « ESSOUKNA » comprend quatre sociétés opérant dans trois domaines d'activités :

- Promotion immobilière.
- Capital risque.
- Participation.

« ESSOUKNA » est la société mère ayant le statut d'une Société Anonyme, exerçant dans le domaine de la promotion immobilière dont le siège est sis au 46, rue Tarek Ibn Zyed – Mutuelleville – 1082 Tunis.

2) – PRINCIPES COMPTABLES ET METHODE D'EVALUATION :

Les comptes des sociétés entrant dans le périmètre de consolidation au 31/12/2007, arrêtés selon les principes et méthodes comptables prévus par le cadre conceptuel de la comptabilité financière et les normes comptables tunisiennes en vigueur, ont servi de base pour l'établissement des états financiers consolidés.

Les principales règles et méthodes du groupe sont les suivantes :

2.1 – Principes de base :

Les états financiers consolidés ont été préparés en accord avec les normes comptables tunisiennes.

2.2 – Périmètre de consolidation :

Le périmètre de consolidation est composé de toutes les sociétés sur lesquelles ESSOUKNA possède, directement ou indirectement par ses filiales, un contrôle exclusif ainsi que les sociétés sur lesquelles elle exerce une influence notable.

2.3 – Méthode de consolidation :

• **Sociétés consolidées par intégration globale :**

Les entreprises sur lesquelles le groupe exerce un contrôle exclusif sont consolidées par la méthode d'intégration globale.

Le groupe possède le contrôle exclusif d'une filiale lorsqu'il détient, directement ou indirectement par l'intermédiaire de filiales, plus de la moitié des droits de vote d'une entreprise.

Le contrôle est présumé exister, dès lors qu'une entreprise détient directement ou indirectement quarante pour cent au moins des droits de vote dans une autre entreprise, et qu'aucun autre associé n'y détienne une fraction supérieure à la sienne.

La société mère et les participations répondant à la définition de filiales sont consolidées par la méthode d'intégration globale.

• **Sociétés mise en équivalence :**

Si le groupe détient, directement ou indirectement par le biais de filiales, 20% ou plus des droits de vote dans l'entreprise détenue, il est présumé avoir une influence notable. La participation est alors appelée entreprise associée.

Les participations répondant à la définition d'entreprise associée sont consolidées par la méthode de mise en équivalence.

2.4 – Détermination du périmètre de consolidation :

Le périmètre de consolidation comprend trois sociétés en 2007 : une société intégrée globalement et deux sociétés mises en équivalence :

Sociétés	Nombre d'actions	Total des actions	%	Méthode de consolidation
ZIED	68.012	116.028	59%	Intégration globale
LES ŒILLETS	40.000	180.000	22%	Mise en équivalence
SIP-SICAR	60.000	300.000	20%	Mise en équivalence

2.5 – immobilisations incorporelles :

Les dépenses liées à l'acquisition de logiciels sont immobilisées et amorties sur une période de trois (03) ans.

Ces dépenses sont comptabilisées aux prix de revient hors TVA pour les entreprises dont la TVA est déductible en totalité et au prix de revient TTC après déduction de la quote-part de TVA déductible conformément à la note n°19/2000 pour les filiales exerçant dans le domaine de la promotion immobilière.

2.6 – Immobilisations corporelles :

Toutes les immobilisations corporelles sont comptabilisées à leur coût hors TVA.

Toutes les immobilisations corporelles sont valorisées au coût historique diminué de l'amortissement.

Les terrains ne sont pas amortis.

Les gains et pertes dégagés lors de la cession d'immobilisations corporelles sont déterminés par référence à leur valeur nette comptable et rentrent dans la détermination du résultat d'exploitation.

2.7 – Titres de participations :

Les titres de participation sont comptabilisés à leur prix d'acquisition.

A la fin de chaque exercice, ces titres sont évalués.

Une provision pour dépréciation des titres de participations est constatée en fin d'exercice, lorsque la valeur mathématique ou le cours boursier de la fin de l'exercice (pour les actions cotés en bourse) se situe en deçà de leur valeur historique.

Les plus-values constatées ne sont pas comptabilisées.

2.8 – Stocks :

Pour les sociétés de promotion immobilière, les stocks sont valorisés en employant les méthodes suivantes :

a) Terrains à bâtir :

Les acquisitions des terrains à bâtir sont comptabilisées à leur prix d'acquisition augmenté des frais et des charges financières éventuellement supportées par ces acquisitions à la date d'arrêté des états financiers.

b) Travaux en cours :

Les travaux en cours afférents aux projets de promotion immobilière sont évalués à leur prix de revient à la date d'arrêté du bilan y compris les charges financières spécifiques supportées pour le financement de ces éléments, courues à la date de clôture.

c) Travaux terminés :

Les travaux terminés sont comptabilisés au prix de revient tel que déterminé par la comptabilité analytique par projet.

2.9 – Provisions :

Les provisions pour risques et charges sont comptabilisées lorsque le groupe a une obligation actuelle résultant d'évènements passés.

Les sociétés de promotions immobilières constituent annuellement une provision pour réparation et maintenance au titre des projets construits. Cette provision est calculée sur la base du chiffre d'affaires réalisé, relatif à chacun des projets achevés. Son taux est fixé en fonction des spécificités de chaque projet.

Les droits aux congés payés acquis et non consommés à la date de clôture sont comptabilisés parmi les autres passifs courants « Personnel charges à payer ».

2.10 – Constatation des produits :

Le chiffre d'affaires des sociétés de promotion immobilières est constitué par des cessions définitives matérialisées par des contrats de ventes signés et ayant donné lieu à la liquidation intégrale du prix de vente et des cessions financées en partie par des crédits et dont l'accord de principe du financement partiel est formellement notifié.

Les ventes réalisées par les autres sociétés sont constatées après élimination des ventes à l'intérieur du groupe.

ANALYSE DES PRINCIPAUX POSTES DES ETATS FINANCIERS CONSOLIDES AU 31 DECEMBRE 2007 :

1.1.1.A-B – Immobilisations incorporelles et corporelles :

	2007			2006
	Valeur Brute	Amortissement	Valeur nette	Valeur nette
Immobilisations incorporelles	7.348,856	5.658,222	1.690,634	0,006
Immobilisations corporelles	1.102.388,139	570.358,782	532.029,357	613.409,379

1.1.2.A – Titres de participations :

	2007			2006
	Bruts	Provisions	Nets	Nets
Titres de participations	3.879.261,366	217.791,074	3.661.470,292	3.613.779,271

1.1.2.B – Autres immobilisations financières :

Désignations	Montants	
	2007	2006
Prêts au personnel	69.033,945	47.228,125
Dépôt et cautionnements versés	2.520,000	520,000
Actifs immobilisés (ZIED)	0	3.553,717
	71.553,945	51.301,842

1.1.3.A – Stocks :

Les stocks arrêtés au 31 Décembre 2007 sont détaillés comme suit :

Désignation	Montant	
	2007	2006
Terrains à bâtir	6.766.386,086	6.937.666,633
Travaux en cours	8.768.099,428	7.745.752,706
Travaux terminés	11.470.439,347	9.369.691,850
TOTAL	27.004.924,861	24.053.111,189

1.1.3.B - Clients comptes rattachés :

Cette rubrique englobe les comptes suivants :

Désignation	Montant	
	2007	2006
Clients	1.950.744,466	413.801,082
Clients effets à recevoir	359.050,683	375.625,226
TOTAL	2.309.795,149	789.426,308

1.1.3.C - Autres actifs courants :

Les autres actifs courants sont détaillés comme suit :

Désignation	Montant	
	2007	2006
Autres actifs courants (ESSOUKNA)	3.126.138,749	1.931.074,157
Autres actifs courants (ZIED)	1.897,145	1.046,544
Good will	22.894,220	25.755,998
TOTAL	3.150.599,364	1.957.876,699

1.1.3. – Impôts différés actifs :

Désignation	Montant	
	2007	2006
Impôts courants	450.733,800	245.338,450
Impôts différés	8.095,207	24.653,900

1.1.3.D – Placements et autres actifs financiers :

Cette rubrique englobe :

Désignation	Montant	
	2007	2006
Placement (fonds géré SIP-SICAR)	2.874.800,000	3.340.000,000
BNA Capitaux (fond commun)	24.000,000	24.000,000
Fond (BNA)	109.560,145	77.835,782
Placement SICAV-BNA «ZIED »	21.873,053	100.735,801
TOTAL	3.030.233,198	3.542.571,583

1.1.3.E - Liquidités et équivalents de liquidités :

Le solde de cette rubrique s'analyse comme suit :

Désignation	Montant	
	2007	2006
Effets à l'encaissement	3.056,000	300,444
Chèques en caisse	292.535,560	344.992,373
Banque de l'Habitat + BNA	297.727,856	69.928,004
Caisse (ESSOUKNA+ZIED)	3.956,122	925,461
TOTAL	597.275,538	416.146,282

1.2.2.B – Réserves consolidées :

Cette rubrique englobe les comptes suivants :

Désignation	Montant	
	2007	2006
Primes d'émission (ESSOUKNA)	1.676.562,500	1.676.562,500
Réserves (ESSOUKNA+ZIED)	3.954.250,329	3.171.845,410
Autres capitaux propres (ESSOUKNA)	2.637.381,287	3.267.486,027
Résultats reportés (ESSOUKNA+ZIED)	1.838.894,411	1.540.381,253
Réserves de consolidation	115.821,955	106.129,280
Résultats reportés consolidés	960,829	12.185,150
TOTAL	10.223.871,311	9.774.589,620

1.2.2.C - Emprunts :

Cette rubrique s'analyse comme suit :

Désignation	Montant	
	2007	2006
Crédits bancaires à moyen terme	11.525.027,810	5.158.285,698
Dépôt et cautionnement reçus	309.089,420	272.879,596
TOTAL	11.834.117,230	5.431.165,294

1.2.2.D – Provisions:

Au 31 Décembre 2007 le montant des provisions s'élève à cent cinquante mille quatre cent neuf dinars huit cent soixante dix millimes (150.409,870D).

1.2.2.E – Fournisseurs et comptes rattachés :

Cette rubrique englobe les comptes suivants :

Désignation	Montant
Fournisseurs	284.195,969
Entrepreneurs	854.987,493
Entrepreneurs retenue de garantie	1.713.091,273
Fournisseurs retenue de garantie	3.134,860
Fournisseurs factures non parvenues	225.765,616
TOTAL	3.081.175,211

1.2.2.F – Autres passifs courants :

Le solde de cette rubrique s'analyse comme suit :

Désignation	Montant
Personnel rémunérations dues	4.019,791
Etat impôts sur les revenus	9.572,859
Etat impôts sur les bénéfices	454.756,400
Associés dividendes à payer	538,450
Etat impôt sur paiement aux tiers	20.689,026
C.N.S.S.	26.186,220
Assurance groupe	5.311,834
Produits constatés d'avance	48,139
C A V I S	4.471,312
Personnel charges à payer	181.024,130
Créditeurs divers et débiteur divers	29.222,967
Crédit bancaire à court terme (principal + intérêts)	6.285.543,195
Autres charges à payer	8.489,251
Associés jetons de présence	50.000,000
Organismes sociaux charges à payer	43.124,181
Assurance collective retraite	8.517,257
Etat charges à payer	10.714,423
Clients avances et acomptes	1.954.905,847
Taxe sur la valeur ajoutée	42.813,868
Autres créditeurs (projets communs)	70.683,417
Comptes régularisés	95.606,088
Autres créditeurs divers	155.254,270
Autres passifs courant ZIED	3.170,118
TOTAL	9.464.663,043