



**F.M.B.Z KPMG TUNISIE**

Immeuble KPMG16, Rue Fatma Fehria-  
Les Jardins du Lac  
B.P. n° 317 Publiposte Rue Lac Echkel  
Les Berges du Lac, 1053 TUNIS Fax : (00216) 71 28 99 43



**Union des Experts Comptables**

Mutuelle-Ville - 1082 Tunis  
Tel : (00216) 71 28 99 40

**TUNIS, le 20 Mai 2016**

**MESSIEURS LES ACTIONNAIRES DE LA  
SOCIETE « ESSOUKNA S.A.»  
46, RUE TARAK IBN ZIEDMUTUELLEVILLE  
1082 TUNIS**

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

**Messieurs les Actionnaires,**

***Rapport sur les états financiers***

En exécution de la mission que vous avez bien voulu nous confier par votre Assemblée Générale Ordinaire, nous avons procédé à l'audit des états financiers ci-joints, de la Société ESSOUKNA S.A., arrêtés au 31 Décembre 2015 comprenant le bilan ainsi que l'état des résultats et l'état des flux de trésorerie pour l'exercice clos à cette date, couvrant la période allant du 1<sup>er</sup> Janvier au 31 Décembre 2015 et des notes aux états financiers.

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

Ces états financiers qui font apparaître un total net de bilan de **85 586769 DT**, un résultat bénéficiaire net de **2 000943 DT** et un flux d'exploitation négatif de **6 637 094 DT**, ont été arrêtés par votre conseil d'administration. Le conseil d'administration est responsable de l'établissement et de la présentation sincère de ces états financiers, conformément aux normes comptables généralement admises en Tunisie, aux lois et réglementation en vigueur et aux clauses statutaires de la société ESSOUKNA S.A. 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 du commissaire aux comptes***

Notre responsabilité consiste à exprimer une opinion sur ces états financiers sur la base de notre audit.

Notre audit a été effectué conformément aux normes de révision comptable généralement admises en Tunisie. Ces normes requièrent de notre part de nous conformer aux règles d'éthique et exigent que notre audit soit planifié et réalisé de manière à obtenir une assurance raisonnable que les états financiers ne contiennent 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 contenus dans les états financiers. Le choix des procédures relève du jugement du commissaire aux comptes, de même que l'évaluation du risque que les états financiers contiennent des anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs. En procédant à ces évaluations du risque, le commissaire aux comptes prend en compte le contrôle interne relatif à l'établissement et la présentation sincère des états financiers tel qu'il est en vigueur dans la société afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité de ce contrôle interne. Un audit comprend également une évaluation des principes et méthodes comptables retenus, des estimations significatives faites par la société, ainsi qu'une appréciation sur la présentation d'ensemble des états financiers.

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

## ***Opinion***

A notre avis, les états financiers susmentionnés sont réguliers et présentent sincèrement, dans tous leurs aspects significatifs, la situation financière de la Société ESSOUKNA S.A., arrêtée au 31 Décembre 2015 ainsi que le résultat de ses opérations et les 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 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***

Les informations sur la situation financière et sur les comptes de la Société fournies dans le rapport de gestion et dans les documents mis à la disposition des associés, sont conformes à celles contenues dans les états financiers susmentionnés.

En outre, conformément à l'article 3 de la loi 94-117 du 14 Novembre 1994 tel que modifié par la loi 2005-96 du 18 Octobre 2005, nous avons procédé à l'examen des procédures de contrôle interne relatives au traitement de l'information comptable et à la préparation et présentation des états financiers. Nous n'avons pas relevé, sur la base de notre examen, d'insuffisances majeures susceptibles d'impacter notre opinion sur les états financiers.

Par ailleurs, et en application des dispositions de l'article 19 du décret N°2001-2728 du 20 Novembre 2001, nous avons procédé aux vérifications portant sur la conformité de la tenue des comptes en valeurs mobilières, émises par la Société ESSOUKNA S.A., à la réglementation en vigueur. Nous n'avons pas d'observations à formuler à ce sujet.

**Moncef BOUSSANOUGA-ZAMMOURI**  
**Managing Partner**

**Mohamed FESSI**

**F.M.B.Z KPMG TUNISIE**

**Union Des Experts Comptables**

**BILAN ARRETE AU 31 DECEMBRE 2015**  
(Exprimé en Dinars)

<b>ACTIFS</b>	<b>NOTES</b>	<b>31/12/2015</b>	<b>31/12/2014</b>
<b>ACTIFS NON COURANTS</b>			
<i>Immobilisations incorporelles</i>			
Immobilisations incorporelles		8 469	8 469
Amortissement		-8 108	-7 739
	<b>1</b>	<b>361</b>	<b>731</b>
<i>Immobilisations corporelles</i>			
Immobilisations corporelles		1 360 974	1 357 560
Amortissement		-992 951	-900 121
	<b>1</b>	<b>368 023</b>	<b>457 438</b>
<i>Immobilisations financières</i>			
Immobilisations financières		10 242 366	9 860 169
Provisions		-193 144	-448 774
	<b>2</b>	<b>10 049 222</b>	<b>9 411 395</b>
<b>Total des actifs immobilisés</b>		<b>10 417 606</b>	<b>9 869 564</b>
<i>Autres actifs non courants</i>		0	0
<b>TOTAL DES ACTIFS NON COURANTS</b>		<b>10 417 606</b>	<b>9 869 564</b>
<b>ACTIFS COURANTS</b>			
Stocks		71 573 940	61 467 888
Provisions		-119 706	-119 706
	<b>3</b>	<b>71 454 234</b>	<b>61 348 182</b>
Clients et comptes rattachés		1 199 103	3 688 706
Provision		0	0
	<b>4</b>	<b>1 199 103</b>	<b>3 688 706</b>
Autres actifs courants		1 681 475	834 446
Provisions		-11 133	-11 133
	<b>5</b>	<b>1 670 341</b>	<b>823 313</b>
Placements et autres actifs financiers		567 535	615 900
Provisions		-246 685	-246 685
	<b>6</b>	<b>320 850</b>	<b>369 215</b>
Liquidités et équivalents de liquidités		524 635	312 245
Provisions		0	0
	<b>7</b>	<b>524 635</b>	<b>312 245</b>
<b>TOTAL DES ACTIFS COURANTS</b>		<b>75 169 163</b>	<b>66 541 661</b>
<b>TOTAL DES ACTIFS</b>		<b>85 586 769</b>	<b>76 411 225</b>

ESSOUKNA

<i>CAPITAUX PROPRES &amp; PASSIFS</i>	<i>NOTES</i>	<i>31/12/2015</i>	<i>31/12/2014</i>
<b><i>CAPITAUX PROPRES</i></b>			
Capital social		5 050 500	5 050 500
Primes d'émission		1 676 563	1 676 563
Réserves		18 162 123	15 967 516
Autres capitaux propres		4 489 915	4 489 915
Résultats reportés		2 575 916	2 774 177
<b>Total des capitaux propres avant résultat de l'exercice</b>		<b>31 955 017</b>	<b>29 958 670</b>
<b>Résultat de l'exercice</b>		<b>2 000 943</b>	<b>3 085 000</b>
<b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES AVANT AFFECTATION</b>	<b>8</b>	<b>33 955 960</b>	<b>33 043 670</b>
<b><i>PASSIFS</i></b>			
<b><i>Passifs non courants</i></b>			
Emprunts	<b>9</b>	24 986 864	24 980 502
Autres passifs non courants	<b>10</b>	641 716	610 748
Provisions pour risques et charges	<b>11</b>	257 953	322 241
<b>Total des passifs non courants</b>		<b>25 886 532</b>	<b>25 913 490</b>
<b><i>Passifs courants</i></b>			
Fournisseurs & comptes rattachés	<b>12</b>	5 884 415	4 579 389
Autres passifs courants	<b>13</b>	1 234 160	1 839 488
Concours bancaires et autres passifs financiers	<b>14</b>	18 625 702	11 035 188
<b>Total des passifs courants</b>		<b>25 744 277</b>	<b>17 454 065</b>
<b>TOTAL DES PASSIFS</b>		<b>51 630 809</b>	<b>43 367 555</b>
<b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS</b>		<b>85 586 769</b>	<b>76 411 225</b>

**ETAT DE RESULTAT ARRETE AU 31 DECEMBRE 2015**  
(Exprimé en Dinars)

	<i>NOTES</i>	<i>31/12/2015</i>	<i>31/12/2014</i>
<b>PRODUITS D'EXPLOITATION</b>			
Revenus	<b>15</b>	10 005 831	16 196 792
Produits d'exploitation		30 751	30 798
<b><i>Total des produits d'exploitation</i></b>		<b><i>10 036 582</i></b>	<b><i>16 227 590</i></b>
<b>CHARGES D'EXPLOITATION</b>			
Variation de stock	<b>16</b>	-10 106 052	-13 306 535
Achats de terrains destinés à la construction	<b>17</b>	2 352	7 840 369
Achats Etudes et prestations		524 737	417 815
Achats de matériels, équipements et travaux	<b>18</b>	13 751 865	13 728 165
Charges de personnel	<b>19</b>	1 272 577	1 319 062
Dotations aux amortissements		93 199	94 255
Dotations aux provisions	<b>20</b>	-330 805	-166 509
Autres charges d'exploitation	<b>21</b>	615 406	828 503
<b><i>Total des charges d'exploitation</i></b>		<b><i>5 823 278</i></b>	<b><i>10 755 125</i></b>
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>			
		<b><i>4 213 304</i></b>	<b><i>5 472 465</i></b>
Charges financières nettes	<b>22</b>	-2 940 403	-2 123 965
Produits des placements		708 295	469 178
Autres gains ordinaires	<b>23</b>	338 562	190 835
Autres pertes ordinaires	<b>24</b>	-10 747	-18 957
<b>RESULTAT DES ACTIVITES ORDINAIRES AVANT IMPOT</b>		<b><i>2 309 012</i></b>	<b><i>3 989 556</i></b>
Impôt sur le bénéfice	<b>25</b>	-308 069	-904 556
<b>RESULTAT DES ACTIVITES ORDINAIRES APRES IMPOT</b>		<b><i>2 000 943</i></b>	<b><i>3 085 000</i></b>
Eléments extraordinaires		-	-
<b>RESULTAT NET DE L'EXERCICE</b>	<b>26</b>	<b><i>2 000 943</i></b>	<b><i>3 085 000</i></b>

**ETAT DES FLUX ARRETE AU 31 DECEMBRE 2015**  
(Exprimé en Dinars)

	<u>31/12/2015</u>	<u>31/12/2014</u>
<b>FLUX DE TRESORERIE LIES A L'EXPLOITATION</b>		
Encaissements reçus des clients	13 013 491	17 978 611
Sommes versées aux fournisseurs et au personnel	-16 330 880	-25 312 841
Intérêts payés	-2 843 853	-1 786 243
Impôts sur les bénéfices payés	-475 852	-1 605 665
<b><i>Flux de trésorerie provenant de l'exploitation</i></b>	<b><i>-6 637 094</i></b>	<b><i>-10 726 137</i></b>
<b>FLUX DE TRESORERIE LIES AUX ACTIVITES D'INVESTISSEMENT</b>		
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 provenant de l'acquisition d'immobilisations financières	-1 348 005	-572 750
Encaissements provenant de la cession d'immobilisations financières	950 015	0
Encaissements des produits de la cession d'immobilisations financières	445 230	0
Dividendes reçus	262 387	246 770
<b><i>Flux de trésorerie provenant des activités d'investissement</i></b>	<b><i>306 213</i></b>	<b><i>-328 484</i></b>
<b>FLUX DE TRESORERIE LIES AUX ACTIVITES DE FINANCEMENT</b>		
Encaissements sur emprunts	16 500 000	19 380 000
Dividendes et autres distribution	-1 038 939	-1 010 084
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 provenant des placements	2 048 365	11 106 350
Décaissements provenant des placements	-2 000 000	-11 700 000
Encaissements sur produits placements	16 708	84 854
<b><i>Flux de trésorerie affectés aux activités de financement</i></b>	<b><i>5 449 352</i></b>	<b><i>9 652 511</i></b>
<b>VARIATION DE TRESORERIE</b>		
Trésorerie au début de l'exercice	311 609	1 713 720
Trésorerie à la clôture de l'exercice	<b>27</b> -569 919	311 609

## I. Présentation de la société

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

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

Elle a pour objet :

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

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

## II. Référentiel comptable

### II.1 Déclaration de conformité

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

### II.2 Méthodes comptables appliquées

Les états financiers de la société ESSOUKNA sont arrêtés au 31 décembre 2015 par référence aux normes comptables tunisiennes.

Les bases de mesure et les principes comptables spécifiques adoptés pour la préparation et la présentation de ses états financiers se résument comme suit :

#### II.2.1 IMMOBILISATIONS CORPORELLES ET INCORPORELLES

Les valeurs immobilisées sont évaluées à leur coût d'acquisition y compris les frais directement engagés pour leur acquisition et les taxes non récupérables par la société. Ces immobilisations sont amorties linéairement aux taux suivants :

Désignation	Taux d'amortissement
Constructions	5%
Agencements, aménagements et installations des constructions	10%
Matériel de transport	20%
Mobilier et matériel de bureau	10%
Matériel informatique	15%
Logiciels	33%



### **II.2.2 TITRES DE PARTICIPATIONS**

Les titres de participation sont initialement comptabilisés au coût, frais d'acquisition exclus. À la date de clôture, ils sont évalués à leur valeur d'usage (déterminée en fonction de plusieurs critères tels que la valeur de marché, l'actif net, les résultats et les perspectives de rentabilité de l'entité émettrice, la conjoncture économique et l'utilité procurée à la société ESSOUKNA). Les moins-values par rapport au coût font l'objet de provisions pour dépréciation ; les plus-values ne sont pas prises en compte en résultat.

Les dividendes relatifs aux titres de participation sont comptabilisés en produits.

### **II.2.3 FONDS GERES**

Les fonds déposés auprès des sociétés d'investissement en capital à risque « SICAR » et non encore échus à la date de clôture des états financiers sont présentés parmi les immobilisations financières.

Les montants échus et demeurés impayés (échéances au titre des contrats de portage) ainsi que les provisions y afférentes sont présentés parmi les placements et autres actifs financiers.

### **II.2.4 STOCKS**

#### *Terrains à bâtir ou à lotir*

Les terrains à bâtir ou à lotir sont comptabilisés au coût, qui se compose du prix d'acquisition, des droits d'enregistrement, des frais d'acte, des dépenses directement engagées pour rendre le terrain prêt à la construction ou à la vente et des charges d'emprunt éventuellement encourues durant la période de son acquisition, de son aménagement ou de sa détention en vue de sa construction ou de sa vente (élaboration des plans et obtention des autorisations de bâtir préalablement à la construction physique des biens immobiliers).

#### *Travaux en cours*

Les projets de promotion immobilière en cours d'achèvement sont évalués à leur coût de production à la date de clôture. Ce coût comprend, en plus de celui du terrain tel que décrit ci-haut, les rémunérations des architectes, des bureaux d'études et des géomètres, les coûts relatifs aux travaux de construction et d'équipement des biens immobiliers (confiés aux entrepreneurs ou engagés directement par la société) et les charges financières encourues à la date de clôture et se rapportant aux emprunts spécifiques contractés pour le financement des différentes composantes du projet, y compris le terrain.

#### *Travaux terminés*

Les biens immobiliers achevés et non encore vendus à la date de clôture (lots de terrain viabilisé, locaux à usage commercial ou d'habitation, celliers, places de parking, etc.) sont évalués à leur coût de production.

Les frais d'administration générale et les frais de vente ne sont pas inclus dans le coût de production des biens immobiliers destinés à la vente. Il en est de même des charges financières encourues après l'achèvement des travaux de construction et d'équipement de ces biens immobiliers (devenus prêts à la vente).

Une provision est constituée pour les immeubles et les terrains aménagés, dont les travaux de construction ou d'aménagement ont été achevés depuis plus de trois ans, à partir de la date du

procès-verbal de récolement et qui ne sont pas encore vendus ou promis à la vente, ainsi que ceux promis à la vente depuis plus d'un an, et ce conformément aux taux suivants :

**a) Pour les locaux construits :**

- 15% du prix de revient comptabilisé après la fin de la 3<sup>ème</sup> année ;
- 30% du prix de revient comptabilisé après la fin de la 4<sup>ème</sup> année ;
- 45% du prix de revient comptabilisé après la fin de la 5<sup>ème</sup> année ;
- 60% du prix de revient comptabilisé après la fin de la 6<sup>ème</sup> année.

**b) Pour les terrains aménagés :**

- 5% du prix de revient comptabilisé après la fin de la 3<sup>ème</sup> année ;
- 10% du prix de revient comptabilisé après la fin de la 4<sup>ème</sup> année ;
- 15% du prix de revient comptabilisé après la fin de la 5<sup>ème</sup> année ;
- 25% du prix de revient comptabilisé après la fin de la 6<sup>ème</sup> année ;
- 40% du prix de revient comptabilisé après la fin de la 7<sup>ème</sup> année.

## **II.2.5 EMPRUNTS ET COUTS D'EMPRUNT**

Les emprunts contractés pour le financement des projets de promotion immobilière (y compris l'acquisition et l'aménagement des terrains en vue de leur construction ou de leur vente), sont comptabilisés comme étant des passifs financiers à la date de leur encaissement pour le montant remboursable, les intérêts non encore courus à la date de clôture étant comptabilisés dans un compte de régularisation actif (charges constatées d'avance). Les échéances à moins d'un an de ces emprunts de fonds portant intérêt sont reclassées des passifs financiers non courants aux passifs financiers courants.

*Les intérêts non encore courus à la date de clôture et comptabilisés dans un compte de charges constatées d'avance ne répondent pas à la définition d'un actif ou d'un passif telle que énoncée par le cadre conceptuel et sont, par conséquent, déduits des soldes des emprunts correspondants au niveau du bilan.*

La NCT13 relative aux charges d'emprunts prévoit dans son paragraphe 13 que « l'incorporation des charges d'emprunt dans le coût d'un bien pouvant donner lieu à immobilisation des charges d'emprunt doit commencer lorsque :

- les dépenses relatives au bien ont été réalisées ;
- les activités indispensables à la préparation du bien, préalablement à son utilisation ou à sa vente, sont en cours ; et
- les charges d'emprunt sont encourues».

Les coûts d'emprunt supportés par la société sont incorporés dans le coût du stock dès l'acquisition du terrain. L'intention de la société de la détention des terrains étant la réalisation des projets de promotion immobilière et d'entamer à cet effet les travaux administratifs et techniques dès la concrétisation de l'acquisition des terrains, d'une part et le délai moyen s'écoulant entre l'acquisition des terrains et le commencement physique de la construction n'excédant pas en moyenne les deux ans, d'autre part.

***A partir de l'exercice 2014, le fait générateur retenu pour la capitalisation des charges financières est soit la date de commencement des travaux administratifs et techniques par les propres moyens de la société s'ils sont matérialisés par des pièces justificatives (ordre de***

*déplacement, justificatif de la consultation sur registre foncier, bon de commande, lettre de consultation...) soit la date de la première dépense matérialisée par une facture et comptabilisée dans le compte du projet dont notamment les frais d'enregistrement des contrats d'acquisition des terrains. L'effet sur les exercices antérieurs est non significatif, d'où aucun retraitement n'a été opéré.*

#### **II.2.6 PROVISIONS POUR GARANTIES CONFÉREES AUX CLIENTS**

Une provision pour garanties conférées aux clients est constituée pour couvrir les dépenses de réparation qui seront éventuellement engagées par la société sur les projets de promotion immobilière commercialisés.

Le montant de cette provision représente un pourcentage du chiffre d'affaire réalisé par nature de projet. Les taux de provisionnement appliqués par la société se présentent comme suit :

	<b>Taux de provision</b>
Projet El Mourouj V (HSC-57&58)	0,30%
Projets haut-standing	0,70%
Autres projets	0,50%

#### **II.2.7 REVENUS**

Les ventes de biens immobiliers sont comptabilisées, sur la base des contrats de vente conclus avec les clients, lorsque l'ensemble des conditions suivantes ont été satisfaites :

- la société a transféré au client les risques et avantages importants inhérents à la propriété du bien immobilier ;
- la société a cessé d'être impliquée dans la gestion, telle qu'elle incombe normalement au propriétaire, et dans le contrôle effectif du bien immobilier cédé ;
- le produit de la vente peut être évalué de façon fiable ;
- il est probable que des avantages économiques associés à la transaction iront à la société (l'encaissement du produit de la vente est raisonnablement sûr) ; et
- les coûts encourus ou restant à encourir concernant la transaction peuvent être évalués de façon fiable.

Pour être pris en compte en résultat, les contrats de vente doivent être signés par les deux parties et leurs montants doivent être payés intégralement ou faire l'objet d'un accord de financement par un établissement de crédit spécialisé (banque, société de leasing, etc.).

### 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 31/12/2015, comme suit :

	31/12/2014	Acquisitions/ dotations	Cessions/ reprises	31/12/2015
<b>Immobilisations incorporelles</b>	<b>8 469</b>	-	-	<b>8 469</b>
- Logiciels	8 469	-	-	8 469
<b>Amortissements</b>	<b>-7 739</b>	<b>-369</b>	-	<b>-8 108</b>
- Logiciels	-7 339	-369	-	-8 108
<b>Total net 1</b>	<b>731</b>	<b>-369</b>	-	<b>361</b>
<b>Immobilisations corporelles</b>	<b>1 357 560</b>	<b>3 414</b>	-	<b>1 360 974</b>
- Terrains	162 500	-	-	162 500
- Constructions	350 780	-	-	350 780
- Matériel de transport	341 838	-	-	341 838
- Agencements, aménagements et installations	294 145	480	-	294 625
- Équipements de bureaux	106 723	1 935	-	108 658
- Matériel informatique	101 574	999	-	102 573
<b>Amortissements</b>	<b>-900 121</b>	<b>-92 830</b>	-	<b>-992 951</b>
- Constructions	-269 015	-17 539	-	-286 554
- Matériel de transport	-197 663	-62 263	-	-259 926
- Agencement, aménagements et installations	-264 692	-4 684	-	-269 376
- Équipements de bureaux	-81 797	-3 691	-	-85 488
- Matériel informatique	-86 954	-4 652	-	-91 606
<b>Total net 2</b>	<b>457 438</b>	<b>-89 416</b>	-	<b>368 023</b>
<b>Total général</b>	<b>458 169</b>	<b>-89 785</b>	-	<b>368 384</b>

#### 2- Immobilisations financières

Les immobilisations financières ont varié de 9 411 395 dinars au 31/12/2014 à 10 049 222 dinars au 31/12/2015, soit un accroissement de 637 827 dinars.

Cette variation se détaille comme suit :

	Titres de participation	Fonds gérés	Souscription emprunt	Prêts aux personnels	Dépôts et cautionnements	Total en DT
Valeur brute au 31/12/2014	5 071 449	4 450 000	25 000	313 200	520	9 860 169
Provisions au 31/12/2014	448 774	-	-	-	-	448 774
Encours au 31/12/2014	4 622 675	4 450 000	25 000	313 200	520	9 411 395
Acquisitions/Souscriptions	1 348 005	-	-	48 533	-	1 396 538
Vente / Rachat	950 015	-	-	-	-	950 015
Remboursements	-	-	-	64 325	-	64 325
Dotations de l'exercice	449	-	-	-	-	449
Reprises de provisions	256 079	-	-	-	-	256 079
Valeur brute au 31/12/2015	5 469 439	4 450 000	25 000	297 408	520	10 242 366
Provisions au 31/12/2015	193 144	-	-	-	-	193 144

**2-1 Titres de participations**

Les titres de participations détenus par la société 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		873 446	1 823 461	220 408	1 603 054
	- ELBENE INDUSTRIE	82 440	1 278	81 162	82 440	1 381	81 059
	- TUNISRE	237 553		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	-	156 602	156 602	-
	- SICAV Placement Obligataire	30 000	-	30 000	30 000	-	30 000
	- SICAR – Invest	190 000	-	190 000	190 000	-	190 000
	- SIP- SICAR	600 000	29 160	570 840	600 000	64 620	535 380
	- B.T.S	2 000	-	2 000	2 000	-	2 000
	- BNA capitaux	8 200	-	8 200	8 200	-	8 200
	- SOGEST	10	-	10	10	-	10
	- Immobilière des Œillets	200 010	-	200 010	200 005	-	200 005
	- SOIVM SICAF	406 086	-	406 086	406 086	-	406 086
	- SOIVM SICAF	46 286	-	46 286	46 286	-	46 286
	- SOCIETE ZIED	719 530	-	719 530	719 530	-	719 530
- SODET SUD	1 895 750	-	1 895 750	547 750	-	547 750	
<b>Total en dinars</b>		<b>5 469 438</b>	<b>193 144</b>	<b>5 276 294</b>	<b>5 071 449</b>	<b>448 774</b>	<b>4 622 675</b>

**2-2 Fonds gérés**

La situation des fonds gérés par la SIP SICAR se détaille, au 31 décembre 2015, comme suit :

Fonds	Fonds Échus	Fonds non encore échus
FG1	158 580	-
FG2	197 955	-
FG3	187 000	900 000

FG14	-	3 550 000
<b>Total en dinars</b>	<b>543 535 (Note 6)</b>	<b>4 450 000</b>

### 3- Stocks

La valeur du stock au 31 décembre 2015, se détaille comme suit :

Libellé	Solde 31-12-2015	Solde 31-12-2014	Variation
Terrains à bâtir	28 655 817	27 306 076	1 349 741
Projets encours	11 466 872	31 233 388	-19 766 516
Projets achevés	31 451 251	2 928 424	28 522 827
<b>Total brut</b>	<b>71 573 940</b>	<b>61 467 888</b>	<b>10 106 052</b>
Provisions	-119 706	-119 706	0
<b>Total net</b>	<b>71 454 234</b>	<b>61 348 182</b>	<b>10 106 052</b>

Les provisions constituées pour couvrir les risques liés à la dépréciation des locaux achevés et non encore vendus à la date de clôture, se détaillent par projet comme suit :

Terrains	Date d'achèvement	Ancienneté (Nombre d'année)	Provision	Provision	Variation provision
			31-12-2015	31-12-2014	
- Résidence "ESSALEM" Lot HSC-55 MOUROUJ V	24/08/1999	17	1 193	1 193	-
- Résidence "ESSOUMBOULA EL JAMILA" Lots HSC57-58 MOUROUJ V	20/12/2000	15	4 433	4 433	-
- Résidence "LA TURQUOISE" Lot HSC-27 NASR II	16/12/2002	13	24 188	24 188	-
- Résidence "ESSAFA" Lot HSC 10 NASR II	14/12/2004	11	30 678	30 678	-
- Résidence Lot S5-1 & S5-2 HAMMAMET	15/12/2004	11	59 214	59 214	-
<b>Total en dinars</b>			<b>119 706</b>	<b>119 706</b>	<b>-</b>

### 4- Clients et comptes rattachés

Les créances clientèles ont totalisé 1 199 103 dinars au 31/12/2015 contre 3 688 706 dinars au 31/12/2014. Elles se détaillent comme suit :

Désignation	Solde au 31/12/2015	Solde au 31/12/2014	Variation
Clients	772 678	3 263 731	-2 491 053
Clients effets à recevoir	126 425	124 975	1 450
Clients chèques impayés (*)	300 000	300 000	-



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

L'encours de ces fonds ainsi que les provisions y afférentes se détaillent au 31/12/2015, comme suit :

Fonds	Date déblocage	Date d'échéance	Montants débloqués	Recouvrement en principal	Solde au 31/12/2015	Provisions 31/12/2015	Provisions 31/12/2014	Variation provision
FG1.1	29/12/2000	01/01/2006	300 000	245 000	55 000	55 000	55 000	-
FG1.2	31/12/2001	01/01/2007	500 000	430 000	70 000	70 000	70 000	-
FG1.3	31/12/2002	01/01/2008	200 000	166 420	33 580	33 580	33 580	-
FG2.1	31/12/2002	01/01/2008	450 000	374 445	75 555	75 555	75 555	-
FG2.2	15/12/2003	01/01/2009	700 000	599 200	100 800	-	-	-
FG2.3	31/12/2004	01/01/2010	150 000	128 400	21 600	-	-	-
FG3.1	24/12/2004	01/01/2010	750 000	605 707	144 293	5 050	5 050	-
FG3.2	27/12/2005	01/01/2011	350 000	307 293	42 707	7 500	7 500	-
<b>Total en dinars</b>			<b>3 400 000</b>	<b>2 856 465</b>	<b>543 535</b>	<b>246 685</b>	<b>246 685</b>	<b>-</b>

#### **7- Liquidités et équivalents de liquidités**

Cette rubrique présente au 31/12/2015 un solde de 524 635 dinars et se détaille comme suit :

Désignation	Solde au 31/12/2015	Solde au 31/12/2014	Variation
Chèques à l'encaissement	523 436	-	523 436
Effets à l'encaissement	-	-	-
Banques	357	311 626	-311 269
Caisse	841	618	223
<b>Total</b>	<b>524 635</b>	<b>312 244</b>	<b>212 391</b>

#### **8- Capitaux propres**

Les capitaux propres ont totalisé 33 955 960 dinars au 31/12/2015 contre 33 043 670 dinars au 31/12/2014. Le tableau des mouvements de capitaux propres se présente comme suit :

	Capital social	Prime d'émission	Réserve légale	Réserves fonds social	Réserves extraordinaires	Réserves réinvestissement s exonérés	Dividendes sur actions propres	Résultats reportés	Résultat de l'exercice	Total en DT
<b>Soldes au 31 /12/2014</b>	<b>5 050 500</b>	<b>1 676 563</b>	<b>360 750</b>	<b>860 514</b>	<b>14 746 252</b>	<b>4 450 000</b>	<b>39 915</b>	<b>2 774 177</b>	<b>3 085 000</b>	<b>33 043 670</b>
Augmentation du capital	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Affectation du résultat de l'exercice 2014	-	-	144 300	100 000	2 000 000	-	-	-198 260	-3 085 000	<b>-1 038 960</b>
Intérêts des prêts sur fonds social	-	-	-	9 896	-	-	-	-	-	<b>9 896</b>
Opérations non remboursables sur FS	-	-	-	-59 590	-	-	-	-	-	<b>-59 590</b>



Bénéfice de l'exercice 2015	-	-	-	-	-	-	-	-	2 000 943	<b>2 000 943</b>
<b>Solde au 31/12/2015</b>	<b>5 050 500</b>	<b>1 676 563</b>	<b>505 050</b>	<b>910 821</b>	<b>16 746 252</b>	<b>4 450 000</b>	<b>39 915</b>	<b>2 575 916</b>	<b>2 000 943</b>	<b>33 955 960</b>

### 9- Emprunts

Les échéances à plus d'un an des emprunts ont totalisé 24 986 864 dinars au 31/12/2015 contre 24 980 502 dinars au 31/12/2014. Elles se détaillent par projet comme suit :

Projet	Encours 31/12/2015	Encours 31/12/2014	Variation
LOT SOUKRA TF 31.327 (Terrain)	766 670	2 300 002	-1 533 332
LOTS N° 4 & 28 JARDINS EL MENZAH (Terrain)	1 916 666	2 300 000	-383 334
LOTS MANOUBA (Terrain)	3 750 000	4 500 000	-750 000
LOTS SOUSSE (Terrain)	4 439 536	4 600 000	-160 464
LOT HSC 1.5.3 LAC (Terrain)	1 086 111	1 852 778	-766 667
LOT EHC 35 MOUROUJ V (Terrain)	288 750	673 750	-385 000
LOT HSC 1.11.6 LAC (Terrain)	1 100 000	2 200 000	-1 100 000
LOT SOUKRA TF 31327 (Construction)	5 600 000	5 000 000	600 000
LOT C7 RAS TABIA (Construction)	-	428 972	-428 972
LOT HC 4 BOUMHEL (Construction)	2 800 000	-	2 800 000
LOT KAIROUAN (Construction)	1 239 130	-	1 239 130
LOTS EHC 27-28 MOUROUJ VI (Construction)	2 000 000	-	2 000 000
LOT EHC 19 MOUROUJ V (Construction)	-	1 125 000	-1 125 000
<b>Total en dinars</b>	<b>24 986 864</b>	<b>24 980 502</b>	<b>6 362</b>

### 10- Autres passifs non courants

Cette rubrique présente au 31/12/2015 un solde de 641 716 dinars et se détaille comme suit :

	Solde au 31/12/2015	Solde au 31/12/2014	Variation
Dépôt et cautionnement clients	641 716	610 748	30 968
<b>Total en dinars</b>	<b>641 716</b>	<b>610 748</b>	<b>30 968</b>

### 11- Provisions pour risques et charges

La variation de la provision pour risques et charges se détaille comme suit :

	Solde au 31/12/2015	Solde au 31/12/2014	Variation
--	---------------------	---------------------	-----------

Provisions pour garanties conférées aux clients	226 917	322 231	-95 314
Provisions pour risques et charges d'exploitation	31 026	-	31 026
Provisions suspens bancaires	10	10	-
<b>Total en dinars</b>	<b>257 953</b>	<b>322 241</b>	<b>-64 288</b>

### 12- Fournisseurs et comptes rattachés

Les dettes fournisseurs sont passées de 4 579 389 dinars au 31/12/2014 à 5 884 415 dinars au 31/12/2015, soit une augmentation de 1 305 026 dinars se détaillant comme suit :

Désignation	Solde au 31/12/2015	Solde au 31/12/2014	Variation
Fournisseurs	493 948	482 887	11 061
Entrepreneurs	1 531 399	870 490	660 909
Fournisseurs retenue de garantie	13 414	6 277	7 137
Entrepreneurs retenue de garantie	3 318 633	2 849 644	468 989
Fournisseurs Factures non parvenues	527 021	370 091	156 930
<b>Total</b>	<b>5 884 415</b>	<b>4 579 389</b>	<b>1 305 026</b>

### 13- Autres passifs courants

Les autres passifs courants ont totalisé 1 234 160 dinars au 31/12/2015 contre 1 839 488 dinars au 31/12/2014 et se détaillent comme suit :

Libellé	Solde au 31/12/2015	Solde au 31/12/2014	Variation
Clients Avances et Acomptes	518 745	677 506	-158 761
Personnel	332 352	297 219	35 133
État Impôts et Taxes	77 677	463 952	-386 275
Jetons de présence	92 500	90 625	1 875
Dividendes à payer	584	563	21
Créditeurs-sociétés du groupe	20 288	130 720	-110 432
Organismes sociaux	136 791	125 345	11 446
Compte d'attente	55 222	53 502	1 720
Produits constatés d'avance	-	57	-57
<b>Total</b>	<b>1 234 160</b>	<b>1 839 488</b>	<b>-605 328</b>

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.

### 14- Concours bancaires et autres passifs financiers

Les concours bancaires et autres passifs financiers s'élèvent au 31/12/2015 à 18 625 702 dinars et se détaillent comme suit :

Libellé	Solde au 31/12/2015	Solde au 31/12/2014	Variation
<b>Emprunts</b>	<b>17 531 148</b>	<b>11 034 552</b>	<b>6 496 595</b>
Crédits bancaires à court terme	20 036 420	13 202 970	6 833 450

Intérêts constatés d'avance	-2 505 272	-2 168 417	-336 854
<b>Banques</b>	<b>1 094 554</b>	<b>636</b>	<b>1 093 949</b>
Banque de l'Habitat	-	31	-31
Banque Nationale Agricole	1 094 554	605	1 093 949
<b>Total en Dinars</b>	<b>18 625 702</b>	<b>11 035 188</b>	<b>7 590 514</b>

### 15- Revenus

Les revenus provenant de la vente des projets de promotion immobilière sont passés de 16 196 792 dinars au 31/12/2014 à 10 005 831 dinars au 31/12/2015.

### 16- Variation de stocks

La variation du stock se détaille par nature de projet comme suit :

Libellé	31/12/2015	31/12/2014	Variation
Projets en cours	28 655 817	31 233 388	-2 577 571
Projets achevés	11 466 872	2 928 424	8 538 448
Terrains à bâtir	31 451 251	27 306 076	4 145 175
<b>Total en dinars</b>	<b>71 573 940</b>	<b>61 467 888</b>	<b>10 106 052</b>

### 17- Achats de terrains à construire

Ce poste se détaille comme suit :

Libellé	31/12/2015	31/12/2014	variation
Achat de terrains à construire	-	7 330 249	-7 330 249
Frais sur achat de terrains à construire	2 352	510 120	-507 768
<b>Total en dinars</b>	<b>2 352</b>	<b>7 840 369</b>	<b>-7 838 017</b>

### 18- Achats de matériels, équipements et travaux

Les achats de matériels, équipements et travaux ont varié de 13 728 165 dinars au 31/12/2014 à 13 751 865 dinars au 31/12/2015 et se détaillent par projet comme suit :

Projet	31/12/2015	31/12/2014	Variation
SOUKRA TF 31 327	7 376 847	7 243 251	133 596
C7 RAS TABIA	621 846	3 007 616	-2 385 770
EHC 19 MOUROUJ V	164 520	1 778 034	-1 613 514
EHC 20 MOUROUJ V	-12	641 922	-641 934
HC 4 BOUMHEL	2 423 604	596 054	1 827 550
EHC 48 MOUROUJ V	2 115	383 769	-381 654
EHSC 6-7 L'AOUINA	-22 983	-	-22 983
EHC 29 AIN ZAGHOUAN	32 511	2 108	30 403
EHC 45 MOUROUJ V	447 940	19 279	428 661
EHC 27-28 MOUROUJ VI	2 647 078	-	2 647 078
SOUKRA 3	1 181	4 589	-3 408
KAIROUAN	-	1 888	-1 888
M'HAMDIA	12 723	-	12 723

EHC 57 BOUMHEL	-	2 002	-2 002
MANOUBA	44 496	28 432	16 064
LOTS HSC 27-28 MOUROUJ VI	-	14 438	-14 438
HSC 1.5.3 LAC	-	4 736	-4 736
SOUSSE	-	47	-47
<b>Total en dinars</b>	<b>13 751 865</b>	<b>13 728 165</b>	<b>23 700</b>

### 19- Charges de personnel

Les charges du personnel se sont élevées à 1 272 577 dinars au 31/12/2015 contre 1 319 062 dinars au 31/12/2014 et se présentent comme suit :

Libellé	31/12/2015	31/12/2014	Variation
Appointements et salaires	976 549	1 009 251	-32 702
Congés payés	8 517	18 510	-9 993
Charges sociales	287 511	291 301	-3 791
<b>Total</b>	<b>1 272 577</b>	<b>1 319 062</b>	<b>-46 485</b>

### 20- Dotations aux provisions

Les dotations nettes des reprises ont totalisé -330 805 dinars au 31/12/2015 contre -166 509 dinars au 31/12/2014 et se détaillent comme suit :

	Dotations	Reprises	Dotations nettes des reprises
Provisions sur titres	449	-256 079	-255 630
Provisions sur facture Fournisseur	20 139	-	20 139
Provisions pour garanties conférés aux clients	56 049	-151 363	-95 314
<b>Total en dinars</b>	<b>76 636</b>	<b>-407 442</b>	<b>-330 805</b>

### 21- Autres charges d'exploitation

Les autres charges d'exploitation s'élèvent au 31/12/2015 à 615 406 dinars contre 828 503 dinars au 31/12/2014, soit une diminution de 213 097 dinars se détaillant comme suit :

Libellé	31/12/2015	31/12/2014	Variation
Achats non stockés de matières et fournitures	2 293	5 445	-3 152
Fournitures de bureaux	15 446	14 075	1 371
Eau électricité-gaz immeuble administratif	16 734	13 653	3 081
Entretien et réparations	23 798	17 677	6 121
Prime d'assurances	15 766	16 313	-547
Études recherches et divers services extérieurs	2 143	3 067	-924
Personnel extérieur à l'entreprise	1 672	791	881
Rémunérations d'intermédiaires et honoraires	184 635	256 944	-72 309
Publicité publication et relations publiques	54 118	61 347	-7 229
Relations publiques		1 010	-1 010
Transports administratifs	46 719	52 728	-6 009
Déplacements missions et réceptions	35 004	45 282	-10 278
Voyages et déplacement	9 545	10 138	-593
Réceptions	836	2 031	-1 196
Frais postaux et frais de télécommunication	25 045	28 546	-3 501
Frais / effets	9 821	9 454	367

Jetons de présence	81 250	81 250	0
Impôts, taxes et versements assimilés	90 399	217 139 <sup>(*)</sup>	-126 740
Pertes sur créances	0	8	-8
Autres	181	-8 395	8 576
<b>Total en dinars</b>	<b>615 406</b>	<b>828 503</b>	<b>-213 097</b>

\* dont 124 104DT au titre de la contribution conjoncturelle au profit de la Caisse Générale de Compensation.

## 22- Charges financières nettes

Les charges financières nettes se sont élevées au 31/12/2015 à 2 940 403 dinars contre 2 123 965 dinars au 31/12/2014. Cette variation est concomitante à l'augmentation de l'encours des crédits bancaires obtenus par la société sur cette période pour financer notamment la construction des projets immobiliers. Il est à noter également qu'une partie des charges financières de 2015 (soit 346 389 dinars) n'a pas été incorporée dans le coût des stocks étant donné qu'elle concerne des projets achevés (Lot EHC-19 à El Mourouj V et lot C-7 à Ras Tabia).

## 23- Autres gains ordinaires

Les autres gains ordinaires s'élèvent au 31/12/2015 à 338 562 dinars et se détaillent comme suit :

Libellé	31/12/2015	31/12/2014	Variation
Location de bureaux	677	657	20
Remboursement Assurance		1 102	-1 102
Reprise en produits Dépôts et cautionnements clients	110 807	120 691	-9 884
Produits sur avoirs fournisseurs et autres produits	217 615	51 325	166 290
Vente Dossiers d'appel d'offres	8 800	9 250	-450
Apurement Chèques émis depuis trois ans et 8 jours		7 557	-7 557
Autres gains	664	253	411
<b>Total en dinars</b>	<b>338 562</b>	<b>190 835</b>	<b>147 727</b>

## 24- Autres pertes ordinaires

Cette rubrique présente un solde de 10 747 dinars.

## 25- Impôts sur les sociétés

La charge d'IS relative à l'exercice 2015 a été déterminée comme suit :

Résultat comptable avant impôt	2 309 012
<b>Réintégrations</b>	<b>586 005</b>
- Dotations aux provisions pour garanties conférées aux clients	56 049
- Autres provisions	487 223
- Autres pertes	10 747
- Autres charges non déductibles	31 987
<b>Déductions</b>	<b>1 354 672</b>
- Reprise sur provisions pour dépréciation titres non cotés	35 460
- Reprise sur provisions pour garanties conférées aux clients	151 363
- Plus-values sur cession titres cotés en bourse	445 230

- Revenus des valeurs mobilières-Dividendes	264 302
- Reprise autres provisions (2014)	458 317
<b>Résultat fiscal</b>	<b>1 540 345</b>
- Dégrèvement fiscal	539 121
<b>BRUT IMPOSABLE APRES DEGREVEMENT FISCAL</b>	<b>1 001 224</b>
<b>IMPOTS SUR LES BENEFICES</b>	<b>250 306</b>
<b>IS dû (Minimum d'impôts)</b>	<b>308 069</b>

#### 26- Résultat net de l'exercice

Le résultat net de l'exercice s'élève à 2 000 943 dinars. Par action, il se détaille comme suit :

	31/12/2015	31/12/2014	Variation
Résultat net	2 000 943	3 085 000	-1 084 057
Nombre d'actions	5 050 500	5 050 500	-
<b>Résultat par action</b>	<b>0,396</b>	<b>0,611</b>	<b>-0.215</b>

#### 27- Trésorerie à la clôture de l'exercice

Les liquidités et équivalents de liquidités de la société ont atteint au 31/12/2015, un solde de - 569 919 dinars contre 311 609 dinars au 31/12/2014, détaillés comme suit :

Libellé	31/12/2015	31/12/2014	Variation
Chèques à l'encaissement	523 436	-	523 436
Banques	-1 094 197	310 990	-1 405 188
Caisse	841	619	223
<b>Total en Dinars</b>	<b>-569 919</b>	<b>311 609</b>	<b>-881 529</b>

#### IV. Parties liées

- La société a obtenu plusieurs crédits auprès de la Banque Nationale Agricole destinés au financement de ses projets de promotion immobilière. L'encours de ces crédits, au 31/12/2015, est de l'ordre de 42 518 012 dinars. Les charges d'intérêts supportées par la société, courant 2015, au titre de ces crédits ont totalisé 2 955 992 dinars ;
- La société a signé avec la SIP SICAR plusieurs conventions de gestion de fonds à capital risque. L'encours de ces fonds au 31/12/2015 est de l'ordre de 4 993 535 dinars.  
Au cours de l'exercice 2015, la société a comptabilisé une charge globale de 97 668 dinars au titre de ces différentes conventions ;
- Deux bureaux du siège social de la société ont été loués aux sociétés ZIED et Immobilières des Œillets. Les loyers constatés parmi les produits de l'exercice 2015, ont totalisé 677 dinars ;
- La société a signé avec l'immobilière des œillets une convention d'assistance, qui date du 18 décembre 2015. La rémunération constatée par la société au titre des services rendus courant 2015 est de l'ordre de 28 000 dinars ;

- Les prestations de services facturées par la SOGEST en 2015 au titre des études techniques et de pilotage ont été comptabilisées parmi les charges de la société pour un montant total de 365336 dinars. Le solde du fournisseur d'exploitation SOGEST est créancier de 214 985 dinars ;
- La société a procédé à la réalisation, en groupement avec les sociétés SIMPAR, SIVIA, SPI-EL MADINA et IMMOBILIERE DES CEILLETS, à parts égales, du projet El Bousten Soukra 3<sup>ème</sup> tranche. La quote-part du chiffre d'affaires revenant à chacune des cinq sociétés, en 2015, au titre de ce projet est de 211 986 dinars.

## V. Eventualités

Le groupement immobilier (dont la société fait partie) 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 de la société.

D'autre part, le groupement immobilier (dont la société fait partie) 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.

La société n'a pas procédé à la clôture de l'exercice 2015 à la constitution de provision complémentaire (à celle habituellement constatée 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.

## VI. Engagements hors bilan

Les engagements hors bilan se détaillent, au 31/12/2015 comme suit :

Libellé	31/12/2015
Hypothèques reçues des clients	461 188
Crédits autorisés non débloqués	5 400 000
Hypothèques consenties à la BNA	59 920 000
Intérêts non courus sur emprunts	4 916 583
Cautions reçues sur marchés	714 873

## VII. Soldes Intermédiaires de Gestion

	31/12/2015	31/12/2014
Ventes de biens immobiliers	10 036 582	16 227 590
Variation du stock	10 106 052	13 306 535
<b>Production</b>	<b>20 142 635</b>	<b>29 534 125</b>
Achat de terrains à construire	-	7 330 249
Frais sur achat de terrains	2 352	510 120
Achat d'études et de prestations de services	524 737	417 815
Achat de matériels, équipements	13 751 865	13 728 165
<b>Marge sur coût matière</b>	<b>5 863 681</b>	<b>7 547 776</b>
Autres charges externes	525 007	619 758
<b>Valeur Ajoutée Brute</b>	<b>5 338 674</b>	<b>6 928 018</b>
Impôts et taxes	90 399	208 745
Charges du personnel	1 272 577	1 319 062
<b>Excédent Brut d'exploitation</b>	<b>3 975 698</b>	<b>5 400 211</b>
Autres gains ordinaires	338 562	190 835
Produits de placement	708 295	469 178
Autres pertes ordinaires	10 747	18 957
Charges financières	2 940 403	2 123 965
Dotations aux amortissements	93 199	94 255
Dotations aux provisions	-330 805	-166 509
Impôts sur les bénéfices	308 069	904 556
<b>Résultat des activités ordinaires</b>	<b>2 000 943</b>	<b>3 085 000</b>





**F.M.B.Z KPMG TUNISIE**

Immeuble KPMG16, Rue Fatma Fehria-  
Les Jardins du Lac  
B.P. n° 317 Publiposte Rue Lac Echkel  
Les Berges du Lac, 1053 TUNIS Fax : (00216) 71 28 99 43



**Union des Experts Comptables**

Mutuelle-Ville - 1082 Tunis  
Tel : (00216) 71 28 99 40

**TUNIS, le 20 Mai 2016**

**MESSIEURS LES ACTIONNAIRES DE LA  
SOCIETE « ESSOUKNA S.A.»  
46, RUE TARAK IBN ZIEDMUTUELLEVILLE  
1082 TUNIS**

**RAPPORT SPECIAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES  
SUR LES CONVENTIONS REGLEMENTEES**

**Messieurs les Actionnaires,**

En exécution de la mission que vous avez bien voulu nous confier par votre Assemblée Générale Ordinaire, nous vous présentons notre rapport spécial sur les conventions réglementées prévues par les articles 200 et 475 du code des sociétés commerciales.

Notre responsabilité consiste à nous assurer du respect des procédures légales d'autorisation et d'approbation de ces conventions ou opérations et de leur correcte traduction, infine, dans les états financiers. Il ne nous appartient pas de rechercher spécifiquement et de façon étendue l'existence éventuelle de telles conventions ou opérations, mais de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été communiquées et celles obtenues au travers de nos procédures d'audit, leurs caractéristiques et modalités essentielles, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien fondé. Il vous appartient d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions et la réalisation de ces opérations en vue de leur approbation.

**A. Conventions et opérations réalisées (autres que les rémunérations des dirigeants)**

1. Pour assurer le financement de ses projets de promotion immobilière, la société a obtenu plusieurs crédits auprès de son administrateur la Banque Nationale Agricole.

L'encours de ces crédits se détaille, au 31/12/2015, comme suit :

Projet	Échéances à plus d'un an	Échéances à moins d'un an	Encours 31/12/2015
LOT SOUKRA TF 31.327 (Terrain)	766 670	1 546 186	2 312 856
LOTS N° 4 & 28 JARDINS EL MENZAH (Terrain)	1 916 666	397 574	2 314 240
LOTS MANOUBA (Terrain)	3 750 000	776 982	4 526 982
LOTS SOUSSE (Terrain)	4 439 536	191 140	4 630 676
LOT HSC 1.5.3 LAC (Terrain)	1 086 111	842 571	1 928 682
LOT EHC 35 MOUROUJ V (Terrain)	288 750	495 871	784 621
LOT HSC 1.11.6 LAC (Terrain)	1 100 000	1 127 697	2 227 697
LOT SOUKRA TF 31327 (Construction)	5 600 000	8 488 049	14 088 049
LOT C7 RAS TABIA (Construction)	-	863 601	863 601
LOT HC 4 BOUMHEL (Construction)	2 800 000	721 928	3 521 928
LOT KAIROUAN (Construction)	1 239 130	289 696	1 528 826
LOTS EHC 27-28 MOUROUJ VI (Construction)	2 000 000	544 428	2 544 428
LOT EHC 19 MOUROUJ V (Construction)	-	1 245 425	1 245 425
<b>Total en dinars</b>	<b>24 986 863</b>	<b>17 531 148</b>	<b>42 518 011</b>

Les charges d'intérêts supportées par la société, courant 2015, au titre de ces crédits ont totalisé 2 955 992 dinars.

D'autre part, l'encours des crédits autorisés par la BNA au profit de la société ESSOUKNA et non encore débloqués, au 31/12/2015, se détaille par projet, comme suit :

Projet	Montants autorisés non débloqués
KAIROUAN	1 650 000
BOUMHEL	1 600 000
EHC 27 /EHC 28 MOUROUJ	2 150 000
<b>Total en dinars</b>	<b>5 400 000</b>

En contrepartie des concours financiers obtenus auprès de la BNA, la société a consenti au profit de cette dernière des garanties hypothécaires se détaillant par projet comme suit :

Projet	Montant de l'hypothèque au 31/12/2015
KAIROUAN	3 150 000
BOUMHEL	7 600 000
Construction lot SOUKRA TF 31327	18 600 000
C7 RAS TABIA	7 000 000
Lots n° 4 & 28 JARDINS EL MENZAH	2 300 000
Terrain MANOUBA	4 500 000
Terrain SOUSSE	4 600 000
HSC 1.5.3 LAC	2 300 000
EHC 19 MOUROUJ V	2 250 000
EHC 27 /EHC 28 MOUROUJ	4 650 000
EHC 35 MOUROUJ V	770 000
HSC 1.11.6 LAC	2 200 000
<b>Total en dinars</b>	<b>59 920 000</b>

2. En date du 1 janvier 2014, la société a conclu avec la Caisse Tunisienne D'assurances Mutuelles Agricoles (CTAMA), administrateur, deux contrats d'assurance portant financement des indemnités de départs à la retraite de sa Direction Générale et de son personnel qui s'élèvent à un capital égal 6 fois salaires et du complément de retraite à la Direction Générale et au personnel adhérent.

Courant 2015, les charges supportées par la société au titre de ces deux contrats se présentent comme suit :

	Charges
Assurance-Complément de retraite	48 710
Assurance- Indemnité départs à la retraite	28 983
<b>Total en dinars</b>	<b>77693</b>

3. La société a signé avec la SIP SICAR, entreprise liée, plusieurs conventions de gestion de fonds à capital risque. La situation de ces fonds gérés se détaille comme suit :

Fonds	Date déblocage	Date d'échéance	Montants souscrits	Recouvrement en principal	Encours 31/12/2015
FG1.1	29/12/2000	01/01/2006	300 000	245 000	55 000
FG1.2	31/12/2001	01/01/2007	500 000	430 000	70 000
FG1.3	31/12/2002	01/01/2008	200 000	166 420	33 580
FG2.1	31/12/2002	01/01/2008	450 000	374 445	75 555
FG2.2	15/12/2003	01/01/2009	700 000	599 200	100 800
FG2.3	31/12/2004	01/01/2010	150 000	128 400	21 600
FG3.1	24/12/2004	01/01/2010	750 000	605 707	144 293
FG3.2	27/12/2005	01/01/2011	350 000	307 293	42 707
FG3.3	16/03/2012	01/01/2018	900 000	0	900 000
FG4.1	16/03/2012	01/01/2018	650 000	0	650 000
FG4.2	16/03/2013	01/01/2019	1 700 000	0	1 700 000
FG4.3	24/03/2014	01/01/2020	1 200 000	0	1 200 000
<b>Total en dinars</b>			<b>7 850 000</b>	<b>2 856 465</b>	<b>4 993 535</b>

Les conditions de rémunération de la SIP SICAR, au titre de la gestion de ces fonds, se résument comme suit :

- Commission de gestion de 1,5% l'an au titre de sa gestion des montants déposés dans le compte fonds gérés et non remboursés au dépositaire ;
- Commission de performance de 10% calculée sur les plus-values de l'activité capital risque et autres produits liés ;
- Commission de 5% calculée sur les produits des placements nets des moins-values y afférentes ;
- Commission de recouvrement de 2,5% calculée sur les montants recouverts en principal.

Au cours de l'exercice 2015, la société a comptabilisé une charge globale de 97 668 dinars au titre de ces différentes commissions.

4. La société ESSOUKNA loue aux sociétés ZIED et Immobilière des Œillets, entreprises liées, deux bureaux au niveau de son siège social.

Les conditions annuelles des contrats de location de ses bureaux se détaillent comme suit :

Entreprises	Montant du loyer annuel en dinars	Date début de la location	Majoration par année	Date de début de la majoration	Loyer 2015
ZIED	300 (TTC)	01/08/2004	5%	Deuxième année de la location	423
IMMOBILIERE LES ŒILLETES	300 (TTC)	15/09/2007	-	-	254
<b>Total en dinars</b>					<b>677</b>

5. La société a signé avec la société Immobilière des Œillets une convention d'assistance en date du 18 décembre 2015, approuvée par le conseil d'administration tenu le même jour. En vertu de cette convention, l'Immobilière des Œillets confie à la société ESSOUKNA, durant les exercices 2015 à 2017 :

- la réalisation des projets de promotion immobilière sur les lots de terrains lui appartenant et qui sont en stock ;
- la commercialisation des locaux achevés et ceux en cours de construction ;
- la tenue de sa comptabilité ainsi que toutes les tâches administratives nécessaires à son activité...

La rémunération constatée par la société au titre des services rendus courant 2015 est de l'ordre de 28 000 dinars.

6. Courant l'exercice 2015, les conventions d'études techniques et de pilotage, conclues avec la SOGEST au cours des exercices antérieurs, ont continué à produire leurs effets. Les prestations de services facturées par la SOGEST en 2015 au titre de ces conventions et comptabilisées parmi les charges de la société ont totalisé 365 336 dinars.

La dette de la société envers le fournisseur d'exploitation SOGEST accuse, au 31/12/2015, un solde de 214 985 dinars.

7. Les achats de matériel informatique, de fournitures et de services effectués par la société, courant l'exercice 2015, auprès de son administrateur, la société Tunisie Informatique Services « TIS » ont totalisé 6 354 dinars.

8. Le stock des travaux achevés de la société comporte un projet (EL BOUSTEN- LA SOUKRA 3<sup>ème</sup> tranche) réalisé dans le cadre d'un groupement et à parts égales moyennant une délégation de pouvoirs singée entre les sociétés du groupement : SIMPAR, ESSOUKA, SIVIA, EL MADINA et Immobilière Des Œillets au profit de la société SIVIA « Chef de file ».

Au cours de l'exercice 2015, le chiffre d'affaire réalisée par la société ESSOUKNA au titre de ce projet a totalisé 211986 dinars.

## **B. Obligations et engagements de la Société envers ses dirigeants**

Les obligations et engagements envers les dirigeants tels que visés à l'article 200 (nouveau) II § 5 du Code des Sociétés Commerciales se détaillent comme suit :

- Les éléments de rémunérations du Président du conseil d'administration ont été fixés par décision du conseil d'administration du 31 décembre 2014, qui prévoit une rémunération mensuelle nette de 150 DT servie sur 19,5 mois.
- Les éléments de rémunérations du Directeur Général ont été fixés par décision du conseil d'administration du 27 décembre 2012, qui prévoit la reconduction des salaires, primes et avantages en nature dont bénéficiait son prédécesseur.

Le conseil d'administration du 17 avril 2015, a fixé la prime d'intéressement servie au Directeur Général à 18 000 dinars nets.

Les avantages en nature dont bénéficie le Directeur Général sont un quota de 500 litres de carburant par mois, la mise à disposition d'une voiture de fonction et la prise en charge par la société de ses frais de téléphone ainsi qu'une prime mensuelle de couverture des frais de consommation d'eau, d'électricité et de gaz de 600 dinars nets, telle que fixée par le conseil d'administration du 19 mai 2015.

- Les éléments de rémunérations du Directeur Général Adjoint ont été fixés par décision du conseil d'administration du 15 août 2012.

Le conseil d'administration du 17 avril 2015, a porté la prime d'intéressement servie au Directeur Général Adjoint à 13 000 dinars nets.

Les avantages en nature dont bénéficie le Directeur Général Adjoint sont un quota de 400 litres de carburant par mois, la mise à disposition d'une voiture de fonction, le remboursement des frais de communication téléphonique (100 dinars par mois) ainsi qu'une prime mensuelle de couverture des frais de consommation d'eau, d'électricité et de gaz de 400 dinars nets, telle que fixée par le conseil d'administration du 19 mai 2015.

D'autre part, le Directeur Général Adjoint a bénéficié de l'avantage accordé par le conseil d'administration du 11 Février 1992 aux membres de la Direction Générale et du personnel, lors de l'acquisition auprès de la société d'un appartement au prix coûtant avec une marge de 2%, selon le contrat de vente enregistré à la Recette des Finances en date du 16 Janvier 2015, et ce comme autorisé par le conseil d'administration du 12 Juin 2013.

- En l'absence d'une convention collective pour le secteur de la promotion immobilière, les membres de la direction générale ainsi que le personnel de la société bénéficient des augmentations et autres avantages prévus par la convention collective des banques et ce conformément à la décision du conseil d'administration du 4 juin 1990.
- L'Assemblée Générale Ordinaire réunie en date du 15 juin 2015 a décidé de servir aux membres du conseil d'administration des jetons de présence à hauteur de 65 000 dinars en nets. Les jetons de présence non encore servis

au 31 décembre 2015 totalisent un montant brut avant retenue de 81 250 dinars.

Les obligations et engagements de la société envers ses dirigeants, tels qu'ils ressortent des états financiers de l'exercice clos le 31 décembre 2015, se présentent comme suit :

	DG		DGA	
	Charges de l'exercice	Passif au 31/12/2015	Charges de l'exercice	Passif au 31/12/2015
<b>Avantages à court terme</b>	<b>134 891</b>	<b>66 197</b>	<b>148 862</b>	<b>58 715</b>
Charges salariales	125 185	66 197	120 779	58 715
Charges sociales	5 146	0	23 885	0
Charges fiscales	4 560	0	4 198	0
<b>Avantages postérieurs à l'emploi</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Total en dinars</b>	<b>134 891</b>	<b>66 197</b>	<b>148 862</b>	<b>58 715</b>

Par ailleurs, et en dehors des conventions et opérations précitées, nous n'avons pas relevé l'existence d'autres conventions ou opérations rentrant dans le cadre des textes de loi sus indiqués.

**Moncef BOUSSANOUGA ZAMMOURI**  
**Managing Partner**

**F.M.B.Z KPMG TUNISIE**

**Mohamed FESSI**

**Union Des Experts Comptables**