

SOCIETE ESSOUKNA SA.

AVIS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES ETATS FINANCIERS SEMESTRIELS ARRETES AU 30 JUIN 2011

En application des dispositions de l'article 21 de la loi N° 94/117 du 14 novembre 1994 portant réorganisation du marché financier tel que modifié par l'article 18 de la loi N° 2005/96 du 18 octobre 2005 relative au renforcement de la sécurité financière, nous avons procédé à l'examen limité du bilan au 30 juin 2011 de la société ESSOUKNA, ainsi que de l'état de résultat et de l'état des flux de trésorerie pour la période close à cette date. L'arrêté de ces états financiers relève de la responsabilité de la direction de la société. Notre responsabilité consiste à émettre un rapport sur ces états financiers sur la base de notre examen limité.

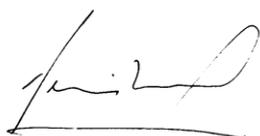
Nous avons effectué notre examen limité selon les normes d'audit applicables en Tunisie ; et notamment les normes de l'IFAC ISRE 2400 et ISRE 2410 (ex ISA 910) relatives aux missions d'examen limité. Ces normes requièrent que l'examen limité soit planifié et réalisé en vue d'obtenir une assurance modérée que les états financiers ne comportent pas d'anomalies significatives. Un examen limité comporte essentiellement des entretiens avec le personnel de la société et des procédures analytiques appliquées aux données financières ; il fournit donc un niveau d'assurance moins élevé qu'un audit. Nous n'avons pas effectué un audit et, en conséquence, nous n'exprimons donc pas d'opinion d'audit.

Sur la base de notre examen limité, nous n'avons pas relevé de faits qui nous laissent penser que les états financiers de la société ESSOUKNA arrêtés au 30 juin 2011 et annexés aux pages 2 à 5 du présent rapport ne sont pas sincères et réguliers et ne donnent pas une image fidèle dans tous leurs aspects significatifs, du résultat de la période ainsi que de la situation financière de la société conformément aux prescriptions du système comptable des entreprises.

Tunis, le 12 Aout 2011

Union des Experts Comptables, Membre de Grant Thornton International

Mohamed FESSI



BILAN AU 30.06.2011

ACTIFS	NOTES	30-juin-11	30/06/2010 Ret	31-déc-10
ACTIFS NON COURANTS				
<i>Immobilisations incorporelles</i>				
Immobilisations incorporelles		7 349	7 349	7 349
Amortissement de logiciel		-7 349	-7 099	-7 349
		0	250	0
<i>Immobilisations corporelles</i>				
Immobilisations corporelles		1 181 800	1 129 717	1 186 835
Amortissement des immobilisations corporelles		-749 074	-729 699	-740 820
	1	432 726	400 019	446 015
<i>Immobilisations financières</i>				
Immobilisations financières		3 975 347	3 897 263	3 946 024
Provisions sur immobilisations financières		-208 196	-192 374	-192 829
	2	3 767 151	3 704 889	3 753 195
Total des actifs immobilisés		4 199 877	4 105 158	4 199 210
<i>Autres actifs non courants</i>		0	0	0
TOTAL DES ACTIFS NON COURANTS		4 199 877	4 105 158	4 199 210
ACTIFS COURANTS				
Stocks		32 647 561	26 270 597	35 320 669
Provision		-197 718	-329 046	-229 630
	3	32 449 844	25 941 550	35 091 039
Clients et comptes rattachés		1 373 618	1 059 213	1 658 656
Provision		0	0	0
	4	1 373 618	1 059 213	1 658 656
Autres actifs courants		848 043	1 123 623	294 111
Provision		0	0	0
	5	848 043	1 123 623	294 111
Placements et autres actifs financiers		722 250	1 020 500	1 020 500
Provision		-135 320	-127 820	-135 320
	6	586 930	892 680	885 180
Liquidités et équivalents de liquidités		1 555 217	933 995	1 726 494
Provision		0	0	0
	7	1 555 217	933 995	1 726 494
TOTAL DES ACTIFS COURANTS		36 813 651	29 951 061	39 655 481
TOTAL DES ACTIFS		41 013 528	34 056 219	43 854 691

BILAN AU 30.06.2011

CAPITAUX PROPRES & PASSIFS	NOTES	30-juin-11	30/06/2010 Ret	31-déc-10
CAPITAUX PROPRES				
Capital social		3 006 250	3 006 250	3 006 250
Primes d'émission		1 676 563	1 676 563	1 676 563
Réserves		11 790 929	9 377 588	9 352 570
Autres capitaux propres		31 190	388 863	388 863
Résultats reportés		3 763 621	3 701 447	3 701 447
Total des capitaux propres avant résultat de l'exercice		20 268 552	18 150 711	18 125 693
Résultat de l'exercice		1 087 463	867 332	3 003 924
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES AVANT AFFECTATION	8	21 356 015	19 018 043	21 129 616
PASSIFS				
<i>Passifs non courants</i>				
Emprunts		6 748 050	3 110 150	6 244 914
Provisions		323 526	204 340	272 379
Autres passifs non courants		0	0	0
Total des passifs non courants	9	7 071 575	3 314 490	6 517 292
<i>Passifs courants</i>				
Fournisseurs & comptes rattachés	10	3 456 445	2 476 956	7 374 343
Autres passifs courants	11	3 310 870	3 299 546	1 837 088
Concours bancaires et autres passifs financiers	12	5 818 624	5 947 184	6 996 351
Total des passifs courants		12 585 938	11 723 686	16 207 782
TOTAL DES PASSIFS		19 657 514	15 038 176	22 725 075
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS		41 013 528	34 056 219	43 854 691

ETAT DE RESULTAT AU 30.06.2011

<i>Désignation</i>	<i>NOTES</i>	<i>30-juin-11</i>	<i>30-juin-10</i>	<i>31-déc-10</i>
PRODUITS D'EXPLOITATION				
Revenus		7 393 675	5 086 745	14 376 416
Produits des participations		84 095	105 063	179 523
Autres produits d'exploitation			0	27 481
Total des produits d'exploitation	13	7 477 770	5 191 808	14 583 420
CHARGES D'EXPLOITATION				
Variation de stock		2 673 107	-2 526 600	-9 080 965
Achats de terrains à construire		0	0	506 700
Frais sur achat de terrains à construire		169 240	0	0
Achats Etudes et prestations		196 985	197 529	652 334
Achats de matériels, équipements et travaux		1 704 920	5 675 416	17 270 799
Charges de personnel	14	498 492	467 497	872 452
Dotations aux amortissements		29 226	28 676	57 981
Dotations aux provisions		66 514	129 363	153 515
Autres charges d'exploitation		288 857	352 940	618 789
Total des charges d'exploitation		5 627 341	4 324 820	11 051 606
RESULTAT D'EXPLOITATION		1 850 429	866 987	3 531 814
AUTRES CHARGES ET PRODUITS ORDINAIRES				
Charges financières nettes		469 662	306 222	685 729
Produits des placements		68 096	145 198	143 973
Autres gains ordinaires	15	100 954	781 062	745 890
Autres pertes ordinaires		0	475 860	10 662
RESULTAT DES ACTIVITES ORDINAIRES AVANT IMPOT		1 549 817	1 011 165	3 725 286
Impôt sur le bénéfice		-462 354	-143 834	-721 362
RESULTAT DES ACTIVITES ORDINAIRES APRES IMPOT		1 087 463	867 332	3 003 924
Eléments extraordinaires		0	0	0
RESULTAT NET DE L'EXERCICE		1 087 463	867 332	3 003 924

ETAT DE FLUX DE TRESORERIE AU 30/06/2011

<i>Désignation</i>	<i>30-juin-11</i>	<i>30-juin-10</i>	<i>31-déc-10</i>
FLUX DE TRESORERIE LIES A L'EXPLOITATION			
Encaissements reçus des clients	10 009 200	9 452 246	17 565 085
Sommes versées aux fournisseurs et au personnel	-8 439 364	-7 568 211	-17 905 690
Intérêts payés	-452 087	-357 149	-724 726
Impôts sur les bénéfices payés	-231 348	-487 830	-951 163
<i>Flux de trésorerie provenant de l'exploitation</i>	886 401	1 039 057	-2 016 494
FLUX DE TRESORERIE LIES AUX ACTIVITES D'INVESTISSEMENT			
Décassements provenant de l'acquisition d'immobilisations corporelles & incorporelles	-4 261	-8 988	-84 775
Encaissements provenant de la cession d'immobilisations corporelles & incorporelles	11 111	0	8 350
Décaissement affecté à l'acquisition d'immo financières			0
Encaissements provenant de la cession d'immobilisations financières	0	118 398	118 398
Dividendes reçus	84 095	105 063	179 523
<i>Flux de trésorerie provenant des activités d'investissement</i>	90 945	214 473	221 497
FLUX DE TRESORERIE LIES AUX ACTIVITES DE FINANCEMENT			
Encaissements sur emprunts	4 910 000	5 123 709	14 373 709
dividendes et autres distribution	-841 750	-841 750	-841 750
Dividendes sur actions propres	388	0	0
Acquisition actions propres	-8 061	0	0
Cession actions propres	0	0	0
Remboursement d'emprunts	-5 575 547	-6 905 739	-11 559 825
Encaissements provenant des placements	298 250	1 027 500	1 027 500
Décassements provenant des placements	0	0	0
Encaissements sur produits placements	68 096	59 734	59 734
<i>Flux de trésorerie affectés aux activités de financement</i>	-1 148 624	-1 536 546	3 059 368
VARIATION DE TRESORERIE	-171 278	-283 017	1 264 370
Trésorerie au début de l'exercice	1 726 494	462 124	462 124
Trésorerie à la clôture de l'exercice	1 555 217	179 107	1 726 494

METHODES COMPTABLES

HYPOTHÈSES SOUS-JACENTES ET CONVENTIONS COMPTABLES

Les états financiers arrêtés au 30 juin 2011 ont été établis conformément aux méthodes comptables généralement admises et plus particulièrement les hypothèses et conventions suivantes :

- hypothèse de la continuité de l'exploitation
- hypothèse de la comptabilité d'engagement
- convention de l'entité
- convention de l'unité monétaire
- convention de la périodicité
- convention du coût historique
- convention de réalisation de revenu
- convention de rattachement des charges aux produits
- convention de la permanence des méthodes
- convention de prudence.

MÉTHODES COMPTABLES UTILISÉES

1- IMMOBILISATIONS CORPORELLES

Les immobilisations sont comptabilisées à leur coût d'acquisition. Elles sont amorties linéairement aux taux suivants :

<i>Désignation</i>	<i>Taux d'amortissement</i>
- Constructions	5%
- Agenc. Aménag et installations des constructions	10%
- Matériel de transport	20%
- Mobiliers et matériel de bureau	10%
- Matériel informatique	15 %

2- IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES

Figurent sous cet intitulé les titres de participation, les prêts accordés au personnel ainsi que les autres prêts.

3- VALEURS D'EXPLOITATION

Cette rubrique comprend la valeur du stock des terrains à bâtir, de projets en cours de réalisation ainsi que la partie des projets finis non encore cédés à la date d'arrêt des états financiers.

4- CLIENTS ET COMPTES RATTACHÉS

Sont logés dans ce compte les créances ordinaires et les créances matérialisées par des effets.

5- PLACEMENTS ET AUTRES ACTIFS FINANCIERS

Ce compte comprend les titres de placement et les fonds placés par la société dans l'intention d'une conservation non durable.

6- LIQUIDITÉS ET ÉQUIVALENTS DE LIQUIDITÉS

Les comptes banques présentant un solde comptable débiteur figurent à l'actif du bilan, ceux présentant un solde comptable créditeur sont logés au passif du bilan.

NOTES AUX ETATS FINANCIERS

ACTIFS NON COURANTS

I- IMMOBILISATIONS CORPORELLES

Au 30.06.2011, cette rubrique présente un solde brut débiteur de 1.181.800 dinars, contre 1.186.835 dinars au 31.12.2010. La variation enregistrée au cours du premier semestre de l'exercice 2011 se présente comme suit :

Rubrique	Solde au 30.06.2011	Solde au 31.12.2010	Variation
Terrains	162 500	162 500	0
Constructions	350 780	350 780	0
Matériel de transport	233 660	254 529	-20 869
Inst. générales.am. constructions	267 154	255 421	11 734
Equipements de bureaux	81 420	81 420	0
Matériel informatique	86 286	82 185	4 101
Total	1 181 800	1 186 835	-5 035

AMORTISSEMENT DES IMMOBILISATIONS CORPORELLES ET INCORPORELLES

Désignation	Total amorti au 31.12.10	Dotation de la période	Cession ou reclassement	Total amorti au 30 .06.11
Logiciels	7 349	0	0	7 349
Constructions	198 859	8 770	0	207 629
Matériel de transport	181 365	9 641	-20 971	170 034
Inst. gén.am. constructions	227 575	5 589	0	233 164
Equipements de bureaux	66 636	3 018	0	69 654
Matériel informatique	66 385	2 209	0	68 594
Total	748 169	29 226	-20 971	756 423

2- IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES

Au 30.06.11, ce poste présente un solde net débiteur de 3.767.151 DT contre un solde de 3.753.195 DT au 31.12.10. La variation se détaille comme suit :

Désignation	Solde au 30.06.11	Solde au 31.12.10	Variation
Titres de participation	3 810 073	3 810 073	0
Autres immobilisations financières	165 274	135 951	29 323
Total des immobilisations financières brutes	3 975 347	3 946 024	29 323
<i>Provisions sur immobilisations financières</i>	-208 196	-192 829	-15 367
Total	3 767 151	3 753 195	13 956

2-1- TITRES DE PARTICIPATION

Au 30.06.2011, les titres de participations totalisent un montant de 3.810.073 DT se détaillant comme suit :

Titres	Valeur globale
SIMPAR	118
TUNISIE-LAIT	82 440
BNA	1 243 497
SOGEST	10
SICAV BNA	11 000
SOIVM SICAF	452 373
SICAV STB AVENIR	10 525
B.N.A. Capitaux	8 200
IFRIKIA	156 602
SICAR - Invest	190 000
SICAV Placement Obligataire	30 000
SIP - SICAR	600 000
B.T.S	2 000
Immobilière des Œillets	200 005
Société ZIED	719 530
TUNISRE	103 773
Total	3 810 073

2-2 AUTRES IMMOBILISATIONS FINANCIERES

Au 30.06.2011, les autres immobilisations financières totalisent un montant de 165.274 DT contre 135.951 DT au 31.12.10 enregistrant une augmentation de 29.323 DT qui se détaille comme suit :

Désignation	Solde au 30.06.11	Solde au 31.12.10	Variation
Prêts au personnel	158 841	126 771	32 070
Avance à échéance	5 913	8 660	-2 747
Dépôts et cautionnements	520	520	0
Total	165 274	135 951	29 323

ACTIFS COURANTS

3- VALEURS D'EXPLOITATION

Au 30.06.2011, le solde net de cette rubrique s'élève à 32.449.844 DT et se détaille comme suit :

Désignation	Montant au 30/06/2011
Terrains à bâtir	3 524 852
Projets en cours	16 072 925
Projets finis	13 049 784
Valeur brute des stocks	32 647 561
Provisions	-197 718
Valeur nette des stocks	32 449 844

Les stocks de projets en cours et de projets finis sont valorisés au coût de production qui inclut l'ensemble des charges directes et indirectes encourues conformément aux dispositions de la norme NCT 4, ainsi que les coûts d'emprunts supportés pendant la période de réalisation des projets.

La provision sur stocks est destinée à couvrir la dépréciation des locaux achevés et non encore vendus (3 ans après l'obtention du PV de récolement).

4- CLIENTS ET COMPTES RATTACHÉS

Au 30.06.2011, ce poste présente un solde débiteur net de 1.373.618 DT contre un solde de 1.059.213 DT au 30.06.2010 et se détaille comme suit :

Désignation	Solde au 30.06.11	Solde au 30.06.10
Clients	1 113 384	602 170
Clients effets à recevoir	260 234	457 043
Total clients	1 373 618	1 059 213

5- AUTRES ACTIFS COURANTS

Au 30.06.11, ce poste présente un solde débiteur de 848.043 DT contre 1.123.623 DT au 30.06.10 se détaillant comme suit:

Libellé	30.06.2011	30.06.2010 Retraités
Avances aux fournisseurs	491 365	670 865
Crédit d'IS	0	92 672
Crédit TVA	17 824	11 359
Débiteurs divers	295 931	307 295
Compte d'attente		3 656
Charges constatées d'avance	0	0
Prêts au personnel à moins d'un an	42 923	37 775
Total	848 043	1 123 623

Il est à noter qu'à partir du 31/12/2010, la société a changé de méthode de comptabilisation et de présentation des intérêts non courus relatifs aux emprunts à long et moyen termes, dans la mesure où ces derniers ne sont plus inscrits dans les comptes « charges constatées d'avance » au niveau de l'actif et « dettes financières » au niveau du passif financier (rubriques emprunts et concours bancaires). De ce fait, les états financiers semestriels au 30/06/2010 présentés pour comparaison ont été retraités pour un montant de 551.406 dinars.

6- PLACEMENTS ET AUTRES ACTIFS FINANCIERS

Au 30.06.11, le solde de ce poste s'élève à 722.250 DT représentant les fonds placés auprès de la société d'investissement à capital risque « SIP SICAR » pour 698.250 DT et auprès de Fonds communs de placements BNA Capitaux pour 24.000 DT. Ce poste est provisionné à hauteur de 135.320 DT.

7- LIQUIDITÉS ET ÉQUIVALENTS DE LIQUIDITÉS

Au 30.06.2011, cette rubrique présente un solde de 1.555.217 DT, contre un solde de 933.995 DT au 30.06.2010 se détaillant comme suit :

Libellé	30.06.2011	30.06.2010
Chèques à l'encaissement	415 242	67 524
Effets à l'encaissement	18 545	
Banques	1 120 775	857 497
Caisse	655	8 974
Total	1 555 217	933 995

CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS

8 - CAPITAUX PROPRES

Le détail des capitaux propres au 30.06.2011 se présente comme suit :

Désignation	Solde au 30.06.11	Solde au 31.12.10	Variation
Capital social	3 006 250	3 006 250	0
Actions propres	-8 061	0	-8 061
Réserves	11 130 378	9 129 990	2 000 388
Prime d'émission	1 676 563	1 676 563	0
Fonds social	699 802	611 443	88 359
Résultats reportés	3 763 621	3 701 447	62 174
Total	20 268 552	18 125 693	2 142 860
Résultat net de l'exercice	1 087 463	3 003 924	-1 916 461
Total des capitaux propres avant affectation du résultat	21 356 015	21 129 616	226 399

Le résultat par action se présente, au 30.06.2011 comme suit :

Désignation	Solde au 30.06.11	Solde au 30.06.10	Solde au 31.12.10
Résultat net	1 087 463	867 332	3 003 924
Nombre d'actions	3 006 250	3 006 250	3 006 250
Résultat par action	0,362	0,289	0,999

PASSIFS

9 - PASSIFS NON COURANTS

Au 30.06.2011, ce poste présente un solde créditeur de 7.071.575 DT, contre 6.517.292 DT au 31.12.2010. La variation positive de 554.283 DT se détaille comme suit :

Désignation	Solde au 30.06.11	Solde au 31.12.10	Variation
Emprunts	6 748 050	6 244 914	503 136
Provisions pour risques et charges	323 526	272 379	51 147
Total	7 071 575	6 517 292	554 283

La rubrique « provisions pour risques et charges » est destinée à couvrir les risques inhérents aux éventuelles réclamations des clients qui engendreraient des dépenses à la charge de la société ESSOUKNA. Ces provisions sont comptabilisées en même temps que les ventes.

10 - FOURNISSEURS & COMPTES RATTACHÉS

Au 30.06.2011, cette rubrique présente un solde créditeur de 3.456.445 DT, contre un solde de 2.476.956 DT au 30.06.2010.

Désignation	Solde au 30.06.11	Solde au 30.06.10	Variation
Entrepreneurs	2 761 835	1 906 976	854 859
Autres fournisseurs	564 999	548 544	16 455
Factures non parvenues	129 612	21 436	108 176
Total	3 456 445	2 476 956	979 489

II- AUTRES PASSIFS COURANTS

Au 30.06.2011, cette rubrique présente un solde créditeur de 3.310.870 DT, contre un solde de 3.299.545 DT au 30.06.2010 se détaillant comme suit :

Libellé	30.06.2011	30.06.2010
Clients Avances	1 941 391	2 095 092
Personnel	198 789	202 013
Etat Impôts et Taxes	285 823	42 011
Jetons de présence	32 500	32 500
Dividendes à payer	538	538
Créditeurs divers	693 337	767 378
Organismes sociaux	156 825	157 096
Produits constatés d'avance	1 666	2 917
Total	3 310 870	3 299 546

12- CONCOURS BANCAIRES ET AUTRES PASSIFS FINANCIERS

Au 30.06.2011 les concours bancaires et autres passifs financiers totalisent un montant de 5.818.624 DT et correspondent aux échéances à moins d'un an sur les emprunts bancaires.

CHARGES ET PRODUITS

13- PRODUITS D'EXPLOITATION

13-1- REVENUS

Au 30.06.2011, les revenus totalisent un montant de 7.393.675 DT contre un montant de 5.086.745 DT au 30.06.2010, enregistrant ainsi une variation positive de 2.306.930 DT. Les ventes se détaillent comme suit :

Désignation	30.06.2011	30.06.2010	Variation
Ventes de logements	6 914 935	4 692 454	2 222 481
Ventes de magasins et de bureaux	394 268	301 837	92 431
Ventes de terrains lotis	84 473	92 454	-7 981
Total	7 393 675	5 086 745	2 306 930

Il est aussi à noter que la marge brute (différence entre le chiffre d'affaires et le coût des locaux vendus) est passée de 30,57 % en 2010 à 31,92 % au premier semestre de l'exercice 2011.

13-2- PRODUITS DES PARTICIPATIONS

Les produits des participations totalisent au 30.06.11 un montant de 84.095 DT. Ils représentent les dividendes encaissés en 2011. Ces produits doivent être reclassés au niveau de la rubrique « produits des placements ».

14- CHARGES DU PERSONNEL

Au 30.06.2011, les charges du personnel totalisent un montant de 498.492 DT contre 467.497 DT au 30.06.2010. Elles se détaillent comme suit :

Désignations	30.06.2011	30.06.2010
Appointements et salaires	389 982	363 611
Congés payés	9 361	5 693
Charges sociales légales	99 148	98 193
Total	498 492	467 497

15- AUTRES GAINS ORDINAIRES

Au 30.06.2011, cette rubrique présente un solde de 100.954 DT qui se détaille comme suit :

Désignation	Solde au 30.06.11
Reprise en produits dépôts clients (Frais de titre foncier Syndic, Frais d'actes etc....)	31 935
Ajustements Estimations charges	11 979
Reprise provisions sur stocks	31 912
Retenus sur fournisseurs comptabilisés en produits	8 276
Plus value sur cession d'immobilisations corporelles	11 053
Autres	5 799
Total	100 954