



F.M.B.Z KPMG TUNISIE

Immeuble KPMG
Les Jardins du Lac
B.P. n° 317 Publiposte Rue Lac Echkel
Les Berges du Lac, 1053 TUNIS



Union des Experts Comptables

16, Rue Fatma Fehria-
Mutuelle-Ville - 1082 Tunis
Tel : (00216) 71 28 99 40
Fax : (00216) 71 28 99 43

TUNIS, le 20 Mai 2016

**MESSIEURS LES ACTIONNAIRES DE LA
SOCIETE « ESSOUKNA S.A.»**

**46, RUE TARAK IBN ZIED MUTUELLEVILLE
1082 TUNIS**

**RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES
SUR LES ETATS FINANCIERS CONSOLIDÉS DE L'EXERCICE
CLOS LE 31 DECEMBRE 2015**

Messieurs les Actionnaires,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale, nous avons effectué l'audit des états financiers consolidés ci-joints du **Groupe de la société "ESSOUKNA S.A."**, comprenant le bilan au 31 décembre 2015, ainsi que l'état de résultat, l'état des flux de trésorerie pour l'exercice clos à cette date, et les notes aux états financiers.

Responsabilité de la direction dans l'établissement et la présentation des états financiers

Ces états financiers consolidés qui font apparaître un total net de bilan de **86.577.002 D** et un résultat bénéficiaire net de **1.930.984 D**, ont été arrêtés par votre conseil d'administration. La direction est responsable de l'établissement et de la présentation sincère de ces états financiers consolidés, conformément à la loi relative au système comptable des entreprises. Cette responsabilité comprend la conception, la mise en place et le suivi d'un contrôle interne relatif à l'établissement et la présentation sincère d'états financiers ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs, ainsi que la détermination d'estimations comptables raisonnables au regard des circonstances.

Responsabilité de l'auditeur

Les états financiers consolidés ont été arrêtés par la direction de votre société. Notre responsabilité est d'exprimer une opinion sur ces états financiers consolidés sur la base de notre audit. Nous avons effectué notre audit selon les normes de la profession applicables en Tunisie. Ces normes requièrent de notre part de nous conformer aux règles d'éthique et de planifier et de réaliser l'audit pour obtenir une assurance raisonnable que les états financiers consolidés ne comportent pas d'anomalies significatives.

Un audit implique la mise en œuvre de procédures en vue de recueillir des éléments probants concernant les montants et les informations fournies dans les états financiers consolidés. Le choix des procédures relève du jugement de l'auditeur, de même que l'évaluation du risque que les états financiers consolidés contiennent des anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs. En procédant à ces évaluations du risque, l'auditeur prend en compte le contrôle interne en vigueur dans l'entité relatif à l'établissement et la présentation sincère des états financiers consolidés afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance. Un audit comporte également l'appréciation du caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, de même que l'appréciation de la présentation de l'ensemble des états financiers consolidés.

Nous estimons que les éléments probants recueillis sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Opinion

Compte tenu des diligences accomplies, nous certifions que les états financiers consolidés sont réguliers et sincères et donnent une image fidèle de la situation financière du **Groupe de la Société "ESSOUKNA S.A."** au 31 décembre 2015, ainsi que de la performance financière et des flux de trésorerie pour l'exercice clos à cette date, conformément aux principes comptables généralement admis en Tunisie.

Paragraphe d'observation

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous estimons utile d'attirer votre attention sur le fait que courant l'exercice 2015, la société ESSOUKNA a fait l'objet d'un contrôle fiscal couvrant la période allant de 2011 à 2014 au titre des différents impôts et taxes auxquels elle est soumise.

Une notification des résultats de la vérification fiscale a été adressée à la société en date du 19 novembre 2015, ayant pour effet de porter le crédit de la TVA, au 31/12/2015, de 646 617 DT à 913 933 DT, de réclamer à la société un complément d'impôts et taxes à payer de 605 545 DT, dont 144 823 DT de pénalités, et d'ajuster à la baisse l'excédent d'impôt sur les sociétés d'un montant de 62 748 DT.

Conformément aux dispositions de l'article 44 du CDPF, la société a formulé son opposition en date du 30 décembre 2015 quant aux résultats de cette vérification fiscale.

Au 31 décembre 2015, aucune provision pour risque fiscal n'a été comptabilisée par la société.

Le risque réel associé à cette situation ne peut être déterminé qu'avec le dénouement définitif de l'affaire.

Vérifications et informations spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes de la profession, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

Nous n'avons pas d'observations à formuler sur la sincérité et la concordance avec les états financiers consolidés des informations données dans le rapport de gestion du groupe et dans les documents adressés aux actionnaires sur la situation financière et les comptes consolidés.

Moncef BOUSSANOUGA-ZAMMOURI
Managing Partner

Mohamed FESSI

F.M.B.Z KPMG TUNISIE

Union Des Experts Comptables

BILAN CONSOLIDE ARRETE AU 31 DECEMBRE 2015

<i>ACTIFS</i>	<i>NOTES</i>	<i>31-déc-15</i>	<i>31-déc-14</i>
<i>ACTIFS NON COURANTS</i>			
<i>Immobilisations incorporelles</i>			
Immobilisations incorporelles		8 469	8 469
Amortissement de logiciel		-8 108	-7 739
		361	731
<i>Immobilisations corporelles</i>			
Immobilisations corporelles		1 360 974	1 357 560
Amortissement des immobilisations corporelles		-992 951	-900 121
		368 023	457 438
Titres mis en équivalence	1	1 051 966	1 101 238
<i>Immobilisations financières</i>			
Immobilisations financières		9 716 763	9 334 570
Provisions sur immobilisations financières		-163 984	-384 154
	2	9 552 779	8 950 416
Total des actifs immobilisés		10 973 129	10 509 824
<i>Autres actifs non courants</i>		0	0
TOTAL DES ACTIFS NON COURANTS		10 973 129	10 509 824
<i>ACTIFS COURANTS</i>			
Stocks		71 573 940	61 467 888
Provision		-119 706	-119 706
		71 454 234	61 348 182
Clients et comptes rattachés		1 198 604	3 688 231
Provision		0	0
		1 198 604	3 688 231
Autres actifs courants		1 689 211	842 352
Provision		-11 133	-11 133
		1 678 078	831 219
Placements et autres actifs financiers		995 008	1 019 780
Provision		-246 685	-246 685
		748 323	773 095
Liquidités et équivalents de liquidités		524 635	312 407
Provision		0	0
		524 635	312 407
TOTAL DES ACTIFS COURANTS		75 603 874	66 953 134
TOTAL DES ACTIFS		86 577 002	77 462 958

BILAN CONSOLIDE ARRETE AU 31 DECEMBRE 2015

<i>CAPITAUX PROPRES & PASSIFS</i>	NOTES	<i>31-déc-15</i>	<i>31-déc-14</i>
<i>CAPITAUX PROPRES</i>			
Capital social groupe		5 050 500	5 050 500
Réserve consolidés		27 419 263	25 377 947
Total des capitaux propres avant résultat de l'exercice		32 469 763	30 428 447
Résultat de l'exercice groupe		1 930 984	3 130 245
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES AVANT AFFECTATION		34 400 747	33 558 692
Réserves minoritaires		480 637	477 749
Résultats minoritaires		62 694	56 439
Total des intérêts minoritaires		543 331	534 188
CAPITAUX PROPRES ET INTERETS MINORITAIRES	3	34 944 078	34 092 881
<i>PASSIFS</i>			
<i>Passifs non courants</i>			
Emprunts		24 986 864	24 980 502
Provisions		257 953	322 241
Autres passifs non courants		641 716	610 748
Total des passifs non courants		25 886 532	25 913 490
<i>Passifs courants</i>			
Fournisseurs & comptes rattachés		5 886 415	4 581 389
Autres passifs courants		1 234 181	1 840 009
Concours bancaires et autres passifs financiers		18 625 795	11 035 188
Total des passifs courants		25 746 391	17 456 586
TOTAL DES PASSIFS		51 632 924	43 370 077
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS		86 577 002	77 462 958

GRUPE ESSOUKNA

ETAT DE RESULTAT CONSOLIDE ARRETE AU 31 DECEMBRE 2015

<i>Désignation</i>	<i>NOTES</i>	<i>31-déc-15</i>	<i>31-déc-14</i>
PRODUITS D'EXPLOITATION			
Revenus		10 005 831	16 196 792
Produits des participations		0	0
Autres produits d'exploitation		30 751	30 798
Total des produits d'exploitation		10 036 582	16 227 590
CHARGES D'EXPLOITATION			
Variation de stock		-10 106 052	-13 306 535
Achats de terrains à construire		2 352	7 840 369
Achats Etudes et prestations		524 737	417 815
Achats de matériels, équipements et travaux		13 751 865	13 728 165
Charges de personnel		1 272 577	1 319 062
Dotations aux amortissements		93 199	94 255
Dotations aux provisions		-295 345	-144 273
Autres charges d'exploitation		620 348	832 753
Total des charges d'exploitation		5 863 680	10 781 611
RESULTAT D'EXPLOITATION		4 172 902	5 445 979
AUTRES CHARGES ET PRODUITS ORDINAIRES			
Charges financières nettes		2 940 467	2 123 965
Produits des placements	4	771 420	505 009
Autres gains ordinaires		338 140	190 432
Autres pertes ordinaires		10 747	18 957
RESULTAT DES ACTIVITES ORDINAIRES AVANT IMPOT		2 331 248	3 998 498
Impôt sur le bénéfice		308 569	905 056
RESULTAT DES ACTIVITES ORDINAIRES APRES IMPOT		2 022 679	3 093 442
Mise en équivalence titres		-29 001	93 242
RESULTAT GLOBAL CONSOLIDE		1 993 678	3 186 684
Part des minoritaires dans le résultat		62 694	56 439
Part du groupe dans le résultat		1 930 984	3 130 245

ETAT DE FLUX DE TRESORERIE CONSOLIDE ARRETE AU 31 DECEMBRE 2015

<i>Désignation</i>	<i>31-déc-15</i>	<i>31-déc-14</i>
FLUX DE TRESORERIE LIES A L'EXPLOITATION		
Encaissements reçus des clients	13 013 016	17 978 159
Sommes versées aux fournisseurs et au personnel	-16 336 076	-25 316 974
Intérêts payés	-2 843 918	-1 786 243
Impôts sur les bénéfices payés	-476 352	-1 606 300
<i>Flux de trésorerie affectés à l'exploitation</i>	-6 643 330	-10 731 358
FLUX DE TRESORERIE LIES AUX ACTIVITES D'INVESTISSEMENT		
Décaissements provenant de l'acquisition d'immobilisations corporelles & incorporelles	-3 415	-2 504
Encaissements provenant de la cession d'immobilisations corporelles & incorporelles	0	0
Décaissement affecté à l'acquisition d'immobilisations financières	-1 348 005	-572 750
Encaissements provenant de la cession d'immobilisations financières	1 395 245	0
Dividendes reçus	344 506	297 044
<i>Flux de trésorerie affectés aux activités d'investissement</i>	388 331	-278 210
FLUX DE TRESORERIE LIES AUX ACTIVITES DE FINANCEMENT		
Encaissements sur emprunts	16 500 000	19 380 000
Dividendes et autres distribution	-1 092 490	-1 069 805
Dividendes sur actions propres	0	0
Acquisition actions propres	0	0
Cession actions propres	0	0
Remboursement d'emprunts	-10 076 781	-8 208 610
Encaissements sur produits placements	16 794	87 166
Encaissements sur cession placements	2 195 504	11 266 266
Décaissements sur acquisition placements	-2 169 811	-11 847 447
<i>Flux de trésorerie provenant des activités de financement</i>	5 373 215	9 607 570
VARIATION DE TRESORERIE	-881 785	-1 401 998
Trésorerie au début de l'exercice	311 773	1 713 771
Trésorerie à la clôture de l'exercice	-570 012	311 773

I. Présentation de la société mère

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 «Les Œillets», « SIVIA », «El Médina» et « SIMPAR ».

II. Référentiel d'élaboration des états financiers consolidés

Les états financiers consolidés, du groupe ESSOUKNA, sont préparés et présentés conformément aux principes comptables généralement admis en Tunisie édictés notamment par :

- La norme comptable générale (NCT 1) ;
- Les normes comptables relatives à la consolidation (NCT 35 à 37) ;
- La norme comptable relative au regroupement d'entreprises (NCT 38).

III. Périmètre et méthode de consolidation

1. Périmètre de consolidation

Le périmètre de consolidation du groupe ESSOUKNA, comprend :

- La société mère : ESSOUKNA ;
- Les filiales : les sociétés sur lesquelles la société ESSOUKNA exerce un contrôle exclusif ;
- Les entreprises associées : les sociétés sur lesquelles la société ESSOUKNA exerce une influence notable.

Le périmètre de consolidation, les pourcentages de contrôle et d'intérêt ainsi que les méthodes de consolidations se présentent comme suit :

Sociétés consolidables	% de contrôle du groupe	Type de contrôle	Méthode de consolidation	% intérêt du groupe
ESSOUKNA	100,00%	Exclusif	Intégration globale	100,00%
ZIED	62,00%	Exclusif	Intégration globale	62,00%
LES ŒILLETS	22,22%	Influence notable	Mise en équivalence	22,22%
SIP SICAR	20,00%	Influence notable	Mise en équivalence	20,00%

Les pourcentages de contrôle et d'intérêt du groupe dans les sociétés ZIED et SIP SICAR demeurent inchangés courant 2015.

Par ailleurs, le pourcentage de contrôle et d'intérêt du groupe dans la société LES ŒILLETS a connu une augmentation minime suite à l'acquisition en 2015 d'une action supplémentaire de la société.

De même, le périmètre de consolidation du groupe ESSOUKNA arrêté au 31/12/2015 n'a pas connu de variation par rapport à l'exercice précédent.

2. Méthode de consolidation

2.1 Les sociétés consolidées par intégration globale

Les sociétés intégrées globalement sont les filiales dans lesquelles la société mère exerce un contrôle exclusif de droit, présumé ou de fait.

La méthode de l'intégration globale consiste dans les étapes successives suivantes :

- Les états financiers individuels de la mère et de ses filiales sont combinés ligne par ligne en additionnant les éléments semblables d'actifs, de passifs, de capitaux propres, de produits et de charges ;
- Les opérations réciproques entre sociétés du groupe sont éliminées d'une manière symétrique ;
- Les intérêts minoritaires dans le résultat net des filiales consolidées de l'exercice sont identifiés et soustraits du résultat du groupe afin d'obtenir le résultat net attribuable aux propriétaires de la mère ;
- La valeur comptable de la participation du groupe dans chaque filiale et la quote-part du groupe dans les capitaux propres sont éliminées pour déterminer les réserves consolidées et la part des minoritaires dans les réserves.

2.2 Les sociétés mises en équivalence

Les sociétés mises en équivalence sont les sociétés dans lesquelles la société mère n'exerce qu'une influence notable.

La méthode de la mise en équivalence consiste à :

- Constater la quote-part du groupe dans les capitaux propres de la société mise en équivalence par un poste d'actif "Titres mis en équivalence ;

- Éliminer les participations des sociétés intégrées globalement dans la société mise en équivalence par la quote-part du groupe dans les capitaux propres et constater la différence dans le résultat consolidé parmi le poste "Quote-part dans les résultats des entreprises mises en équivalence" en tenant compte des effets sur les réserves consolidées.

IV. Notes explicatives du Bilan et de l'État de Résultat consolidé

1- Titres mis en équivalence

Au 31 décembre 2015, cette rubrique présente un solde de 1.051.966 dinars correspondant aux titres détenus dans le capital social des sociétés LES OEILLETS et SIP SICAR.

La détermination de la valeur de mise en équivalence ainsi que son impact sur les réserves et les résultats du groupe ESSOUKNA se présente comme suit :

Libellé	LES OEILLETS	SIP SICAR	Total
Valeur Mise en équivalence	495 932	556 034	1 051 966
Valeur comptable	200 010	600 000	800 010
Capitaux propres avant résultat	2 295 407	2 854 292	5 149 699
Résultat 2015	-63 828	-74 121	-137 949
% d'intérêt du groupe	22,22%	20,00%	-
Réserves consolidées	310 098	-29 142	280 957
Résultats consolidés	-14 177	-14 824	-29 001

2- Immobilisations financières

Le solde de ce poste a atteint au 31 décembre 2015, un total de 9.552.779 dinars contre 8.950.416 dinars au 31 décembre 2014 et se détaille comme suit :

Rubrique	31/12/2015	31/12/2014	Variation
Titres de participation	4 943 835	4 545 849	397 986
Autres immobilisations financières	4 772 928	4 788 721	-15 793
Provisions	-163 984	-384 154	220 170
Total	9 552 779	8 950 416	602 363

Les titres de participations détenus par le groupe ainsi que les provisions y afférentes se détaillent comme suit :

Catégorie	Raison Sociale	31/12/2015			31/12/2014		
		Valeur brute	Provisions	VCN	Valeur brute	Provisions	VCN
<i>Cotées</i>	- BNA	873 446	0	873 446	1 823 461	220 408	1 603 054
	- SIMPAR	993 936	0	993 936	993 936	-	993 936
	- ELBENE INDUSTRIE	82 440	1 278	81 162	82 440	1 381	81 059
	- TUNISRE	237 553	0	237 553	237 553	-	237 553
<i>OPCVM</i>	- SICAV – BNA	11 000	1 495	9 505	11 000	1 603	9 397
	- SICAV-AVENIR	10 525	4 610	5 915	10 525	4 161	6 364
<i>Non cotées</i>	- IFRIKIA	156 602	156 602	0	156 602	156 602	-
	- SICAV Placement Obligataire	30 000	0	30 000	30 000	-	30 000
	- SICAR – Invest	190 000	0	190 000	190 000	-	190 000
	- B.T.S	2 000	0	2 000	2 000	-	2 000
	- BNA capitaux	8 200	0	8 200	8 200	-	8 200
	- SOGEST	10	0	10	10	-	10
	- SOIVM SICAF	406 086	0	406 086	406 086	-	406 086
	- SOIVM SICAF	46 286	0	46 286	46 286	-	46 286
	- SODET SUD	1 895 750	0	1 895 750	547 750	-	547 750
Total en dinars	4 943 835	163 984	4 779 849	4 545 849	384 154	4 161 695	

3- Tableau de bouclage des capitaux propres

Libelle	ESSOUKNA	ZIED	LES ŒILLETES	SIP SICAR	Total
Pourcentage du groupe	100%	62,01%	22,22%	20,00%	Total
Intérêt des minoritaires	0%	37,99%	77,78%	80,00%	
Capital	5 050 500	1 160 280			6 210 780
Réserves légales	505 050	101 106			606 156
Autres réserves	23 823 550	0			23 823 550
Résultats reportés	2 575 916	528			2 576 444
Retraitements Résultats reportés	168 673	3 370			172 043
Résultat de l'exercice	2 000 943	164 619			2 165 562
Retraitements résultat	-143 306	423			- 142 883
Total	33 981 327	1 430 326	-	-	35 411 653
Titres de participation		719 530	-	-	719 530
Écart d'évaluation	0	0	-	-	0
Total Titres à éliminer	0	719 530	-	-	719 530
Amortissement écart d'évaluation	0	0	-	-	0
Part des minoritaires dans les réserves	0	480 637	-	-	480 637
Part des minoritaires dans le résultat	0	62 694	-	-	62 694
Réserves consolidées	27 073 190	65 117	310 098	-29 142	27 419 263
Résultat consolidé	1 857 637	102 348	-14 177	-14 824	1 930 984

4- Produits des placements

Au 31 décembre 2015, le solde de la rubrique « Produits des placements » s'élève à 771.420 dinars contre un solde de 505.009 dinars au 31 décembre 2014 et se détaille comme suit :

ESSOUKNA	ZIED	Retraitements	Consolidé
708 295	170 549	- 107 424	771 420
708 295	170 549	- 107 424	771 420

V. Eventualités

Le groupement immobilier (dont font partie les sociétés ESSOUKNA et Immobilière Les Œillets) est actuellement défendeur dans une action en indemnisation intentée par l'entreprise ECF résultant de l'empêchement des travaux du projet Bousten 8 (lot Soukra III) et du coût de l'augmentation des prix des matériaux de construction. Le tribunal n'a pas encore rendu de jugement à ce titre.

Compte tenu du stade actuel des procédures en cours, il est actuellement impossible d'anticiper l'issue de cette affaire et de ce fait aucune provision pour risque concernant ce litige n'a été constituée dans les états financiers des deux sociétés.

D'autre part, le groupement immobilier a intenté une action au fond en recouvrement de la récupération des frais de réparation effectués et à effectuer au titre du même projet Bousten 8 (lot Soukra III) suite à la défaillance de l'entreprise ECF. Le tribunal n'a pas encore rendu de jugement à ce titre.

Par ailleurs, le groupement immobilier dispose d'une caution bancaire délivrée par l'entreprise ECF et d'une retenue de garantie non encore libérée.

Les sociétés ESSOUKNA et Immobilière Les Œillets n'ont pas procédé à la clôture de l'exercice 2015 à la constitution de provisions complémentaires (à celles habituellement constatées pour garanties données aux clients) en couverture d'un éventuel risque lié à la défaillance de l'entreprise ECF.

Compte tenu des éléments exposés ci-dessus, et au stade actuel des procédures en cours, l'incidence définitive de cette situation sur les comptes arrêtés au 31 décembre 2015 ne peut être appréciée.