

SOCIETE ESSOUKNA SA.

<p>AVIS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES ETATS FINANCIERS SEMESTRIELS ARRETES AU 30 JUIN 2009</p>
--

En application des dispositions de l'article 21 de la loi N° 94/117 du 14 novembre 1994 portant réorganisation du marché financier tel que modifié par l'article 18 de la loi N° 2005/96 du 18 octobre 2005 relative au renforcement de la sécurité financière, nous avons procédé à l'examen limité du bilan au 30 juin 2009 de la société ESSOUKNA, ainsi que de l'état de résultat et de l'état des flux de trésorerie pour la période close à cette date. L'arrêté de ces états financiers relève de la responsabilité de la direction de la société. Notre responsabilité consiste à émettre un rapport sur ces états financiers sur la base de notre examen limité.

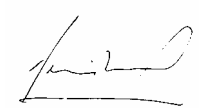
Nous avons effectué notre examen limité selon les normes d'audit applicables en Tunisie ; et notamment les normes de l'IFAC ISRE 2400 et ISRE 2410 (ex ISA 910) relatives aux missions d'examen limité. Ces normes requièrent que l'examen limité soit planifié et réalisé en vue d'obtenir une assurance modérée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

Sur la base de notre examen limité, nous n'avons pas relevé de faits qui nous laissent penser que les états financiers de la société ESSOUKNA arrêtés au 30 juin 2009 et annexés aux pages 3 à 6 du présent rapport ne sont pas sincères et réguliers et ne donnent pas une image fidèle dans tous leurs aspects significatifs, du résultat de la période ainsi que de la situation financière de la société conformément aux prescriptions du système comptable des entreprises.

Tunis le 22 Juillet 2009

Union des Experts Comptables Membre de Grant Thornton

Mohamed FESSI



BILAN AU 30.06.2009

ACTIFS	NOTES	30-juin-09	30-juin-08	31-déc-08
ACTIFS NON COURANTS				
<i>Immobilisations incorporelles</i>				
Immobilisations incorporelles		7 349	7 349	7 349
Amortissement de logiciel		-6 523	-5 946	-6 235
		826	1 402	1 114
<i>Immobilisations corporelles</i>				
Immobilisations corporelles		1 116 392	1 109 626	1 114 200
Amortissement des immobilisations corporelles		-672 246	-605 074	-639 918
	1	444 146	504 553	474 282
<i>Immobilisations financières</i>				
Immobilisations financières		3 602 766	3 538 092	3 618 744
Provisions sur immobilisations financières		-171 686	-356 484	-234 725
	2	3 431 080	3 181 608	3 384 019
Total des actifs immobilisés				
		3 876 052	3 687 563	3 859 415
<i>Autres actifs non courants</i>				
		0	0	0
TOTAL DES ACTIFS NON COURANTS				
		3 876 052	3 687 563	3 859 415
ACTIFS COURANTS				
Stocks		27 759 974	28 814 626	27 259 704
Provision		-258 596	-190 823	-210 810
	3	27 501 377	28 623 803	27 048 895
Clients et comptes rattachés		1 549 129	906 370	1 412 540
Provision		0	0	0
	4	1 549 129	906 370	1 412 540
Autres actifs courants		2 182 061	3 361 706	2 888 688
Provision		0	0	0
	5	2 182 061	3 361 706	2 888 688
Placements et autres actifs financiers		2 048 000	3 008 360	3 024 464
Provision		-175 000	-125 000	-175 000
	6	1 873 000	2 883 360	2 849 464
Liquidités et équivalents de liquidités		120 634	506 125	207 081
Provision		0	0	0
	7	120 634	506 125	207 081
TOTAL DES ACTIFS COURANTS				
		33 226 202	36 281 364	34 406 668
TOTAL DES ACTIFS				
		37 102 253	39 968 927	38 266 083

BILAN AU 30.06.2009

CAPITAUX PROPRES & PASSIFS	NOTES	30-juin-09	30-juin-08	31-déc-08
CAPITAUX PROPRES				
Capital social		3 006 250	3 006 250	3 006 250
Primes d'émission		1 676 563	1 676 563	1 676 563
Réserves		7 409 119	5 582 768	5 565 467
Autres capitaux propres		987 104	1 746 282	1 737 325
Résultats reportés		2 539 023	2 147 786	2 147 786
Total des capitaux propres avant résultat de l'exercice		15 618 059	14 159 648	14 133 391
Résultat de l'exercice		1 731 451	803 377	2 302 924
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES AVANT AFFECTATION	8	17 349 510	14 963 025	16 436 315
PASSIFS				
<i>Passifs non courants</i>				
Emprunts		6 791 848	11 313 800	8 861 281
Provisions		336 504	200 208	270 628
Autres passifs non courants		0	0	0
Total des passifs non courants	9	7 128 352	11 514 008	9 131 909
<i>Passifs courants</i>				
Fournisseurs & comptes rattachés	10	3 875 911	2 639 287	3 228 200
Autres passifs courants	11	7 019 541	10 779 460	9 115 975
Concours bancaires et autres passifs financiers	12	1 728 940	73 147	353 683
Total des passifs courants		12 624 391	13 491 894	12 697 859
TOTAL DES PASSIFS		19 752 743	25 005 902	21 829 768
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS		37 102 253	39 968 927	38 266 083

ETAT DE RESULTAT AU 30.06.2009

<i>Désignation</i>	<i>NOTES</i>	<i>De la période du 1 er janvier au</i>		
		<i>30-juin-09</i>	<i>30-juin-08</i>	<i>31-déc-08</i>
PRODUITS D'EXPLOITATION				
Revenus		9 751 380	7 167 793	17 272 508
Produits des participations		107 516	90 246	124 274
Autres produits d'exploitation		0	0	23 037
Total des produits d'exploitation	13	9 858 896	7 258 039	17 419 819
CHARGES D'EXPLOITATION				
Variation de stock		-500 270	-1 809 701	-254 779
Achats de terrains à construire		2 256 095	2 905 303	2 905 303
Frais sur achat de terrains à construire		329 954	218 877	218 877
Achats Etudes et prestations		276 357	97 491	300 428
Achats de matériels, équipements et travaux		4 205 442	3 494 407	8 803 997
Charges de personnel	14	506 041	347 171	683 993
Dotations aux amortissements		32 616	35 003	70 136
Dotations aux provisions		114 282	185 294	240 350
Autres charges d'exploitation		311 147	320 615	521 485
Total des charges d'exploitation		7 531 665	5 794 459	13 489 790
RESULTAT D'EXPLOITATION		2 327 231	1 463 580	3 930 030
AUTRES CHARGES ET PRODUITS ORDINAIRES				
Charges financières nettes		410 596	646 543	1 330 449
Produits des placements		137 113	129 572	154 871
Autres gains ordinaires		87 328	34 057	127 336
Autres pertes ordinaires		17	5	0
RESULTAT DES ACTIVITES ORDINAIRES AVANT IMPOT		2 141 059	980 661	2 881 788
Impôt sur le bénéfice		-409 608	177 284	578 864
RESULTAT DES ACTIVITES ORDINAIRES APRES IMPOT		1 731 451	803 377	2 302 924
Eléments extraordinaires		0	0	0
RESULTAT NET DE L'EXERCICE		1 731 451	803 377	2 302 924

ETAT DE FLUX DE TRESORERIE AU 30/06/2009

<i>Désignation</i>	<i>30-juin-09</i>	<i>30-juin-08</i>	<i>31-déc-08</i>
FLUX DE TRESORERIE LIES A L'EXPLOITATION			
Encaissements reçus des clients	8 943 785	9 342 784	19 252 113
Sommes versées aux fournisseurs et au personnel	-7 677 470	-7 998 797	-13 772 334
Intérêts payés	-394 663	-409 821	-1 087 299
Impôts sur les bénéfices payés	-338 337	-222 955	-625 789
<i>Flux de trésorerie provenant de l'exploitation</i>	<i>533 314</i>	<i>711 210</i>	<i>3 766 691</i>
FLUX DE TRESORERIE LIES AUX ACTIVITES D'INVESTISSEMENT			
Décaissements provenant de l'acquisition d'immobilisations corporelles & incorporelles	-2 192	-7 203	-11 810
Encaissements provenant de la cession d'immobilisations corporelles & incorporelles	0	0	0
Décaissement affecté à l'acquisition d'immo financières	0	-67 037	-96 024
Dividendes reçus	107 516	90 246	124 274
<i>Flux de trésorerie provenant des activités d'investissement</i>	<i>105 324</i>	<i>16 006</i>	<i>16 440</i>
FLUX DE TRESORERIE LIES AUX ACTIVITES DE FINANCEMENT			
Encaissements sur emprunts	2 080 000	3 978 333	6 765 709
dividendes et autres distribution	-811 688	-721 500	-721 500
Dividendes sur actions propres	14 949	0	11 704
Acquisition actions propres	-15 170	0	-67 037
Remboursement d'emprunts	-4 427 495	-4 054 852	-10 474 675
Encaissements provenant des placements	1 690 524	0	0
Décaissements provenant des placements	-700 000	0	0
Encaissements sur produits placements	68 537		52 284
<i>Flux de trésorerie affectés aux activités de financement</i>	<i>-2 100 341</i>	<i>-798 019</i>	<i>-4 433 514</i>
VARIATION DE TRESORERIE	-1 461 703	-70 802	-650 383
Trésorerie au début de l'exercice	-146 602	503 780	503 780
Trésorerie à la clôture de l'exercice	-1 608 305	432 978	-146 602

METHODES COMPTABLES

HYPOTHESES SOUS-JACENTES ET CONVENTIONS COMPTABLES

Les états financiers arrêtés au 30 juin 2009 ont été établis conformément aux méthodes comptables généralement admises et plus particulièrement les hypothèses et conventions suivantes :

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

METHODES COMPTABLES UTILISEES

1- *IMMOBILISATIONS CORPORELLES*

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

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

2- IMMOBILISATIONS FINANCIERES

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

3- VALEURS D'EXPLOITATION

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

4- CLIENTS ET COMPTES RATTACHES

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

5- PLACEMENTS ET AUTRES ACTIFS FINANCIERS

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

6- LIQUIDITES ET EQUIVALENTS DE LIQUIDITES

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

NOTES AUX ETATS FINANCIERS

ACTIFS NON COURANTS

1- IMMOBILISATIONS CORPORELLES

Au 30.06.2009, cette rubrique présente un solde brut débiteur de 1.116.392 DT, contre 1.114.200 DT au 31.12.2008. La variation enregistrée au cours de l'exercice 2009 se présente comme suit :

Rubrique	Solde au 30.06.2009	Solde au 31.12.2008	Variation
Terrains	162 500	162 500	0
Constructions	350 780	350 780	0
Matériel de transport	200 663	200 663	0
Inst. générales.am. constructions	252 968	252 968	0
Equipements de bureaux	76 566	76 144	423
Matériel informatique	72 915	71 145	1 770
Total	1 116 392	1 114 200	2 192

AMORTISSEMENT DES IMMOBILISATIONS CORPORELLES ET INCORPORELLES

Désignation	Total amorti au 31.12.08	Dotation de la période	Cession ou reclassement	Total amorti au 30 .06.09
Logiciels	6 235	288	0	6 523
Constructions	163 781	8 770	0	172 551
Matériel de transport	180 837	7 316	0	188 154
Inst. gén.am. constructions	182 250	11 635	0	193 884
Equipements de bureaux	54 604	2 891	0	57 495
Matériel informatique	58 446	1 717	0	60 163
Total	646 153	32 616	0	678 769

2- IMMOBILISATIONS FINANCIERES

Au 30.06.09, ce poste présente un solde net débiteur de 3.431.080 DT contre un solde de 3.384.019 DT au 31.12.08. La variation se détaille comme suit :

Désignation	Solde au 30.06.09	Solde au 31.12.08	Variation
Titres de participation	3 539 990	3 539 990	0
Autres immobilisations financières	62 776	78 754	-15 978
Total des immobilisations financières brutes	3 602 766	3 618 744	-15 978
<i>Provisions sur immobilisations financières</i>	-171 686	-234 725	63 039
Total	3 431 080	3 384 019	47 061

2-1- TITRES DE PARTICIPATION

Au 30.06.2009, les titres de participations totalisent un montant de 3.539.990 DT et n'ont pas connu de variation par rapport à la situation arrêtée au 31.12.2008.

Titres	Valeur globale
SIMPAR	118
TUNISIE-LAIT	82 440
BNA	907 225
SOGEST	10
SICAV BNA	11 000
SOIVM SICAF	452 373
SICAV STB AVENIR	10 525
B.N.A. Capitaux	8 200
IFRIKIA	262 202
SICAR - Invest	190 000
SICAV Placement Obligataire	30 000
SIP - SICAR	600 000
B.T.S	2 000
Immobilière des Cèllets	200 005
Société ZIED	680 120
TUNISRE	103 773
Total	3 539 990

2-2 AUTRES IMMOBILISATIONS FINANCIERES

Au 30.06.2009, les autres immobilisations financières totalisent un montant de 62.776 DT contre 78.754 DT au 31.12.08 enregistrant une diminution de 15.978 DT qui se détaille comme suit :

Désignation	Solde au 30.06.09	Solde au 31.12.08	Variation
Prêts au personnel	60 576	70 264	-9 688
Avance à échéance	1 680	7 970	-6 290
Dépôts et cautionnements	520	520	0
Total	62 776	78 754	-15 978

ACTIFS COURANTS

3- VALEURS D'EXPLOITATION

Au 30.06.2009, le solde net de cette rubrique s'élève à 27.501.377 DT et se détaille comme suit :

Désignation	Montant au 30/06/2009
Terrains à bâtir	10 713 191
Projets en cours	8 223 007
Projets finis	8 823 776
Valeur brute des stocks	27 759 974
Provisions	-258 596
Valeur nette des stocks	27 501 377

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

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

4- CLIENTS ET COMPTES RATTACHES

Au 30.06.2009, ce poste présente un solde débiteur net de 1.549.129 DT contre un solde de 906.370 DT au 30.06.2008 et se détaille comme suit :

Désignation	Solde au 30.06.09	Solde au 30.06.08
Clients	1 288 521	568 107
Clients effets à recevoir	260 608	338 263
Total clients	1 549 129	906 370

5- AUTRES ACTIFS COURANTS

Au 30.06.09, ce poste présente un solde débiteur de 2.182.061 DT contre 3.361.706 DT au 30.06.08 se détaillant comme suit:

Libellé	30.06.2009	30.06.2008
Avances aux fournisseurs	279 626	474 104
Crédit d'IS	173 780	141 092
Crédit TVA	15 789	0
Débiteurs divers	419 512	412 781
Produits à recevoir	3 304	9 688
Compte d'attente	137 910	3 909
Charges constatées d'avance	1 128 883	2 289 632
Prêts au personnel à moins d'un an	23 257	30 499
Total	2 182 061	3 361 706

Le compte « charges constatées d'avance » enregistre les intérêts des emprunts non encore courus. La contrepartie de ces intérêts est logée dans les comptes « emprunts à long et moyen terme » et « échéances à moins d'un an sur emprunts à LMT ».

Le solde de la rubrique compte d'attente est composé essentiellement (pour un montant de 132.030 DT) d'une caution payée pour une adjudication d'un terrain. La société ESSOUKNA a décidé de se désister de cette opération et a récupéré cette somme en Juillet 2009.

6- PLACEMENTS ET AUTRES ACTIFS FINANCIERS

Au 30.06.09, le solde de ce poste s'élève à 2.048.000 DT représentant les fonds placés auprès de la société d'investissement à capital risque « SIP SICAR » pour 2.024.000 DT et auprès de Fonds communs de placements BNA Capitaux pour 24.000 DT. Ce poste est provisionné à hauteur de 175.000 DT.

7- LIQUIDITES ET EQUIVALENTS DE LIQUIDITES

Au 30.06.2009, cette rubrique présente un solde de 120.634 DT, contre un solde de 506.125 DT au 30.06.2008 se détaillant comme suit :

Libellé	30.06.2009	30.06.2008
Chèques à l'encaissement	116 073	179 093
Banques	3 543	312 473
Caisse	1 018	14 558
Total	120 634	506 125

CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS**8 - CAPITAUX PROPRES**

Le détail des capitaux propres au 30.06.2009 se présente comme suit :

Désignation	Solde au 30.06.09	Solde au 31.12.08	Variation
Capital social	3 006 250	3 006 250	0
Actions propres	-297 726	-282 556	-15 170
Réserves	8 125 958	7 111 008	1 014 949
Prime d'émission	1 676 563	1 676 563	0
Fonds social	567 992	474 340	93 653
Résultats reportés	2 539 023	2 147 786	391 237
Total	15 618 059	14 133 391	1 484 669
Résultat net de l'exercice	1 731 451	2 302 924	-571 473
Total des capitaux propres avant affectation du résultat	17 349 510	16 436 315	913 195

Le résultat par action se présente, au 30.06.2009 comme suit :

Désignation	Solde au 30.06.09	Solde au 30.06.08	Solde au 31.12.08
Résultat net	1 731 451	803 377	2 302 924
Nombre d'actions	3 006 250	3 006 250	3 006 250
Résultat par action	0,576	0,267	0,766

L'évolution du résultat de la société est expliquée dans la note 13-1 « Revenus ».

PASSIFS

9 - PASSIFS NON COURANTS

Au 30.06.2009, ce poste présente un solde créditeur de 7.128.352 DT, contre 9.131.909 DT au 31.12.2008. La variation négative de 2.003.557 DT se détaille comme suit :

Désignation	Solde au 30.06.09	Solde au 31.12.08	Variation
Emprunts	6 791 848	8 861 281	-2 069 434
Provisions pour risques et charges	336 504	270 628	65 877
Total	7 128 352	9 131 909	-2 003 557

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

10 - FOURNISSEURS & COMPTES RATTACHES

Au 30.06.2009, cette rubrique présente un solde créditeur de 3.875.911 DT, contre un solde de 2.639.287 DT au 30.06.2008.

Désignation	Solde au 30.06.09	Solde au 30.06.08	Variation
Entrepreneurs	3 307 450	2 166 941	1 140 508
Autres fournisseurs	417 215	344 620	72 595
Factures non parvenues	151 246	127 726	23 520
Total	3 875 911	2 639 287	1 236 623

11- AUTRES PASSIFS COURANTS

Au 30.06.2009, cette rubrique présente un solde créditeur de 7.019.541 DT, contre un solde de 10.779.460 DT au 30.06.2008 se détaillant comme suit :

Libellé	30.06.2009	30.06.2008
Clients Avances	1 416 243	2 586 651
Personnel	185 963	157 608
Etat Impôts et Taxes	439 566	209 670
Jetons de présence	28 438	28 438
Dividendes à payer	538	538
Créditeurs divers	46 701	434 470
Organismes sociaux	112 935	115 616
Produits constatés d'avance	2 686	3 743
Échéances à moins d'un an sur emprunts	4 786 470	7 242 726
Total	7 019 541	10 779 460

12- CONCOURS BANCAIRES ET AUTRES PASSIFS FINANCIERS

Au 30.06.2009 les concours bancaires et autres passifs financiers totalisent un montant de 1.728.940 DT contre 73.147 DT au 30.06.2008.

CHARGES ET PRODUITS

13- PRODUITS D'EXPLOITATION

13-1- REVENUS

Au 30.06.2009, les revenus totalisent un montant de 9.751.380 DT contre un montant de 7.167.793 DT au 30.06.2008, enregistrant ainsi une importante variation positive de 2.583.587 DT (soit 26%). Les ventes se détaillent comme suit :

Désignation	30.06.2009	30.06.2008	Variation
Ventes de logements	9 566 207	6 032 679	3 533 528
Ventes de magasins et de bureaux	70 002	1 085 932	-1 015 930
Ventes de terrains lotis	115 171	49 182	65 989
Total	9 751 380	7 167 793	2 583 587

Il est aussi à noter que la marge brute (différence entre le chiffre d'affaires et le coût des locaux vendus) a connu une augmentation sensible en 2009 par rapport aux chiffres comparés de 2008. En effet, cette marge s'élève au 30/06/2009 à 29% contre 23% au 30/06/2008 et 24% au 31/12/2008. Cette augmentation provient essentiellement de la commercialisation en 2009 d'une partie du projet HC 14 Ennasr II dont le taux de marge est de 34%. En 2009 les ventes relatives à ce projet représentent 54% du chiffre d'affaires réalisé.

L'effet combiné de l'augmentation du chiffre d'affaires et du taux de marge explique en grande partie l'évolution du résultat semestriel de la société.

13-2- PRODUITS DES PARTICIPATIONS

Les produits des participations totalisent au 30.06.09 un montant de 107.516 DT. Ils représentent les dividendes encaissés en 2009. Ces produits doivent être reclassés au niveau de la rubrique « produits des placements ».

14- CHARGES DU PERSONNEL

Au 30.06.2009, les charges du personnel totalisent un montant de 506.041 contre 347.171 DT au 30.06.2008. Elles se détaillent comme suit :

Désignations	30.06.2009	30.06.2008
Appointements et salaires	390 725	264 851
Congés payés	13 792	4 062
Charges sociales légales	101 524	78 258
Total	506 041	347 171