



**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 28 Avril 2017**

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

**RAPPORT GENERAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES  
SUR LES ETATS FINANCIERS DE L'EXERCICE  
CLOS LE 31 DECEMBRE 2016**

**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 2016 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 2016 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 **83 803 766 DT**, un résultat bénéficiaire net de **1 525 557 DT** et un flux d'exploitation positif de **3 446 486 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 2016 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 d'ajuster à la hausse le crédit de la TVA d'un montant de 267 316 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 premier lieu, en date du 30 décembre 2015 quant aux résultats de cette vérification fiscale et, en second lieu, en date du 13 juin 2016 suite à la réplique de l'Administration Fiscale parvenue à la société le 1<sup>er</sup> juin 2016.

Au 31 décembre 2016, 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'avoir un impact sur 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., avec la réglementation en vigueur. Nous n'avons pas d'observations à formuler à ce sujet.

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

**Mohamed FESSI**  
**Managing Partner**

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

**Union Des Experts Comptables**



**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

**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 28 Avril 2017**

**MESSIEURS LES ACTIONNAIRES DE LA  
SOCIETE « ESSOUKNA S.A.»  
46, RUE TARAK IBN ZIED MUTUELLEVILLE  
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, infime, 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 31/12/2016, comme suit :

Projet	Échéances à plus d'un an	Échéances à moins d'un an	Encours 31/12/2016
LOT SOUKRA TF 31.327 (Terrain)	0	770 955	770 955
LOTS N° 4 & 28 JARDINS EL MENZAH (Terrain)	2 300 000	54 171	2 354 171
LOTS MANOUBA (Terrain)	4 500 000	109 800	4 609 800
LOTS SOUSSE (Terrain)	3 797 680	725 307	4 522 987
LOT HSC 1.5.3 LAC (Terrain)	1 863 426	64 381	1 927 807
LOT EHC 35 MOUROUJ V (Terrain)	705 834	77 351	783 185
LOT HSC 1.11.6 LAC (Terrain)	2 200 000	25 125	2 225 125
LOT SOUKRA TF 31327 (Construction)	5 430 000	3 833 153	9 263 153
LOT EHC 45 MOUROUJ V (Construction)	1 000 000	0	1 000 000
LOT HC 4 BOUMHEL (Construction)	4 080 000	1 020 000	5 100 000
LOT KAIROUAN (Construction)	2 602 174	547 826	3 150 000
LOTS EHC 27-28 MOUROUJ VI (Construction)	3 720 000	930 000	4 650 000
LOT EHC 19 MOUROUJ V (Construction)	0	2 017 403	2 017 403
<b>Total en dinars</b>	<b>32 199 114</b>	<b>10 175 472</b>	<b>42 374 586</b>

Les charges d'intérêts supportées par la société, courant 2016, au titre de ces crédits ont totalisé 3 007 688 dinars.

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 31/12/2016
KAIROUAN	3 150 000
BOUMHEL	5 100 000
Construction lot SOUKRA TF 31327	18 600 000
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
EHC 45 MOUROUJ V	3 000 000
HSC 1.11.6 LAC	2 200 000
<b>Total en dinars</b>	<b>53 420 000</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 2016, les charges supportées par la société au titre de ces deux contrats se présentent comme suit :

	<b>Charges</b>
Assurance-Complément de retraite	56 915
Assurance- Indemnité départs à la retraite	32 127
<b>Total en dinars</b>	<b>89 042</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 :

<b>Fonds</b>	<b>Date déblocage</b>	<b>Date d'échéance</b>	<b>Montants souscrits</b>	<b>Recouvrement en principal</b>	<b>Encours 31/12/2016</b>
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	604 800	95 200
FG2.3	31/12/2004	01/01/2010	150 000	129 600	20 400
FG3.1	24/12/2004	01/01/2010	750 000	620 107	129 893
FG3.2	27/12/2005	01/01/2011	350 000	309 693	40 307
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>2 880 065</b>	<b>4 969 935</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 2016, la société a comptabilisé une charge globale de 81 047 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 2016
ZIED	300 (TTC)	01/08/2004	5%	Deuxième année de la location	444
IMMOBILIERE LES ŒILLETS	300 (TTC)	15/09/2007	-	-	254
<b>Total en dinars</b>					<b>698</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 2016 est de l'ordre de 28 000 dinars.

6. Courant l'exercice 2016, 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 2016 au titre de ces conventions et comptabilisées parmi les charges de la société ont totalisé 108 545 dinars.

La dette de la société envers le fournisseur d'exploitation SOGEST accuse, au 31/12/2016, un solde de 136 969 dinars.

7. Les achats de matériel informatique, de fournitures et de services effectués par la société, courant l'exercice 2016, auprès de son administrateur, la société Tunisie Informatique Services « TIS » ont totalisé 10 997 dinars TTC.

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 2016, le chiffre d'affaire réalisée par la société ESSOUKNA au titre de ce projet a totalisé 397 778 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 26 avril 2016, a fixé la prime d'intéressement au titre de l'exercice 2015 servie au Directeur Général à 20 000 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.

D'autre part, le Directeur Général 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 3 Octobre 2016, et ce comme autorisé par le conseil d'administration du 18 Décembre 2015.

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

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.

Le conseil d'administration du 26 avril 2016, a fixé la prime d'intéressement au titre de l'exercice 2015 servie au Directeur Général Adjoint à 15 000 dinars nets.

D'autre part, le conseil d'administration du 28 Décembre 2016, qui a statué sur le départ à la retraite fin 2016 du Directeur Général Adjoint, lui a accordé, outre son solde de tout compte, une prime d'intéressement au titre de la période exercée en 2016 de 11 250 dinars nets, une prime de départ de 5 000 dinars nets, ainsi que la

cession de la voiture de fonction mise à sa disposition à un prix égal à sa valeur nette comptable au 31/12/2016.

- 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 8 juin 2016 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 2016 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 2016, se présentent comme suit :

	DG		DGA	
	Charges de l'exercice	Passif au 31/12/2016	Charges de l'exercice	Passif au 31/12/2016
<b>Avantages à court terme</b>	<b>162 746</b>	<b>80 261</b>	<b>202 813</b>	<b>0</b>
Charges salariales	152 620	80 261	143 395	0
Charges sociales	5 148	0	52 419	0
Charges fiscales	4 978	0	6 999	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>162 746</b>	<b>80 261</b>	<b>202 813</b>	<b>0</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**

**Mohamed FESSI**  
**Managing Partner**

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

**Union Des Experts Comptables**

**BILAN ARRETE AU 31 DECEMBRE 2016**  
**(Exprimé en Dinars)**

<b>ACTIFS</b>	<b>NOTES</b>	<b>31/12/2016</b>	<b>31/12/2015</b>
<b>ACTIFS NON COURANTS</b>			
<i>Immobilisations incorporelles</i>			
Immobilisations incorporelles		8 469	8 469
Amortissement		-8 469	-8 108
	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>361</b>
<i>Immobilisations corporelles</i>			
Immobilisations corporelles		1 367 045	1 360 974
Amortissement		-1 028 072	-992 951
	<b>1</b>	<b>338 972</b>	<b>368 023</b>
<i>Immobilisations financières</i>			
Immobilisations financières		10 215 582	10 242 366
Provisions		-165 524	-193 144
	<b>2</b>	<b>10 050 058</b>	<b>10 049 222</b>
<b>Total des actifs immobilisés</b>		<b>10 389 030</b>	<b>10 417 606</b>
<i>Autres actifs non courants</i>		0	0
<b>TOTAL DES ACTIFS NON COURANTS</b>		<b>10 389 030</b>	<b>10 417 606</b>
<b>ACTIFS COURANTS</b>			
Stocks		67 831 828	71 573 940
Provisions		-151 325	-119 706
	<b>3</b>	<b>67 680 503</b>	<b>71 454 234</b>
Clients et comptes rattachés		2 890 012	1 199 103
Provision		0	0
	<b>4</b>	<b>2 890 012</b>	<b>1 199 103</b>
Autres actifs courants		964 777	1 681 475
Provisions		-11 133	-11 133
	<b>5</b>	<b>953 644</b>	<b>1 670 341</b>
Placements et autres actifs financiers		543 935	567 535
Provisions		-254 685	-246 685
	<b>6</b>	<b>289 250</b>	<b>320 850</b>
Liquidités et équivalents de liquidités		1 601 327	524 635
Provisions		0	0
	<b>7</b>	<b>1 601 327</b>	<b>524 635</b>
<b>TOTAL DES ACTIFS COURANTS</b>		<b>73 414 736</b>	<b>75 169 163</b>
<b>TOTAL DES ACTIFS</b>		<b>83 803 766</b>	<b>85 586 769</b>

ESSOUKNA

<b>CAPITAUX PROPRES &amp; PASSIFS</b>	<b>NOTES</b>	<b>31/12/2016</b>	<b>31/12/2015</b>
<b>CAPITAUX PROPRES</b>			
Capital social		5 050 500	5 050 500
Primes d'émission		1 676 563	1 676 563
Réserves		18 877 656	18 162 123
Autres capitaux propres		5 837 915	4 489 915
Résultats reportés		1 266 739	2 575 916
<b>Total des capitaux propres avant résultat de l'exercice</b>		<b>32 709 373</b>	<b>31 955 017</b>
<b>Résultat de l'exercice</b>		<b>1 525 557</b>	<b>2 000 943</b>
<b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES AVANT AFFECTATION</b>	<b>8</b>	<b>34 234 930</b>	<b>33 955 960</b>
<b>PASSIFS</b>			
<b>Passifs non courants</b>			
Emprunts	<b>9</b>	32 199 114	24 986 864
Autres passifs non courants	<b>10</b>	668 645	641 716
Provisions pour risques et charges	<b>11</b>	330 599	257 953
<b>Total des passifs non courants</b>		<b>33 198 357</b>	<b>25 886 532</b>
<b>Passifs courants</b>			
Fournisseurs & comptes rattachés	<b>12</b>	4 071 538	5 884 415
Autres passifs courants	<b>13</b>	2 123 469	1 234 160
Concours bancaires et autres passifs financiers	<b>14</b>	10 175 472	18 625 702
<b>Total des passifs courants</b>		<b>16 370 479</b>	<b>25 744 277</b>
<b>TOTAL DES PASSIFS</b>		<b>49 568 836</b>	<b>51 630 809</b>
<b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS</b>		<b>83 803 766</b>	<b>85 586 769</b>

**ETAT DE RESULTAT ARRETE AU 31 DECEMBRE 2016**  
**(Exprimé en Dinars)**

	NOTES	31/12/2016	31/12/2015
<b>PRODUITS D'EXPLOITATION</b>			
Revenus	15	18 056 251	10 005 831
Produits d'exploitation		28 000	30 751
<b>Total des produits d'exploitation</b>		<b>18 084 251</b>	<b>10 036 582</b>
<b>CHARGES D'EXPLOITATION</b>			
Variation de stock	16	3 742 112	-10 106 052
Achats de terrains destinés à la construction	17	0	2 352
Achats Etudes et prestations		310 724	524 737
Achats de matériels, équipements et travaux	18	6 671 913	13 751 865
Charges de personnel	19	1 482 367	1 272 577
Dotations aux amortissements		80 499	93 199
Dotations aux provisions	20	84 645	-330 805
Autres charges d'exploitation	21	673 488	615 406
<b>Total des charges d'exploitation</b>		<b>13 045 749</b>	<b>5 823 278</b>
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>			
		<b>5 038 502</b>	<b>4 213 304</b>
Charges financières nettes	22	-3 146 860	-2 940 403
Produits des placements		196 812	708 295
Autres gains ordinaires	23	144 720	338 562
Autres pertes ordinaires	24	-4 555	-10 747
<b>RESULTAT DES ACTIVITES ORDINAIRES AVANT IMPOT</b>			
		<b>2 228 618</b>	<b>2 309 012</b>
Impôt sur le bénéfice	25	-540 817	-308 069
<b>RESULTAT DES ACTIVITES ORDINAIRES APRES IMPOT</b>			
		<b>1 687 802</b>	<b>2 000 943</b>
Eléments extraordinaires (Contribution conjoncturelle)		-162 245	-
<b>RESULTAT NET DE L'EXERCICE</b>	26	<b>1 525 557</b>	<b>2 000 943</b>

**ETAT DES FLUX ARRETE AU 31 DECEMBRE 2016**  
**(Exprimé en Dinars)**

	<u>31/12/2016</u>	<u>31/12/2015</u>
<b>FLUX DE TRESORERIE LIES A L'EXPLOITATION</b>		
Encaissements reçus des clients	17 723 857	13 013 491
Sommes versées aux fournisseurs et au personnel	-11 269 681	-16 330 880
Intérêts payés	-2 991 704	-2 843 853
Impôts sur les bénéfices payés	-15 985	-475 852
<b><i>Flux de trésorerie provenant de l'exploitation</i></b>	<b><i>3 446 486</i></b>	<b><i>-6 637 094</i></b>
<b>FLUX DE TRESORERIE LIES AUX ACTIVITES D'INVESTISSEMENT</b>		
Décaissements provenant de l'acquisition d'immobilisations corporelles & incorporelles	-62 383	-3 415
Encaissements provenant de la cession d'immobilisations corporelles & incorporelles	11 530	0
Décaissement provenant de l'acquisition d'immobilisations financières	0	-1 348 005
Encaissements provenant de la cession d'immobilisations financières	0	950 015
Encaissements des produits de la cession d'immobilisations financières	0	445 230
Dividendes reçus	253 816	262 387
<b><i>Flux de trésorerie provenant des activités d'investissement</i></b>	<b><i>202 963</i></b>	<b><i>306 213</i></b>
<b>FLUX DE TRESORERIE LIES AUX ACTIVITES DE FINANCEMENT</b>		
Encaissements sur emprunts	8 400 000	16 500 000
Dividendes et autres distribution	-1 212 097	-1 038 939
Remboursement d'emprunts	-8 685 748	-10 076 781
Encaissements provenant des placements	23 600	2 048 365
Décaissements provenant des moins-values des placements	-5 977	0
Décaissements provenant des placements	0	-2 000 000
Encaissements sur produits placements	2 018	16 708
<b><i>Flux de trésorerie affectés aux activités de financement</i></b>	<b><i>-1 478 203</i></b>	<b><i>5 449 352</i></b>
<b>VARIATION DE TRESORERIE</b>		
Trésorerie au début de l'exercice	-569 919	311 609
Trésorerie à la clôture de l'exercice	<b>27</b> 1 601 327	-569 919

## 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 Gèillets », « 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 2016 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 3ème année ;
- 30% du prix de revient comptabilisé après la fin de la 4ème année ;
- 45% du prix de revient comptabilisé après la fin de la 5ème année ;
- 60% du prix de revient comptabilisé après la fin de la 6ème année.

**b) Pour les terrains aménagés :**

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

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

Les emprunts contractés pour le financement des projets de promotion immobilière (y compris l'acquisition et l'aménagement des terrains en vue de leur construction ou de leur vente), 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 CONFÉRÉES 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 31/12/2016, comme suit :

	31/12/2015	Acquisitions/ dotations	Cessions/ reprises	31/12/2016
<b>Immobilisations incorporelles</b>	<b>8 469</b>	-	-	<b>8 469</b>
- Logiciels	8 469	-	-	8 469
<b>Amortissements</b>	<b>-8 108</b>	<b>-361</b>	-	<b>-8 469</b>
- Logiciels	-8 108	-361	-	-8 469
<b>Total net 1</b>	<b>361</b>	<b>-361</b>	-	<b>-</b>
<b>Immobilisations corporelles</b>	<b>1 360 974</b>	<b>62 617</b>	<b>-56 547</b>	<b>1 367 045</b>
- Terrains	162 500	-	-	162 500
- Constructions	350 780	-	-	350 780
- Matériel de transport	341 838	38 950	-56 547	324 241
- Agencements, aménagements et installations	294 625	15 678	-	310 303
- Équipements de bureaux	108 658	3 045	-	111 703
- Matériel informatique	102 573	4 944	-	107 517
<b>Amortissements</b>	<b>-992 951</b>	<b>-80 138</b>	<b>45 017</b>	<b>-1 028 072</b>
- Constructions	-286 554	-17 539	-	-304 093
- Matériel de transport	-259 926	-49 978	45 017	-264 887
- Agencement, aménagements et installations	-269 376	-4 772	-	-274 148
- Équipements de bureaux	-85 488	-3 768	-	-89 257
- Matériel informatique	-91 606	-4 081	-	-95 687
<b>Total net 2</b>	<b>368 023</b>	<b>-17 521</b>	<b>-11 530</b>	<b>338 972</b>
<b>Total général</b>	<b>368 384</b>	<b>-17 882</b>	<b>-11 530</b>	<b>338 972</b>

#### 2- Immobilisations financières

Les immobilisations financières ont varié de 10 049 222 dinars au 31/12/2015 à 10 050 058 dinars au 31/12/2016, soit une augmentation de 836 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 31/12/2015	5 469 439	4 450 000	25 000	297 408	520	10 242 366
Provisions au 31/12/2015	193 144	-	-	-	-	193 144
Encours au 31/12/2015	5 276 295	4 450 000	25 000	297 408	520	10 049 222
Acquisitions/Souscriptions	-	-	-	20 625	-	20 625
Vente / Rachat	-	-	-	-	-	-
Reclassements	-	-	-	47 410	-	47 410
Dotations de l'exercice	2 844	-	-	-	-	2 844
Reprises de provisions	30 464	-	-	-	-	30 464
Valeur brute au 31/12/2016	5 469 439	4 450 000	25 000	270 623	520	10 215 582
Provisions au 31/12/2016	165 524	-	-	-	-	165 524
Encours au 31/12/2016	5 303 915	4 450 000	25 000	270 623	520	10 050 058

## 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	31/12/2016			31/12/2015		
		Valeur brute	Provisions	VCN	Valeur brute	Provisions	VCN
<i>Cotées</i>	- BNA	873 446		873 446	873 446		873 446
	- ELBENE INDUSTRIE	82 440	4 122	78 318	82 440	1 278	81 162
	- TUNISRE	237 553		237 553	237 553		237 553
<i>OPCVM</i>	- SICAV – BNA	11 000	319	10 681	11 000	1 495	9 505
	- SICAV-AVENIR	10 525	4 481	6 044	10 525	4 610	5 915
<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	-	600 000	600 000	29 160	570 840
	- 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	200 010	-	200 010
	- 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	1 895 750	-	1 895 750
<b>Total en dinars</b>	<b>5 469 438</b>	<b>165 524</b>	<b>5 303 914</b>	<b>5 469 438</b>	<b>193 144</b>	<b>5 276 294</b>	

## 2-2 Fonds gérés

La situation des fonds gérés par la SIP SICAR se détaille, au 31 décembre 2016, comme suit :

Fonds	Fonds Échus	Fonds non encore échus
FG1	158 580	-
FG2	191 155	-
FG3	170 200	900 000
FG14	-	3 550 000
<b>Total en dinars</b>	<b>519 935 (Note 6)</b>	<b>4 450 000</b>

### 3- Stocks

La valeur du stock au 31 décembre 2016, se détaille comme suit :

Libellé	Solde 31-12-2016	Solde 31-12-2015	Variation
Terrains à bâtir	29 799 271	28 655 817	1 143 454
Projets encours	5 838 386	11 466 872	-5 628 486
Projets achevés	32 194 171	31 451 251	742 920
<b>Total brut</b>	<b>67 831 828</b>	<b>71 573 940</b>	<b>-3 742 112</b>
Provisions	-151 325	-119 706	31 619
<b>Total net</b>	<b>67 680 503</b>	<b>71 454 234</b>	<b>-3 773 731</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'années)	Provision 31-12-2016	Provision 31-12-2015	Variation provision
- 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	24 525	30 678	-6 153
- Résidence Lot S5-1 & S5-2 HAMMAMET	15/12/2004	11	59 214	59 214	-
- Résidence Lot EL BOUSTEN 8 SOUKRA III	27/08/2013	3	37 772	-	37 772
<b>Total en dinars</b>			<b>151 325</b>	<b>119 706</b>	<b>31 619</b>

### 4- Clients et comptes rattachés

Les créances clientèles ont totalisé 2 890 012 dinars au 31/12/2016 contre 1 199 103 dinars au 31/12/2015. Elles se détaillent comme suit :

Désignation	Solde au 31/12/2016	Solde au 31/12/2015	Variation
Clients	2 060 009	772 678	1 287 331
Clients effets à recevoir	530 003	126 425	403 578
Clients chèques impayés (*)	300 000	300 000	-
<b>Total en dinars</b>	<b>2 890 012</b>	<b>1 199 103</b>	<b>1 690 909</b>

(\*) Chèque rejeté par la banque pour insuffisance de provision. La société a engagé une affaire contre l'acquéreur pour annulation du contrat pour défaut de paiement.

### 5- Autres actifs courants

Les autres postes d'actifs ont totalisé 953 664 dinars au 31/12/2016 contre 1 670 341 dinars au 31/12/2015. Ils se détaillent comme suit :

Désignation	Solde au 31/12/2016	Solde au 31/12/2015	Variation
Avances aux fournisseurs	104 533	234 768	-130 235
Débiteurs-sociétés du groupe	103 240	6 727	96 513
Avances personnels	4 180	2 835	1 345
Prêts au personnel à moins d'un an	68 290	70 254	-1 964
Crédit TVA	500 467	646 617	-146 150
Crédit IS	-	509 327	-509 327
Produits à recevoir	122 769	138 921	-16 152
Compte d'attente	-	-	-
Débiteurs divers	61 298	72 026	-10 728
<b>Total brut</b>	<b>964 777</b>	<b>1 681 475</b>	<b>-709 974</b>
Provisions (*)	-11 133	-11 133	-
<b>Total net</b>	<b>953 644</b>	<b>1 670 341</b>	<b>-716 697</b>

(\*) Provisions sur charges sociales payées à la CNSS ; une demande de restitution a été introduite auprès de la Caisse.

### 6- Placements et autres actifs financiers

Les placements et autres actifs financiers s'élèvent au 31/12/2016 à 289 250 dinars contre 320 850 dinars au 31/12/2015 et se détaillent comme suit :

Désignation	Solde au 31/12/2016	Solde au 31/12/2015	Variation
Fonds gérés par SIP SICAR	519 935	543 535	-23 600
BNA Capitaux Confiance FCP	12 000	12 000	-
BNA Capitaux Progrès FCP	12 000	12 000	-
<b>Total brut</b>	<b>543 935</b>	<b>567 535</b>	<b>-23 600</b>
Provisions	-254 685	-246 685	-8 000
<b>Total net</b>	<b>289 250</b>	<b>320 850</b>	<b>-31 600</b>

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 31/12/2016, comme suit :

Fonds	Date déblocage	Date d'échéance	Montants débloqués	Recouvrement en principal	Solde au 31/12/2016	Provisions 31/12/2016	Provisions 31/12/2015	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	604 800	95 200	-	-	-
FG2.3	31/12/2004	01/01/2010	150 000	129 600	20 400	-	-	-
FG3.1	24/12/2004	01/01/2010	750 000	620 107	129 893	13 050	5 050	8 000
FG3.2	27/12/2005	01/01/2011	350 000	309 693	40 307	7 500	7 500	-
<b>Total en dinars</b>			<b>3 400 000</b>	<b>2 880 065</b>	<b>519 935</b>	<b>254 685</b>	<b>246 685</b>	<b>8 000</b>

### 7- Liquidités et équivalents de liquidités

Cette rubrique présente au 31/12/2016 un solde de 1 601 327 dinars et se détaille comme suit :

Désignation	Solde au 31/12/2016	Solde au 31/12/2015	Variation
Chèques à l'encaissement	380 888	523 436	-142 548
Effets à l'encaissement	-	-	-
Banques	1 219 903	357	1 219 546
Caisse	536	841	-305
<b>Total</b>	<b>1 601 327</b>	<b>524 635</b>	<b>1 076 692</b>

### 8- Capitaux propres

Les capitaux propres ont totalisé 34 234 930 dinars au 31/12/2016 contre 33 955 960 dinars au 31/12/2015. 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 /12/2015</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>
Augmentation du capital	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Affectation du résultat de l'exercice 2015	-	-	-	100 000	650 000	1 348 000	-	-1 309 177	-2 000 943	-1 212 120
Intérêts des prêts sur fonds social	-	-	-	13 365	-	-	-	-	-	13 365
Opérations non remboursables sur FS	-	-	-	-47 832	-	-	-	-	-	-47 832
Bénéfice de l'exercice 2016	-	-	-	-	-	-	-	-	1 525 557	1 525 557
<b>Soldes au 31/12/2016</b>	<b>5 050 500</b>	<b>1 676 563</b>	<b>505 050</b>	<b>976 354</b>	<b>17 396 252</b>	<b>5 798 000</b>	<b>39 915</b>	<b>1 266 739</b>	<b>1 525 557</b>	<b>34 234 930</b>

### 9- Emprunts

Les échéances à plus d'un an des emprunts ont totalisé 32 199 114 dinars au 31/12/2016 contre 24 986 864 dinars au 31/12/2015. Elles se détaillent par projet comme suit :

Projet	Encours 31/12/2016	Encours 31/12/2015	Variation
LOT SOUKRA TF 31.327 (Terrain)	-	766 670	-766 670
LOTS N° 4 & 28 JARDINS EL MENZAH (Terrain)	2 300 000	1 916 666	383 334
LOTS MANOUBA (Terrain)	4 500 000	3 750 000	750 000
LOTS SOUSSE (Terrain)	3 797 680	4 439 536	-641 856
LOT HSC 1.5.3 LAC (Terrain)	1 863 426	1 086 111	777 315
LOT EHC 35 MOUROUJ V (Terrain)	705 834	288 750	417 084
LOT HSC 1.11.6 LAC (Terrain)	2 200 000	1 100 000	1 100 000
LOT SOUKRA TF 31327 (Construction)	5 430 000	5 600 000	-170 000
LOT EHC 45 MOUROUJ V (Construction)	1 000 000	-	1 000 000
LOT HC 4 BOUMHEL (Construction)	4 080 000	2 800 000	1 280 000
LOT KAIROUAN (Construction)	2 602 174	1 239 130	1 363 044
LOTS EHC 27-28 MOUROUJ VI (Construction)	3 720 000	2 000 000	1 720 000
<b>Total en dinars</b>	<b>32 199 114</b>	<b>24 986 864</b>	<b>7 212 250</b>

### 10- Autres passifs non courants

Cette rubrique présente au 31/12/2016 un solde de 668 645 dinars et se détaille comme suit :

	Solde au 31/12/2016	Solde au 31/12/2015	Variation
Dépôt et cautionnement clients	668 645	641 716	26 929
<b>Total en dinars</b>	<b>668 645</b>	<b>641 716</b>	<b>26 929</b>

### 11- Provisions pour risques et charges

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

	Solde au 31/12/2016	Solde au 31/12/2015	Variation
Provisions pour garanties conférées aux clients	210 654	226 917	-16 263
Provisions pour risques et charges d'exploitation	119 935	31 026	88 909
Provisions suspens bancaires	10	10	0
<b>Total en dinars</b>	<b>330 599</b>	<b>257 953</b>	<b>72 646</b>

### 12- Fournisseurs et comptes rattachés

Les dettes fournisseurs sont passées de 5 884 415 dinars au 31/12/2015 à 4 071 538 dinars au 31/12/2016, soit une diminution de 1 812 877 dinars se détaillant comme suit :

Désignation	Solde au 31/12/2016	Solde au 31/12/2015	Variation
Fournisseurs	293 855	493 948	-200 093
Entrepreneurs	386 351	1 531 399	-1 145 048
Fournisseurs retenue de garantie	7 561	13 414	-5 853
Entrepreneurs retenue de garantie	2 637 589	3 318 633	-681 044
Fournisseurs Factures non parvenues	746 181	527 021	219 160
<b>Total</b>	<b>4 071 538</b>	<b>5 884 415</b>	<b>1 812 877</b>

### 13- Autres passifs courants

Les autres passifs courants ont totalisé 2 123 469 dinars au 31/12/2016 contre 1 234 160 dinars au 31/12/2015 et se détaillent comme suit :

Libellé	Solde au 31/12/2016	Solde au 31/12/2015	Variation
Clients Avances et Acomptes	1 156 778	518 745	638 033
Personnel	342 948	332 352	10 596
État Impôts et Taxes	283 714	77 677	206 037
Jetons de présence	92 500	92 500	0
Dividendes à payer	607	584	23
Créditeurs divers	14 803	20 288	-5 485
Organismes sociaux	178 618	136 791	41 827
Compte d'attente	53 502	55 222	-1 720
<b>Total</b>	<b>2 123 469</b>	<b>1 234 160</b>	<b>889 309</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 31/12/2016 à 10 175 472 dinars et se détaillent comme suit :

Libellé	Solde au 31/12/2016	Solde au 31/12/2015	Variation
<b>Emprunts</b>	<b>10 175 472</b>	<b>17 531 148</b>	<b>-7 355 676</b>
Crédits bancaires à court terme	12 847 260	20 036 420	-7 189 160
Intérêts constatés d'avance	-2 671 788	-2 505 272	-166 516
<b>Banques</b>	<b>-</b>	<b>1 094 554</b>	<b>-1 094 554</b>
Banque Nationale Agricole	-	1 094 554	-1 094 554
<b>Total en Dinars</b>	<b>10 175 472</b>	<b>18 625 702</b>	<b>-8 450 230</b>

### 15- Revenus

Les revenus provenant de la vente des projets de promotion immobilière sont passés de 10 005 831 dinars au 31/12/2015 à 18 056 251 dinars au 31/12/2016, soit une augmentation de 8 050 420 dinars (80%).

### 16- Variation de stocks

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

Libellé	31/12/2016	31/12/2015	Variation
Terrains à bâtir	29 799 271	28 655 817	1 143 454
Projets en cours	5 838 386	11 466 872	-5 628 486
Projet achevés	32 194 171	31 451 251	742 920
<b>Total en dinars</b>	<b>67 831 828</b>	<b>71 573 940</b>	<b>-3 742 112</b>

### 17- Achats de terrains à construire

Ce poste se détaille comme suit :

Libellé	31/12/2016	31/12/2015	variation
Achat de terrains à construire	-	-	-
Frais sur achat de terrains à construire	-	2 352	-2 352
<b>Total en dinars</b>	<b>-</b>	<b>2 352</b>	<b>-2 352</b>

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

Les achats de matériels, équipements et travaux ont varié de 13 751 865 dinars au 31/12/2015 à 6 671 913 dinars au 31/12/2016 et se détaillent par projet comme suit :

Projet	31/12/2016	31/12/2015	Variation
SOUKRA TF 31 327	-25 505	7 376 847	-7 402 352
C7 RAS TABIA	5 703	621 846	-616 143
EHC 19 MOUROUJ V	-	164 520	-164 520
EHC 20 MOUROUJ V	3 801	-12	3 813
HC 4 BOUMHEL	2 399 792	2 423 604	-23 812
EHC 48 MOUROUJ V	-	2 115	-2 115
EHSC 6-7 L'AOUINA	-	-22 983	22 983
EHC 29 AIN ZAGHOUAN	-	32 511	-32 511
EHC 45 MOUROUJ V	2 059 003	447 940	1 611 063
EHC 27-28 MOUROUJ VI	1 987 105	2 647 078	-659 973
SOUKRA 3	-	1 181	-1 181
KAIROUAN	220 338	-	220 338
M'HAMDIA	-	12 723	-12 723
HC 5 BOUMHEL	1 688	-	1 688
MANOUBA	18 237	44 496	-26 259
EHC 1 BOUMHAL	1 688	-	1 688
SOUSSE	63	-	63
<b>Total en dinars</b>	<b>6 671 913</b>	<b>13 751 865</b>	<b>- 7 079 952</b>

### 19- Charges de personnel

Les charges du personnel se sont élevées à 1 482 367 dinars au 31/12/2016 contre 1 272 577 dinars au 31/12/2015 et se présentent comme suit :

Libellé	31/12/2016	31/12/2015	Variation
Appointements et salaires	1 168 609	976 549	192 060
Congés payés	3 826	8 517	-4 691
Charges sociales	309 932	287 511	22 421
<b>Total</b>	<b>1 482 367</b>	<b>1 272 577</b>	<b>209 790</b>

### 20- Dotations aux provisions

Les dotations nettes des reprises ont totalisé 84 645 dinars au 31/12/2016 contre -330 805 dinars au 31/12/2015 et se détaillent comme suit :

	Dotations	Reprises	Dotations nettes des reprises
Provisions sur titres	10 844	-30 464	-19 620
Provisions pour dépréciation de stock	37 772	-6 153	31 619
Provisions pour garanties conférés aux clients	104 408	-120 670	-16 262
Provisions pour risques et charges d'exploitation	88 908	-	88 908
<b>Total en dinars</b>	<b>241 932</b>	<b>-157 287</b>	<b>84 645</b>

### 21- Autres charges d'exploitation

Les autres charges d'exploitation s'élèvent au 31/12/2016 à 673 488 dinars contre 615 406 dinars au 31/12/2015, soit une augmentation de 56 598 dinars se détaillant comme suit :

Libellé	31/12/2016	31/12/2015	Variation
Achats non stockés de matières et fournitures	5 657	2 293	3 364
Fournitures de bureaux	10 775	15 446	-4 671
Eau électricité-gaz immeuble administratif	15 146	16 734	-1 588
Entretien et réparations	38 921	23 798	15 123
Prime d'assurances	15 167	15 766	-599
Études recherches et divers services extérieurs	2 046	2 143	-97
Personnel extérieur à l'entreprise	2 398	1 672	726
Rémunérations d'intermédiaires et honoraires	185 682	184 635	-1 047
Publicité publication et relations publiques	79 073	54 118	24 955
Relations publiques	500	-	500
Transports administratifs	56 585	46 719	9 866
Déplacements missions et réceptions	27 708	35 004	-7 296
Voyages et déplacement	12 946	9 545	3 401
Réceptions	582	836	-254
Frais postaux et frais de télécommunication	27 359	25 045	2 314
Frais / effets	15 039	9 821	5 218
Jetons de présence	81 250	81 250	-
Impôts, taxes et versements assimilés	96 300	90 399	5 901
Pertes sur créances	353	0	353
Autres	-	181	-181
<b>Total en dinars</b>	<b>673 488</b>	<b>615 406</b>	<b>58 082</b>

## 22- Charges financières nettes

Les charges financières nettes se sont élevées au 31/12/2016 à 3 146 860 dinars contre 2 940 403 dinars au 31/12/2015. 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 2016 (soit 985 715 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, lot C-7 à Ras Tabia, lot TF31 327 SOUKRA, lots EHC 27-28 MOUROUJ VI et lot HC 4 BOUMHAL).

## 23- Autres gains ordinaires

Les autres gains ordinaires s'élèvent au 31/12/2016 à 144 720 dinars et se détaillent comme suit :

Libellé	31/12/2016	31/12/2015	Variation
Location de bureaux	698	677	21
Reprise en produits Dépôts et cautionnements clients	76 103	110 807	-34 704
Produits sur avoirs fournisseurs et autres produits	65 297	217 615	-152 318
Vente Dossiers d'appel d'offres	1 750	8 800	-7 050
Autres gains	872	664	208
<b>Total en dinars</b>	<b>144 720</b>	<b>338 562</b>	<b>-193 842</b>

## 24- Autres pertes ordinaires

Cette rubrique présente un solde de 4 555 dinars.

## 25- Impôts sur les sociétés

La charge d'IS relative à l'exercice 2016 a été déterminée comme suit :

<b>Résultat comptable avant impôt</b>	<b>2 228 618</b>
<b>Réintégrations</b>	<b>773 317</b>
- Dotations aux provisions pour risques et charges	193 317
- Autres provisions	535 347
- Provisions pour dépréciation titres non cotés	8 000
- Autres pertes	4 555
- Autres charges non déductibles	32 098
<b>Déductions</b>	<b>838 669</b>
- Reprise sur provisions pour garanties conférées aux clients	120 670
- Revenus des valeurs mobilières-Dividendes	201 616
- Reprise sur provisions pour dépréciation des titres non cotés	29 160
- Reprise autres provisions (2015)	487 223
<b>Résultat fiscal</b>	<b>2 163 266</b>
<b>BRUT IMPOSABLE</b>	<b>2 163 266</b>
<b>IMPOTS SUR LES BENEFICES</b>	<b>540 817</b>
<b>CONTRIBUTION CONJONCTURELLE</b>	<b>162 245</b>

## 26- Résultat net de l'exercice

Le résultat net de l'exercice s'élève à 1 525 557 dinars. Par action, il se détaille comme suit :

	31/12/2016	31/12/2015	Variation
Résultat net	1 525 557	2 000 943	-475 386
Nombre d'actions	5 050 500	5 050 500	-
<b>Résultat par action</b>	<b>0,302</b>	<b>0,396</b>	<b>-0,094</b>

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

Les liquidités et équivalents de liquidités de la société ont atteint au 31/12/2016, un solde de 1 601 327 dinars contre -569 919 dinars au 31/12/2015, détaillés comme suit :

Libellé	31/12/2016	31/12/2015	Variation
Chèques à l'encaissement	380 889	523 436	-142 547
Banques	1 219 903	-1 094 197	2 314 100
Caisse	535	841	-306
<b>Total en Dinars</b>	<b>1 601 327</b>	<b>-569 919</b>	<b>2 171 246</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 31/12/2016, est de l'ordre de 42 374 586 dinars. Les charges d'intérêts supportées par la société, courant 2016, au titre de ces crédits ont totalisé 3 007 688 dinars ;
- La société a signé avec la SIP SICAR plusieurs conventions de gestion de fonds à capital risque. L'encours de ces fonds au 31/12/2016 est de l'ordre de 4 969 935 dinars.  
Au cours de l'exercice 2016, la société a comptabilisé une charge globale de 81 047 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 2016, ont totalisé 698 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 2016 est de l'ordre de 28 000 dinars ;
- Les prestations de services facturées par la SOGEST en 2016 au titre des études techniques et de pilotage ont été comptabilisées parmi les charges de la société pour un montant total de 108 545 dinars. Le solde du fournisseur d'exploitation SOGEST est créditeur de 136 969 dinars ;
- La société a procédé à la réalisation, en groupement avec les sociétés SIMPAR, SIVIA, SPI-EL MADINA et IMMOBILIERE DES ŒILLETS, 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 2016, au titre de ce projet est de 397 778 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 2016 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 2016 ne peut être appréciée.

## VI. Engagements hors bilan

Les engagements hors bilan se détaillent, au 31/12/2016 comme suit :

Libellé	31/12/2016
Hypothèques reçues des clients	461 188
Hypothèques consenties à la BNA	53 420 000
Intérêts non courus sur emprunts	6 037 340
Cautions reçues sur marchés	747 746

## VII. Soldes Intermédiaires de Gestion

	31/12/2016	31/12/2015
Ventes de biens immobiliers	18 084 251	10 036 582
Variation du stock	-3 742 112	10 106 052
<b>Production</b>	<b>14 342 139</b>	<b>20 142 635</b>
Achat de terrains à construire	-	-
Frais sur achat de terrains	-	2 352
Achat d'études et de prestations de services	310 724	524 737
Achat de matériels, équipements	6 671 913	13 751 865
<b>Marge sur coût matière</b>	<b>7 359 502</b>	<b>5 863 681</b>
Autres charges externes	577 187	525 007
<b>Valeur Ajoutée Brute</b>	<b>6 782 315</b>	<b>5 338 674</b>
Impôts et taxes	96 300	90 399
Charges du personnel	1 482 367	1 272 577
<b>Excédent Brut d'exploitation</b>	<b>5 203 648</b>	<b>3 975 698</b>
Autres gains ordinaires	144 720	338 562
Produits de placement	196 812	708 295
Autres pertes ordinaires	4 555	10 747
Charges financières	3 146 860	2 940 403
Dotations aux amortissements	80 499	93 199
Dotations aux provisions	84 646	-330 805
Impôts sur les bénéfices	540 817	308 069
Contribution conjoncturelle	162 245	-
<b>Résultat des activités ordinaires</b>	<b>1 525 557</b>	<b>2 000 943</b>

