



UNION DES EXPERTS COMPTABLES



AUDIT & CONSEIL

83 avenue Mohamed V- Immeuble Belvédère
CenterBureau A33- 1002- Tunis -
Tél -00 216 71894 742 -fax 00 216 71 894 685
Email : cfaconseil@planet.tn- fathi.saidi@planet.tn



SOCIETE ESSOUKNA

**RAPPORT D'EXAMEN LIMITE DES ETATS FINANCIERS
ARRETES AU 30 JUIN 2014**

**AVIS DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES ETATS
FINANCIERS INTERMEDIAIRES ARRETES AU 30 JUIN 2014
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 2014.

Les états financiers intermédiaires comprennent le bilan et l'état des engagements hors bilan au 30 juin 2014, 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 65,470 millions de dinars et un résultat net de 1,134 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. Opinion

Sur la base de notre examen limité, nous n'avons pas relevé de faits qui nous laissent à penser que les états financiers intermédiaires ci-joints ne donnent pas une image fidèle de la situation financière de la société «ESSOUKNA» au 30 juin 2014, ainsi que de sa performance financière et des flux de trésorerie pour la période de six mois se terminant à cette date, conformément aux principes comptables généralement admis en Tunisie.

Tunis, le 3 Octobre 2014
Les Co-commissaires aux comptes

CFA
Fathi Saidi



Union Des Experts Comptables
Mohamed Fessi



BILAN ARRETE AU 30 JUIN 2014

(Exprimé en Dinars)

ACTIFS	NOTES	30/06/2014	30/06/2013	31/12/2013
ACTIFS NON COURANTS				
<i>Immobilisations incorporelles</i>				
Immobilisations incorporelles		8 469	7 349	8 469
Amortissement de logiciel		-7 554	-7 349	-7 369
	1	915	0	1 100
<i>Immobilisations corporelles</i>				
Immobilisations corporelles		1 357 167	1 410 490	1 355 053
Amortissement des immobilisations corporelles		-853 063	-812 444	-806 236
	1	504 104	598 046	548 817
<i>Immobilisations financières</i>				
Immobilisations financières		9 654 796	7 963 539	8 041 198
Provisions sur immobilisations financières		-555 883	-259 310	-404 723
	2	9 098 913	7 704 229	7 636 475
Total des actifs immobilisés		9 603 933	8 302 275	8 186 393
<i>Autres actifs non courants</i>		0	0	0
TOTAL DES ACTIFS NON COURANTS		9 603 933	8 302 275	8 186 393
ACTIFS COURANTS				
Stocks		54 450 763	43 926 091	48 161 353
Provision		-119 706	-135 010	-121 288
	3	54 331 057	43 791 080	48 040 065
Clients et comptes rattachés		427 322	863 968	3 235 869
Provision		0	0	0
	4	427 322	863 968	3 235 869
Autres actifs courants		397 699	492 569	915 202
Provision		0	0	0
	5	397 699	492 569	915 202
Placements et autres actifs financiers		615 900	722 250	1 222 250
Provision		-258 820	-258 820	-258 820
	6	357 080	463 430	963 430
Liquidités et équivalents de liquidités		353 227	539 857	1 714 196
Provision		0	0	0
	7	353 227	539 857	1 714 196
TOTAL DES ACTIFS COURANTS		55 866 386	46 150 904	54 868 762
TOTAL DES ACTIFS		65 470 319	54 453 179	63 055 154

CAPITAUX PROPRES & PASSIFS	NOTES	30/06/2014	30/06/2013	31/12/2013
CAPITAUX PROPRES				
Capital social		3 607 500	3 607 500	3 607 500
Primes d'émission		1 676 563	1 676 563	1 676 563
Réserves		17 446 533	15 382 655	15 358 719
Autres capitaux propres		4 489 915	3 289 915	3 289 915
Résultats reportés		2 774 177	2 058 174	2 058 174
Effets des modifications comptables				
Total des capitaux propres avant résultat de l'exercice		29 994 688	26 014 807	25 990 871
Résultat de l'exercice		1 133 671	1 502 243	5 026 103
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES AVANT AFFECTATION	8	31 128 359	27 517 049	31 016 974
PASSIFS				
<i>Passifs non courants</i>				
Emprunts		19 045 741	10 034 895	17 787 894
Provisions		604 150	546 574	530 217
Autres passifs non courants		0	0	0
Total des passifs non courants	9	19 649 891	10 581 469	18 318 111
<i>Passifs courants</i>				
Fournisseurs & comptes rattachés	10	3 543 551	2 538 162	3 972 758
Autres passifs courants	11	1 876 883	4 471 139	2 060 284
Concours bancaires et autres passifs financiers	12	9 271 636	9 345 360	7 687 028
Total des passifs courants		14 692 069	16 354 661	13 720 070
TOTAL DES PASSIFS		34 341 960	26 936 130	32 038 181
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS		65 470 319	54 453 179	63 055 154

ETAT DE RESULTAT ARRETE AU 30 JUIN 2014
(Exprimé en Dinars)

	NOTES	30/06/2014	30/06/2013	31/12/2013
PRODUITS D'EXPLOITATION				
Revenus		6 933 277	6 403 829	21 526 352
Produits des participations		127 396	595 521	701 921
Autres produits d'exploitation		3 998	16 993	30 108
Total des produits d'exploitation	13	7 064 671	7 016 344	22 258 381
CHARGES D'EXPLOITATION				
Variation de stock		-6 289 410	-9 564 429	-13 799 691
Achats de terrains à construire		3 829 804	8 886 030	13 142 811
Frais sur achat de terrains à construire		60 798	39 392	789 575
Achats Etudes et prestations		155 966	123 590	533 085
Achats de matériels, équipements et travaux	14	5 852 255	4 452 979	12 479 243
Charges de personnel	15	656 711	495 992	1 118 058
Dotations aux amortissements		47 012	43 911	93 623
Dotations aux provisions	16	247 329	74 096	319 574
Autres charges d'exploitation	17	340 597	279 311	504 869
Total des charges d'exploitation		4 901 063	4 830 872	15 181 147
RESULTAT D'EXPLOITATION		2 163 609	2 185 472	7 077 234
AUTRES CHARGES ET PRODUITS ORDINAIRES				
Charges financières nettes	18	887 120	377 583	1 200 166
Produits des placements		192 523	32 826	101 665
Autres gains ordinaires	19	37 125	49 704	426 351
Autres pertes ordinaires	20	18 957	53	53
RESULTAT DES ACTIVITES ORDINAIRES AVANT IMPOT		1 487 179	1 890 366	6 405 031
Impôt sur le bénéfice	21	-353 508	-388 124	-1 378 928
RESULTAT DES ACTIVITES ORDINAIRES APRES IMPOT		1 133 671	1 502 243	5 026 103
Eléments extraordinaires		0	0	0
RESULTAT NET DE L'EXERCICE		1 133 671	1 502 243	5 026 103

ETAT DES FLUX ARRETE AU 30 JUIN 2014

(Exprimé en Dinars)

	30/06/2014	30/06/2013	31/12/2013
FLUX DE TRESORERIE LIES A L'EXPLOITATION			
Encaissements reçus des clients	11 038 185	7 634 330	17 632 181
Sommes versées aux fournisseurs et au personnel	-12 127 025	-15 046 449	-27 842 178
Intérêts payés	-697 813	-364 013	-1 297 588
Impôts sur les bénéfices payés	-742 949	-486 830	-1 187 935
Flux de trésorerie provenant de l'exploitation	-2 529 602	-8 262 962	-12 695 520
FLUX DE TRESORERIE LIES AUX ACTIVITES D'INVESTISSEMENT			
Décassements provenant de l'acquisition d'immobilisations corporelles & incorporelles	-2 111	-148 755	-177 426
Encaissements provenant de la cession d'immobilisations corporelles & incorporelles	0	69 007	69 007
Décassement affecté à l'acquisition d'immo financières	-372 750	-194 795	-195 508
Encaissements provenant de la cession d'immobilisations financières	0	0	5
Dividendes reçus	127 396	595 521	701 921
Flux de trésorerie provenant des activités d'investissement	-247 466	320 978	397 999
FLUX DE TRESORERIE LIES AUX ACTIVITES DE FINANCEMENT			
Encaissements sur emprunts	3 860 000	3 000 000	18 540 000
dividendes et autres distribution	-1 010 084	-1 010 091	-1 010 091
Dividendes sur actions propres	0	0	0
Acquisition actions propres	0	0	0
Cession actions propres	0	0	0
Remboursement d'emprunts	-2 287 500	-697 942	-4 522 678
Encaissements provenant des placements	9 106 350	28 500 000	32 000 000
Décassements provenant des placements	-9 700 000	-28 700 000	-32 700 000
Encaissements sur produits placements	192 523	32 246	100 231
Flux de trésorerie affectés aux activités de financement	161 289	1 124 213	12 407 462
VARIATION DE TRESORERIE	-2 615 778	-6 817 770	109 941
Trésorerie au début de l'exercice	1 713 720	1 603 780	1 603 780
Trésorerie à la clôture de l'exercice	-902 058	-5 213 991	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 3,6 millions de dinars, cotée en bourse depuis le 20 Septembre 2006.

Elle a pour objet :

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

Par ailleurs, elle a réalisé plusieurs projets pour le compte, ou avec les autres sociétés du groupe, notamment «Les Œillets», « SIVIA », «El Médina» 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 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 :

IMMOBILISATIONS CORPORELLES ET INCORPORELLES

Les valeurs immobilisées sont évalués 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%
Mobiliers et matériel de bureau	10%
Matériel informatique	15%
Logiciels	33%

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 sur la base de la décision de l'assemblée générale statuant sur la répartition des résultats de la société dans laquelle la participation est détenue.

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, non encore vendus ou non promis à la vente, ainsi que ceux promis à la vente depuis plus d'un an, 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 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.

PROVISIONS POUR GARANTIE CONFÉRÉE AUX CLIENTS

Une provision pour garantie conférée 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 varie de 0.7% (projets Haut-Standing) à 0.5% (autres projets) du montant du chiffre d'affaire réalisé.

EMPRUNTS ET COÛTS D'EMPRUNT

Les emprunts contractés pour le financement des projets de promotion immobilière (y compris l'acquisition et l'aménagement des terrains en vue de leur construction ou de leur vente) et matérialisés par des traites, 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 doivent, par conséquent, être déduits des soldes des emprunts correspondants au niveau du bilan.

Les coûts d'emprunt sont comptabilisés en charges de la période au cours de laquelle ils sont encourus, sauf à ce qu'ils soient incorporés dans le coût d'un actif qualifié qui exige une longue période de préparation avant de pouvoir être utilisé ou vendu (cas des projets de promotion immobilière et des lotissements) et ce, conformément aux prescriptions de la norme comptable NCT 13 relative aux charges d'emprunt.

Selon cette norme, l'incorporation des coûts d'emprunt dans le coût d'un actif qualifié commence lorsque des dépenses relatives à cet actif ont été réalisées, des coûts d'emprunt sont encourus et les activités indispensables à la préparation de cet actif (élaboration des plans, obtention des autorisations de bâtir, construction physique...) préalablement à son utilisation ou à sa vente prévue sont en cours. Elle cesse lorsque ces activités sont pratiquement toutes terminées.

Les coûts d'emprunt supportés 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 de 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.

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 leur montant doit être payé intégralement ou faire l'objet d'un accord de financement par un établissement de crédit spécialisé (banque, société de leasing, etc.).

Les charges, y compris les garanties et autres coûts devant être encourus postérieurement à la livraison des biens immobiliers, sont évaluées de façon fiable et comptabilisées dans un compte de passif en contrepartie d'un compte de charge (constitution de provisions pour garantie conférée aux clients).

PROVISIONS DÉPARTS À LA RETRAITE

A partir de l'exercice 2011, la société a décidé de comptabiliser un passif relatif à l'estimation des droits acquis des salariés actuels au titre de l'indemnité de départ à la retraite.

Ce traitement est prévu par les dispositions de la norme comptable internationale IAS 19. Cette norme n'a pas d'équivalent au niveau du référentiel comptable tunisien. Cependant, ce traitement comptable est conforme aux dispositions du décret n° 96-2459 du 30 décembre 1996, portant approbation du cadre conceptuel de la comptabilité en Tunisie. En effet, les §53 et 54 du dit-décret stipulent que le passif est constitué par les obligations actuelles de l'entreprise, résultant de transactions ou d'événements passés, nécessitant probablement le sacrifice ou le transfert futur à d'autres entités de ressources représentatives d'avantages économiques. Un passif est pris en compte dans le bilan lorsqu'il est probable qu'un transfert de ressources économiques résultera du règlement de l'obligation à la charge de l'entreprise, et que le montant de ce règlement peut être mesuré d'une façon fiable.

Il est à noter que conformément à la convention collective nationale du personnel des banques et des établissements financiers (applicable à la société ESSOUKNA en vertu de la décision de son conseil d'administration en date du 4 Juin 1990), chaque employé percevra à l'occasion de son départ à la retraite une indemnité égale à six mensualités calculée sur la base du salaire du dernier mois travaillé.

Pour évaluer l'engagement au titre de ces indemnités, l'entreprise doit déterminer le droit acquis par le personnel en contrepartie des services rendus au cours de l'exercice et des périodes antérieures. Elle a alors utilisé les hypothèses actuarielles objectives suivantes :

- Taux de croissance des salaires : 4%
- Taux de mortalité et de départ anticipé : 5%
- Taux d'actualisation financière : 8%

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 30/06/2014, comme suit :

	31/12/2013	Acquisitions/ dotations	Cessions/ reprises	30/06/2014
Immobilisations incorporelles	8 469	-	-	8 469
- Logiciels	8 469	-	-	8 469
Amortissements	-7 369	-185	-	-7 554
- Logiciels	-7 369	-185	-	-7 554
Total net 1	1 100	-185	-	915
Immobilisations corporelles	1 355 053	2 114	-	1 357 167
- Terrains	162 500	-	-	162 500
- Constructions	350 780	-	-	350 780
- Matériel de transport	341 838	-	-	341 838
- Agencement, aménagements et installations	293 888	257	-	294 145
- Équipements de bureaux	105 836	887	-	106 723
- Matériel informatique	100 211	970	-	101 181
Amortissements	-806 236	-46 828	-	-853 063
- Constructions	-251 476	-8 770	-	-260 246
- Matériel de transport	-135 399	-31 132	-	-166 531
- Agencement, aménagements et installations	-259 887	-2 399	-	-262 286
- Équipements de bureaux	-77 862	-1 859	-	-79 721
- Matériel informatique	-81 611	-2 668	-	-84 279
Total net 2	548 817	-44 714	-	504 104
Total général	549 917	-44 899	-	505 019

2- Immobilisations financières

Les immobilisations financières ont passés de 7.636.475 dinars au 31/12/2013 à 9.098.913 dinars au 30/06/2014 soit un accroissement de 1.462.438 dinars.

Cette variation se détaille comme suit :

	Titres de participation	Fonds gérés	Souscription emprunt	Autres	Total
Valeur brute au 31/12/2013	4 523 699	3 250 000	-	267 499	8 041 198
Provision au 31/12/2013	404 723	-	-	-	404 723
Encours au 31/12/2013	4 118 976	3 250 000	-	267 499	7 636 475
Acquisitions/Souscription (*)	347 750	1 200 000	25 000	-	1 572 750
Remboursements	-	-	-	-	-
Dotations de l'exercice	173 395	-	-	-	173 395
Reprises de provisions	22 236	-	-	-	22 236
Valeur brute au 30/06/2014	4 871 449	4 450 000	25 000	308 347	9 654 796
Provision au 30/06/2014	555 883	-	-	-	555 883
Encours au 30/06/2014	4 315 566	4 450 000	25 000	308 347	9 098 913

(*) 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.

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

Libellé	Solde 31/12/2013	Solde 31/12/2012	Variation
Titres cotés	2 164 979	2 164 979	-
Titres non cotés	2 706 470	2 358 720	347 750
Total en dinars	4 871 449	4 523 699	347 750

Les provisions sur les titres de participations sont passées de 404.723 dinars au 31/12/2013 à 555.883 dinars au 30/06/2014 soit un accroissement de 151.160 dinars.

Société	Valeur brute 30/06/2014	Provisions 31/12/2013	Dotations 2014	Reprises 2014	Provisions 30/06/2014
BNA	1 823 461	152 906	165 744	-	318 650
TUNISIE LAIT	82 440	9 481	-	-	9 481
SICAV BNA	11 000	2 052	135	-	2 187
SICAV STB SICAVAVENIR	10 525	4 279	64	-	4 343
TUNISRE	237 553	-	-	-	-
IFRIKIA	156 602	149 150	7 453	-	156 602
SICAV Placement Obligataire	30 000	-	-	-	-
SICAR INVEST	190 000	-	-	-	-
SIP SICAR	600 000	86 856	-	22 236	64 620
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	347 750	-	-	-	-
Total en dinars	4 871 449	404 723	173 395	22 236	555 883

Les autres immobilisations financières se détaillent au 30/06/2014, comme suit :

Désignation	Solde au 30/06/2014	Solde au 31/12/2013	Variation
Prêts au personnel	307 027	263 779	43 248
Avance à échéance	800	3 200	-2 400
Dépôts et cautionnements	520	520	-
Total	308 347	267 499	40 848

3- Stocks

La valeur du stock se détaille au 30/06/2014, comme suit :

	Solde au 30 juin 2014	Solde au 31 décembre 2013
Terrains à bâtir :	24 355 346	21 103 821
- MHAMDIA	419 024	419 024
- SOUKRA Jardin d'enfants	25 704	25 704
- SOUKRA École primaire	93 177	93 177
- MOUROUJ V LOT EHC 45	605 277	605 277
- MOUROUJ V LOT EHC 46	517 838	517 838
- MOUROUJ VI LOT EHC 27	515 250	515 250
- MOUROUJ VI LOT EHC 28	544 714	544 714
- BOUMHEL LOT EHC 61	1 444 515	1 411 043
- BOUMHEL LOT EHC 57	1 032 996	1 002 649
- BOUMHEL LOT EHC 58	-	1 106 125
- MOUROUJ VI LOT HC 28	627 490	627 490
- JARDINS EL MENZAH	3 039 043	2 955 246
- MANOUBA	6 908 130	6 744 178
- SOUSSE	5 729 647	4 536 106
- HSC 1.5.3 LAC	2 852 540	-
Travaux en cours :	25 143 214	17 790 538
- EHC 19 MOUROUJ V	1 854 732	1 125 955
- EHC 20 MOUROUJ V	1 644 488	1 369 108
- C7 RAS TABIA	5 806 311	4 496 234
- KAIROUAN	1 985 086	1 981 695
- EHC 48 MOUROUJ V	1 986 019	1 724 262
- EHC 58 MOUROUJ V	1 136 158	-
- SOUKRA TF 31 327	10 730 420	7 093 284
Travaux terminés :	4 952 203	9 266 995
- HSC 10 NASR II	51 131	51 131
- EHSC 6- 7 L'AOUINA	-	141 162
- EHC 23 MOUROUJ V	56 929	209 645
- EHC 43 MOUROUJ V	-	17 896
- EHC 22 MOUROUJ V	-	107 462
- EHC 29 AIN ZAGHOUAN	3 767 517	7 300 873
- HAMMAMET	98 689	98 689
- HSC-55 MOUROUJ V	1 988	1 988
- HSC57-58 MOUROUJ V	7 388	10 025
- HSC-27 NASR II	40 313	40 313
- "EL BOUSTEN 8" SOUKRA 3ème Tranche	928 247	1 287 811
Total en Dinars	54 450 763	48 161 353

La provision constituée pour couvrir les risques liés à la dépréciation des locaux achevés et non encore vendus (3 ans après l'obtention du PV de récolement), a passé de 121.288 dinars au 31/12/2013 à 119.706 dinars au 30/06/2014 soit un complément de provision de 1.582 dinars.

Au cours du premier semestre de l'exercice 2014, la société a acquis deux lots de terrain sis respectivement à Sousse et aux berges du Lac de Tunis. Le terrain de Sousse a été acquis par les cinq sociétés de promotion immobilière du groupe BNA dans le cadre d'un groupement. Son prix global est de 3.264.213 dinars (dont 30% soit 979.264 dinars ont été payés par ESSOUKNA). Le terrain sis aux berges du Lac a été acquis pour 2.850.540 dinars.

Aucune autorisation de bâtir ni PV de récolement n'ont été obtenu durant le premier semestre de l'exercice 2014.

4- Clients et comptes rattachés

Les créances clientèles ont totalisé 427.322 dinars au 30/06/2014 contre 3.235.869 dinars au 31/12/2013. Elles se détaillent comme suit :

Désignation	Solde au 30/06/2014	Solde au 31/12/2013	Variation
Clients	301 041	3 086 520	-2 785 479
Clients effets à recevoir	126 281	149 349	-23 068
Total	427 322	3 235 869	-2 808 547

5- Autres actifs courants

Les autres postes d'actifs ont totalisé 397.699 dinars au 30/06/2014 contre 915.202 dinars au 31/12/2013. Ils se détaillent comme suit :

Désignation	Solde au 30/06/2014	Solde au 31/12/2013	Variation
Avances aux fournisseurs	190 442	215 588	-25 146
Crédit TVA	1 542	-	1 542
Crédit IS	62 173	-	62 173
Crédit TFP	-	-	-
Débiteurs divers	113 738	418 608	-304 870
Produits à recevoir	-	213 445	-213 445
Compte d'attente	-	3 486	-3 486
Prêts au personnel à moins d'un an	29 803	64 075	-34 272
Total	397 699	915 202	-517 504

6- Placements et autres actifs financiers

Les placements et autres actifs financiers s'élèvent au 30/06/2014 à 615.900 dinars contre 1.222.250 dinars au 31/12/2013 et se détaillent comme suit :

Désignation	Solde au 30/06/2014	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	615 900	1 222 250	-606 350

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 30/06/2014, comme suit :

Fonds	Date déblocage	Date d'échéance	Montant initial	Remboursements	Encours 30/06/2014	Provisions 30/06/2014	Encours net
FG1.1	29/12/2000	01/01/2006	110 000	55 000	55 000	55 000	-
FG1.2	31/12/2001	01/01/2007	140 000	70 000	70 000	70 000	-
FG1.3	31/12/2002	01/01/2008	40 000	2 000	38 000	38 000	-
FG2	31/12/2002	01/01/2008	90 000	4 500	85 500	85 500	-
FG2.2	15/12/2003	01/01/2009	140 000	28 000	112 000	-	112 000
FG2.3	31/12/2004	01/01/2010	30 000	6 000	24 000	-	24 000
FG3.1	24/12/2004	01/01/2010	80 000	64 000	16 000	-	16 000
FG3.1	24/12/2004	01/01/2010	30 000	6 000	24 000	-	24 000
FG3.1	24/12/2004	01/01/2010	70 000	10 500	59 500	-	59 500
FG3.1	24/12/2004	01/01/2010	11 500	-	11 500	2 820	8 680
FG3.1	24/12/2004	01/01/2010	66 000	13 200	52 800	-	52 800
FG3.2	27/12/2005	01/01/2011	30 000	-	30 000	7 500	22 500
FG3.2	27/12/2005	01/01/2011	16 000	2 400	13 600	-	13 600
Total en dinars			853 500	261 600	591 900	258 820	333 080

7- Liquidités et équivalents de liquidités

Cette rubrique présente au 30/06/2014 un solde de 353.227 dinars et se détaille comme suit :

Désignation	Solde au 30/06/2014	Solde au 31/12/2013	Variation
Chèques à l'encaissement	351 447	1 517 201	-1 165 754
Effets à l'encaissement	-	24 000	-24 000
Banques	21	172 866	-172 845
Caisse	1 759	130	1 629
Total	353 227	1 714 196	-1 360 970

8- Capitaux propres

Les capitaux propres ont totalisé 31.128.359 dinars au 30/06/2014 contre 31.016.974 dinars au 31/12/2013. Les mouvements des capitaux propres au cours du premier semestre 2014 se détaillent comme suit :

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

Libellé	Solde 31/12/2013	Affectation du résultat 2013	Résultat de la période	Fonds Social	Solde 30/06/2014
Capital social	3 607 500	-	-	-	3 607 500
Primes d'émission	1 676 563	-	-	-	1 676 563
Réserve légale	360 750	-	-	-	360 750
Réserves extraordinaires	14 189 252	2 000 000	-	-	16 189 252
Réserves pour réinvestissements	3 250 000	1 200 000	-	-	4 450 000
Dividendes sur actions propres	39 915	-	-	-	39 915
Fonds social	808 717	100 000	-	-12 186	896 531
Résultats reportés	2 058 174	716 003	-	-	2 774 177
Résultats de l'exercice	5 026 103	-5 026 103	-	-	1 133 671
Dividendes	-	1 010 100	1 133 671	-	-
Total	31 016 974	-	1 133 671	-12 186	31 128 359

Le résultat par action se présente, au 30/06/2014 comme suit :

Désignation	Solde au 30/06/2014	Solde au 30/06/2013	Solde au 31/12/2013
Résultat net	1 133 671	1 502 243	5 026 103
Nombre d'actions	3 607 500	3 607 500	3 607 500
Résultat par action	31%	42%	139%

9- Passifs non courants

Les passifs non courants ont totalisé 19.649.891 dinars au 30/06/2014 contre 18.318.111 dinars au 31/12/2013. Ils se détaillent comme suit :

Désignation	Solde 30/06/2014	Solde 31/12/2013	Variation
Emprunts	19 045 741	17 787 894	1 257 847
Crédits bancaires à moyen terme	21 928 890	20 536 349	1 392 541
Intérêts constatés d'avance	-3 612 222	-3 555 515	-56 707
Dépôts et cautionnements reçus	729 073	807 060	-77 987
Provisions pour risques et charges	604 150	530 217	73 933
Provisions pour garanties conférés aux clients	399 052	351 385	47 667
Provisions pour départs à la retraite	205 098	178 832	26 266
Total en Dinars	19 649 891	18 318 111	1 331 780

10- Fournisseurs et comptes rattachés

Les dettes fournisseurs ont passées de 3.972.758 dinars au 31/12/2013 à 3.543.551 dinars soit une baisse de 429.208 dinars. Elles se détaillent comme suit :

Désignation	Solde au 30/06/2014	Solde au 31/12/2013	Variation
Fournisseurs	974 415	1 805 472	-831 057
Fournisseurs retenue de garantie	2 360 816	1 913 362	447 454
Fournisseurs Factures non parvenues	208 320	253 925	-45 605
Total	3 543 551	3 972 758	-429 208

11- Autres passifs courants

Les autres passifs courants ont totalisé 1.876.883 dinars au 30/06/2014 contre 2.060.284 dinars au 31/12/2013. Ils se détaillent comme suit :

Libellé	Solde 30/06/2014	Solde 31/12/2013	Variation
Clients Avances et Acomptes	1 055 300	681 428	373 872
Personnel	208 011	272 254	-64 243
État Impôts et Taxes	141 524	705 708	-564 184
Jetons de présence	126 563	81 250	45 313
Dividendes à payer	563	547	16
Créditeurs divers	165 142	87 694	77 448
Organismes sociaux	126 127	122 413	3 714
Compte d'attente	53 502	-	53 502
Charges à payer	-	108 699	-108 699
Produits constatés d'avance	151	290	-139
Total	1 876 883	2 060 284	-183 400

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 9.271.636 dinars au 30/06/2014 et se détaillent comme suit :

Désignation	Solde 30/06/2014	Solde 31/12/2013	Variation
Emprunts	8 016 351	7 686 552	329 798
Crédits bancaires à moyen terme	9 531 678	9 176 795	354 883
Intérêts constatés d'avance	-1 515 327	-1 490 243	-25 085
Banques	1 255 285	476	-
Total en Dinars	9 271 636	7 687 028	329 798

13- Produits d'exploitation

13-1 Revenus

Les revenus provenant de la vente des projets de promotion immobilière et des terrains lotis ont passés de 6.403.829 dinars au 30/06/2013 à 6.933.277 dinars au 30/06/2014 soit un accroissement de l'ordre de 8%.

La marge brute (*différence entre le chiffre d'affaires et le coût des locaux vendus*) est passée de 33,71% en 2013 à 37,77 % au premier semestre de l'exercice 2014. La marge détaillée par projet se présente comme suit :

Projet	Ventes 2014	en %	Coût des ventes	Marge en % du CA	Marge 2013	Variation
EHC 29 AIN ZAGOUAN	5 747 896	82,90%	3 533 355	38,53%	36,59%	1,94%
SOUKRA 3	563 342	8,13%	359 564	36,17%	31,47%	4,71%
EHC 22 MOUROUJ V	167 600	2,42%	107 462	35,88%	34,87%	1,01%
HSC 57/58 MOUROUJ V	2 866	0,04%	2 637	7,99%	12,53%	-4,54%
EHC 23 MOUROUJ V	224 573	3,24%	152 716	32,00%	32,05%	-0,05%
EHSC 6-7 LAAOUINA	192 000	2,77%	141 162	26,48%	29,36%	-2,88%
EHC 43 MOUROUJ V	35 000	0,50%	17 896	48,87%	-	-
Total	6 933 277	100%	4 314 792			

L'augmentation de la marge sur coût au cours du 1^{er} semestre de l'exercice 2014 par rapport aux chiffres de l'exercice 2013 s'explique par :

- Une augmentation des marges sur les ventes des deux projets EHC 29 AIN ZAGOUAN et SOUKRA 3 consécutive à une augmentation des prix de vente par m² ;
- Une augmentation de la proportion des ventes de commerces (ayant un taux de marge plus élevé) qui passe de 10,62% en 2013 à 11,89% sur le premier semestre de l'exercice 2014.

13-2 Produits des participations

Les produits des participations ont totalisé au 30/06/2014 127.396 dinars contre 595.521 dinars au 30/06/2013. Ils représentent les dividendes encaissés courant le 1^{er} semestre de l'exercice 2014. Cette diminution significative s'explique par la distribution par la société ZIED SARL (filiale d'ESSOUKNA ayant pour objet la gestion d'un portefeuille de titres de participations) en 2013 d'un dividende « exceptionnel ». Ce dividende a été prélevé sur le résultat de 2012 de la société ZIED SARL ayant enregistré des plus values importantes suite à la cession d'une partie de son portefeuille.

14-Achats de matériels, équipements et travaux

Les achats de matériels, équipements et travaux se sont élevés au 30/06/2014 à 5.852.255 dinars et se détaillent par projet comme suit :

Projets	Solde 30/06/2014
C 7 RAS TABIA	1 250 191
EHC 19 MOUROUJ V	711 429
EHC 20 MOUROUJ V	270 785
EHC 29 A.Z	844
EHC 48 MOUROUJ V	259 796
KAIROUAN	1 020
SOUKRA III	62
SOUKRA TF 31 327	3 358 128
Total	5 852 255

15-Charges de personnel

Les charges du personnel se sont élevées à 656.711 dinars au 30/06/2014 contre 495.992 dinars au 30/06/2013. Elles se présentent comme suit :

Désignations	Solde 30/06/2014	Solde 30/06/2013	Variation
Appointements et salaires	526 723	407 427	119 296
Congés payés	7 576	-5 218	12 794
Charges sociales légales	122 412	93 784	28 628
Total	656 711	495 992	160 719

L'augmentation sensible des charges de personnel s'explique essentiellement par la décision du conseil d'administration de la société, réuni en date du 16 Mai 2014, d'octroyer aux salariés de la société une prime exceptionnelle égale à deux fois salaires brut pour net. La charge brute supplémentaire engendrée par cette décision s'est élevée à 105 832 dinars.

16-Dotations aux provisions

Ce poste a totalisé 247.329 dinars au 30/06/2014 contre 74.096 dinars au 30/06/2013 soit une augmentation de l'ordre de 234%. Il se détaille comme suit :

Désignations	Solde 30/06/2014
Dotations aux provisions pour risques et charges	73 933
Dotations aux provisions pour dépréciation des titres	173 395
Total	247 329

Cette augmentation provient d'un complément de provisions constatée sur la valeur des titres de participations cotés ayant connu une baisse importante du cours de bourse.

17- Autres charges d'exploitation

Les autres charges d'exploitation s'élèvent au 30/06/2014 à 340.597 dinars contre 279.311 dinars au 30/06/2013 soit une augmentation de 15%. Cette variation s'explique essentiellement par l'augmentation des commissions facturées par la SIP SICAR pour la gestion des fonds gérés concomitante à l'augmentation de l'encours des fonds placés.

Les autres charges d'exploitation se détaillent comme suit :

Désignations	Solde 30/06/2014	Solde 30/06/2013	Variation
Achats non stockés de matières et fournitures	4 958	1 448	3 510
Fournitures de bureaux	5 486	7 034	-1 548
Eau électricité-gaz immeuble administratif	1 958	6 812	-4 854
Entretien et réparations	9 104	12 826	-3 722
Prime d'assurances	1 118	14 675	-13 557
Études recherches et divers services extérieurs	1 631	5 207	-3 575
Personnel extérieur à l'entreprise	376	2 362	-1 986
Rémunérations d'intermédiaires et honoraires	120 161	36 096	84 065
Publicité publication et relations publiques	36 816	29 699	7 117
Relations publiques	500	500	-
Transports administratifs	21 791	23 048	-1 257
Déplacement mission et réception	30 435	27 307	3 127
Voyages et déplacement	7 882	15 577	-7 694
Réceptions	1 487	1 647	-159
Frais postaux et frais de télécommunication	11 880	12 921	-1 041
Frais / effets	5 084	2 289	2 795
Jetons de présence	40 625	40 625	-
Impôts, taxes et versement assimilés	39 303	39 229	75
Pertes sur créance	-	11	-10
Total	340 597	279 311	61 286

18- Charges financières nettes

Les charges financières nettes se sont élevées au 30/06/2014 à 887.120 dinars contre 377.183 dinars au 30/06/2013. Cette variation est concomitante à l'augmentation sensible de l'encours des crédits bancaires obtenus par la société sur cette période. Il est à noter également qu'une partie des charges financières de 2014 (soit 180.728 dinars) n'a pas été incorporé dans le coût des stocks étant donné qu'elle concerne un projet achevé.

19- Autres gains ordinaires

Les autres gains ordinaires s'élèvent au 30/06/2014 à 37.125 dinars et se détaillent comme suit :

Désignation	Solde au 30/06/2014
Appels d'offres, retenus sur factures et autres produits	12 205
Reprise provisions sur stocks	1 582
Reprise provisions titres	22 236
Remboursement Assurance Voiture	1 102
Total	37 125

20- Autres pertes ordinaires

Ce poste présente un solde de 18.957 dinars qui correspond aux paiements relatifs à deux affaires en justice engagés par deux clients de la société pour des réparations à effectuer sur les appartements acquis.

21- Impôts sur les sociétés

Au 30/06/2014, la charge théorique d'impôt sur les sociétés s'élève à 353.508 dinars contre 388.124 dinars au 30/06/2013. Il est à noter que la charge de 2014 a été calculée en utilisant le taux de 25% qui va entrer en vigueur à partir de l'exercice 2014 contre un taux de 30% en 2013.