

AVIS DES SOCIÉTÉS

ETATS FINANCIERS

ESSOUKNA

Siège social : 46, rue Tarek Ibn Ziyed Mutuelleville -1082 Tunis Mahrajène-

La Société Essoukna publie ci-dessous, ses états financiers arrêtés au 31 décembre 2009 tels qu'ils seront soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale Ordinaire qui se tiendra en date du 24 mai 2010. Ces états sont accompagnés des rapports général et spécial du commissaire aux comptes, Mr Mohamed FESSI.

2008/12/31	2009/12/31	إيضاحات Notes	ACTIFS	الأصول
			ACTIFS NON COURANTS	الأصول غير الجارية
7 348,856 (6 234,534)	7 348,856 (6 810,846)		Immobilisations incorporelles Moins amortissements	الأصول غير المادية يطرح الإستهلاكات
1 114,322	538,010	أ1.1.1	Actifs Immobilisés	الأصول الثابتة
1 114 199,919 (639 918,349)	1 119 995,143 (701 311,316)		Immobilisations corporelles Moins amortissements	الأصول المادية الثابتة يطرح الإستهلاكات
474 281,570	418 683,827	ب1.1.1		
3 539 990,034 (234 725,248)	3 795 575,534 (159 721,443)		Titres de participations Moins provisions	الأصول المالية تطرح المدخرات
3 305 264,786	3 635 854,091	أ2.1.1		
78 753,843	90 999,116	ب2.1.1	Autres immobilisations financières	الأصول المالية الأخرى
3 859 414,521	4 146 075,044		Total des Actifs Immobilisés	مجموع الأصول الثابتة
3 859 414,521	4 146 075,044			مجموع الأصول غير الجارية
			TOTAL DES ACTIFS NON COURANTS	
			ACTIFS COURANTS	الأصول الجارية
27 259 704,207 (210 809,612)	26 239 703,318 (285 713,823)	أ3.1.1	Stocks Moins provisions	المخزونات تطرح المدخرات
27 048 894,595	25 953 989,495			
1 412 540,313	1 559 015,150	ب3.1.1	Clients et comptes rattachés	الحرفاء والحسابات المتصلة بهم
2 888 688,004	1 873 827,569	ج3.1.1	Autres actifs courants	أصول جارية أخرى
3 024 464,292 (175 000,000)	2 048 000,000 (127 820,000)	د3.1.1	Placements et autres actifs financiers Moins provisions	توضيفات وأصول مالية أخرى تطرح المدخرات
2 849 464,292	1 920 180,000			
207 080,854	462 124,054	هـ3.1.1	Liquidités et équivalents de liquidités	السيولة أو ما يعادل السيولة
34 406 668,058	31 769 136,268			مجموع الأصول الجارية
38 266 082,579	35 915 211,312			TOTAL DES ACTIFS COURANTS
				مجموع الأصول
				TOTAL DES ACTIFS

* هذه الموازنة محررة ومقدمة باللغة العربية وترجمت بياناتها للفرنسية

2008/12/31	2009/12/31	إيضاحات Notes	CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS	الأموال الذاتية والخصوم
			CAPITAUX PROPRES	الأموال الذاتية
3 006 250,000	3 006 250,000		Capital social	رأس المال الإجتماعي
1 676 562,500	1 676 562,500		Primes d'émission	منح إصدار
5 565 466,668	7 387 153,049	أ1.2.1	Réserves	الإحتياطيات
1 737 325,353	1 288 863,041	ب1.2.1	Autres capitaux propres	الأموال الذاتية الأخرى
2 147 786,198	2 539 023,056		Résultats reportés	النتائج المؤجلة
14 133 390,719	15 897 851,646			مجموع الأموال الذاتية قبل احتساب نتيجة الفترة المعنية
			Total des capitaux propres avant résultat de la période	
2 302 924,358	3 104 174,225		Résultat de la période	نتيجة الفترة المحاسبية
				مجموع الأموال الذاتية قبل التخصيص
16 436 315,077	19 002 025,871		Total des capitaux propres avant affectation	
			PASSIFS	الخصوم
			Passifs non courants	الخصوم غير الجارية
8 861 281,120	6 761 466,996	أ2.2.1	Emprunts	القروض
270 627,704	386 827,527	ب2.2.1	Provisions	المتخزرات
9 131 908,824	7 148 294,523		Total des passifs non courants	مجموع الخصوم غير الجارية
			Passifs courants	الخصوم الجارية
3 228 200,325	2 662 292,235	ج2.2.1	Fournisseurs, Entrepreneurs et comptes rattachés	المزودون والحسابات المتصلة بهم
3 651 075,455	2 132 170,839	د2.2.1	Autres passifs courants	الخصوم الجارية الأخرى
5 818 582,898	4 970 427,844		Concours bancaires et autres passifs financiers	المساعدات البنكية وغيرها من الخصوم المالية
12 697 858,678	9 764 890,918		Total des passifs courants	مجموع الخصوم الجارية
21 831 606,502	16 913 185,441			مجموع الخصوم
			TOTAL DES PASSIFS	
38 266 082,579	35 915 211,312			مجموع الأموال الذاتية والخصوم
			TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS	

قائمة النتائج لغاية 31 ديسمبر 2009 (بالدينار)*

Etat de résultat au 31 Décembre 2009 (en Dinars)

المبالغ في Montants au		إيضاحات Notes		
2008/12/31	2009/12/31			
			Produits d'exploitation	إيرادات الإستغلال
17 272 508,473	17 346 738,260	أ1.2	- Revenus	مداخيل
124 273,997	115 063,710	ب1.2	- Produits des participations	إيرادات المساهمات
23 037,000	35 361,907	ج1.2	- Autres produits d'exploitation	إيرادات الإستغلال الأخرى

17 419 819,470	17 497 163,877		Total des produits d'exploitation	مجموع إيرادات الإستغلال
			Charges d'exploitation	أعباء الإستغلال
-254 779,346	1 020 000,889	أ2.2	- Variation des stocks	تغيير المخزونات
2 905 303,000	2 256 095,000	ب2.2	- Achat de terrains à construire	مشتريات الأراضي المعدة للبناء
218 877,070	472 865,350		- Frais sur achat de terrains à construire	مصاريف مشتريات الأراضي المستهلكة
300 428,351	481 126,517	ج2.2	- Achat d'études et des prestations de services	مشتريات الدراسات
8 803 996,801	7 337 462,521	-2.2	- Achat de matériels, équipements et travaux	مشتريات الأشغال
683 992,690	911 356,656	-ه2.2	- Charges du personnel	أعباء الأعدوان
70 135,879	61 969,279	و2.2	- Dotations aux amortissements	مخصصات الإستهلاكات
240 349,734	201 403,665	ز2.2	- Dotations aux provisions	مخصصات المدخرات
521 485,475	580 412,280	ن2.2	- Autres charges d'exploitation	أعباء الإستغلال الأخرى
13 489 789,654	13 322 692,157		Total des charges d'exploitation	مجموع أعباء الإستغلال
3 930 029,816	4 174 471,720		Résultat d'exploitation	نتيجة الإستغلال
1 330 448,695	812 605,931	3-2	- Charges financières nettes	أعباء مالية صافية
154 871,021	149 292,237	4-2	- Produits des placements	إيرادات التوظيف
	2 457,983		- Autres pertes ordinaires	خسائر عادية أخرى
127 336,216	374 145,382	5-2	- Autres gains ordinaires	إيرادات عادية أخرى
2 881 788,358	3 882 845,425		Résultat des activités ordinaires avant impôts	نتيجة الأنشطة العادية قبل احتساب الضريبة
578 864,000	778 671,200		Impôts sur les bénéfices	الأداءات على المربح
2 302 924,358	3 104 174,225		Résultat des activités ordinaires après impôts	نتيجة الأنشطة العادية بعد طرح الضريبة/المربح
2 302 924,358	3 104 174,225		Résultat net de la période	النتيجة الصافية للفترة

(*) هذه القائمة محررة ومقدمة باللغة العربية وترجمت بياناتها للفرنسية.

Flux de Trésorerie au 31 Décembre 2009 (en Dinars)

(Modèle de référence)

المبلغ إلى Montant au 2008/12/31	المبلغ إلى Montant au 2009/12/31	إيضاحات Notes	العنوان Désignation
			FLUX DE TRESORERIE LIES A L'EXPLOITATION
19 252 112,853	17 283 533,292		التدفقات النقدية المتصلة بالإستغلال
-13 772 333,564	-13 264 067,289		Encaissements reçus des clients
-1 087 298,969	-806 771,363		المقايض المتأتية من الحرفاء
-625 788,926	-685 655,823		Sommes versées aux fournisseurs et au personnel
			الدفعات لفائدة المزدوين والعملة
			Intérêts payés
			الفوائض المدفوعة
			Impôts sur les bénéfices payés
			الأداءات على المربح المدفوعة
3 766 691,394	2 527 038,817		Flux de trésorerie provenant de (affecté à) l'exploitation
			التدفقات النقدية المتأتية من الإستغلال

		FLUX DE TRESORERIE LIE AUX ACTIVITES D'INVESTISSEMENT		التدفقات النقدية المتصلة بأنشطة الإستثمار
			Décaissements provenant de l'acquisition d'immobilisations corporelles et incorporelles	الدفعات عن إقتناء أصول ثابتة
-11 810,196	-5 086,024	1-3		
-96 023,713	-255 585,500	3-3	Décaissements provenant de l'acquisition d'immobilisations financières	الدفعات عن إقتناء أصول مالية
			Encaissements provenant de la cession d'immobilisations financières	مقابيض متأتية من التفويت في أصول مالية
124 273,997	115 063,710	2-3	Dividendes reçus	مقابيض متأتية من حصص أرباح
16 440,088	-145 607,814		Flux de trésorerie provenant de (affecté à) activités d'investissement	التدفقات النقدية المتصلة بأنشطة الإستثمار
		FLUX DE TRESORERIE LIES AUX ACTIVITES DE FINANCEMENT		التدفقات النقدية المتصلة بأنشطة التمويل
			Dividendes et autres distributions	حصص أرباح وغيرها من أنواع التوزيع
-721 500,000	-811 687,500			
11 704,320	14 949,360	4-3	Dividendes reçus sur actions propres	مقابيض متأتية من حصص أرباح الشركة
52 284,484	83 235,879		Encaissement provenant des produits des placements	مقابيض متأتية من إيرادات التوظيف
	298 433,523		Encaissement provenant de la cession d'actions propres	
-67 036,954	-15 170,272		Décaissements provenant de l'acquisition d'actions propres	الدفعات عن شراء حصص في رأس مال الشركة
6 765 709,000	6 660 000,000	5-3	Encaissement provenant des emprunts	مقابيض متأتية من القروض
-10 474 674,996	-8 992 990,000	6-3	Remboursement d'emprunts	سداد القروض
	1 690 524,477		Encaissement provenant des placements	مقابيض متأتية من إسترجاع مبالغ موظفة
	-700 000,000		Décaissements provenant des placements	دفعات متعلقة بمبالغ موظفة
-4 433 514,146	-1 772 704,533		Flux de trésorerie provenant des (affectés aux) activités de financement	التدفقات النقدية المتصلة بأنشطة التمويل
-650 382,664	608 726,470		VARIATION DE TRESORERIE	تغيير الخزينة
503 780,248	-146 602,416		Trésorerie au début de l'exercice	الخبزينة في بداية السنة المحاسبية
-146 602,416	462 124,054		Trésorerie à la clôture de l'exercice	الخبزينة عند ختم السنة المحاسبية

NOTES AUX ETATS FINANCIERS

Arrêtés au 31 Décembre 2009

I - REFERENTIEL COMPTABLE :

Les états financiers sont exprimés en Dinars tunisiens et ont été établis conformément aux conventions, principes et méthodes comptables prévus par le cadre conceptuel de la comptabilité financière et les normes comptables tunisiennes en vigueur.

II - PRINCIPES ET METHODES COMPTABLES :

Les principes et méthodes comptables de base les plus pertinents, adoptés pour l'établissement des états financiers peuvent être résumés comme suit :

II.1 - Immobilisations :

Les immobilisations corporelles de la société ESSOUKNA sont enregistrées à leur coût de revient toutes taxes comprises (partiellement) et sont amorties linéairement selon les taux suivants tels que fixés par l'arrêté du 16 janvier 1990 :

- Bâtiments administratifs.....	5%
- Matériel de transport	20%
- Installations Générales, Agencements et Aménagements Divers	10%

- Equipements de bureau	10%
- Equipements informatiques	15%
- Logiciels	33%

Il est à noter que conformément à l'arrêté du 16/01/1990, les immobilisations dont la valeur d'acquisition est inférieure ou égale à 200 Dinars sont comptabilisées parmi les charges de l'exercice.

II.2 - Titres de participation :

Les titres de participation sont comptabilisés à leur prix d'acquisition.

A la fin de chaque exercice, ces titres sont évalués.

Une provision pour dépréciation des titres de participation est constatée en fin d'exercice lorsque la valeur mathématique ou le cours moyen boursier du mois de décembre (pour les titres cotés en bourse) se situe en deçà de leur valeur historique.

Les plus-values constatées ne sont pas comptabilisées.

II.3 - Stocks :

Les stocks sont valorisés en employant les méthodes suivantes :

a) Terrains à bâtir :

Les acquisitions des terrains à bâtir sont comptabilisées à leur prix d'acquisition augmenté des frais et des charges financières éventuellement supportées par ces acquisitions.

b) Travaux en cours :

Les travaux en cours afférents aux projets de promotion immobilière sont évalués à leur prix de revient à la date d'arrêté du bilan y compris les charges financières spécifiques supportées pour le financement de ces éléments, courues à la date de clôture.

c) Travaux terminés :

Les travaux terminés sont comptabilisés au prix de revient tel que déterminé par la comptabilité analytique. Les charges de financement du projet sont incluses dans le stock jusqu'à achèvement des travaux, constaté par le procès-verbal de récolement délivré par la municipalité.

II.4 - Provisions (pour réparation et maintenance) :

Une provision est constatée annuellement pour couvrir les risques de réparation et maintenance au titre des projets construits.

Elle est calculée sur la base du chiffre d'affaires réalisé, relatif à chacun des projets achevés.

Son taux est fixé en fonction de la spécificité du projet.

II.5 - Provisions pour congés payés :

Les droits aux congés payés acquis et non consommés à la date de clôture sont comptabilisés parmi les autres passifs courants "Charges à payer". Au 31/12/2009 ces droits s'élèvent à la somme de cent cinquante neuf mille quarante dinars quatre cent soixante cinq millimes (159.040,465D) y compris les charges sociales.

II.6 - Revenus :

Le chiffre d'affaires est constitué des cessions définitives matérialisées par des contrats signés des deux parties (ESSOUKNA et le client) et ayant donné lieu à la liquidation intégrale du prix en faveur de la société ESSOUKNA et des cessions financées en partie par des crédits accordés par les organismes de financement habilités et dont l'accord de principe concernant la prise en charge partielle du financement par les organismes précités est formellement notifié.

III - INFORMATIONS AFFERENTES AUX ELEMENTS FIGURANT DANS LE CORPS DES ETATS FINANCIERS :

1°/ Notes sur le bilan :

1.1. - Notes sur les actifs :

1.1.1.A – Immobilisations incorporelles :

Au 31/12/2009 le solde de ce compte s'élève à cinq cent trente huit dinars huit cent dix millimes (538,810D) après déduction du montant des amortissements qui s'élève à la somme de six mille huit cent dix dinars huit cent quarante six millimes (6.810,846D).

1.1.1.B - Immobilisations corporelles :

Le solde de ce compte s'élève au 31/12/2009 à quatre cent dix huit mille six cent quatre vingt trois dinars huit cent vingt sept millimes (418.683,827D) et se détaille comme suit :

Désignation	Montant Brut	Amortissement	Montant Net
Terrains	162.500,000	-	162.500,000
Bâtiments Administratifs + Archives	350.780,237	181.320,204	169.460,033
Matériel de transport	200.663,343	192.152,192	8.511,151
Installations générales, Agencements et Aménagements Divers	253.501,300	205.199,119	48.302,181
Mobilier et Matériel de Bureau	78.168,031	60.750,031	17.418,000
Matériel informatique	74.382,232	61.889,770	12.492,462
TOTAUX	1.119.995,143	701.311,316	418.683,827

1.1.2 - Immobilisations financières :**1.1.2.A - Titres de participations :**

Le solde de ce compte s'élève au 31/12/2009 à trois millions six cent trente cinq mille huit cent cinquante quatre dinars quatre vingt et onze millimes (3.635.854,091D), après constitution d'une provision pour dépréciation des titres de participations, pour cent cinquante neuf mille sept cent vingt et un dinars quatre cent quarante trois millimes (159.721,443D). Une reprise sur nos provisions antérieures pour soixante quinze mille trois dinars huit cent cinq millimes (75.003,805D) a été comptabilisée en 2009.

Provisions au 31/12/2008	Reprise sur provisions antérieures exercice 2009	Total des provisions
234.725,248	75.003,805	159.721,443

1.1.2.B - Autres immobilisations financières :

Cette rubrique englobe les postes suivants :

Désignation	Montant
Prêts au personnel à moyen terme	90.479,116
Dépôts et cautionnements versés	520,000
TOTAL	90.999,116

1.1.3 - Actifs courants :**1.1.3.A - Stocks :**

Les stocks détenus par la société ESSOUKNA à la date d'arrêt des états financiers sont détaillés comme suit :

Désignation	Montant
Terrains à bâtir	10.655.771,147
Travaux en cours	7.645.497,829
Travaux terminés	7.938.434,342
Provisions pour maintenance des projets	- 285.713,823
TOTAL	25.953.989,495

1.1.3.B - Clients comptes rattachés :

Cette rubrique englobe les comptes suivants :

Désignation	Montant
-------------	---------

Clients	1.134.434,561
Clients effets à recevoir	424.580,589
TOTAL	1.559.015,150

1.1.3.C - Autres actifs courants :

Le solde de cette rubrique s'analyse comme suit :

Désignation	Montant
Entrepreneurs avances et acomptes sur commandes en cours	345.893,837
Fournisseurs avances et acomptes versés sur commandes	10.733,124
Débiteurs divers	119.439,977
Charges constatées d'avance	1.197.066,741
Prêt au personnel à moins d'un an	40.872,227
Autres débiteurs (dans le cadre de projets communs)	156.361,905
Compte d'attente à régulariser	3.459,758
TOTAL	1.873.827,569

1.1.3.D – Placements et autres actifs financiers :

Le solde de cette rubrique s'analyse comme suit :

Désignation	Montant
Placement (fonds géré SIP-SICAR)	2.024.000,000
BNA Capitaux (fonds commun)	24.000,000
Provisions pour risques crédits Sip-Sicar	- 127.820,000
TOTAL	1.920.180,000

1.1.3.E - Liquidités et équivalents de liquidités :

Le solde de cette rubrique s'analyse comme suit :

Désignation	Montant
Banque Nationale Agricole	196.757,310
Effets à l'encaissement	21.586,892
Chèques en caisse	239.844,841
Banque de l'Habitat	2.918,343
Caisse	1.016,668
TOTAL	462.124,054

Les comptes courants bancaires ont fait l'objet d'un rapprochement mensuel.

Un inventaire physique de la caisse a été établi.

1.2. - Notes sur les capitaux propres et passifs :**1.2.1. - Capitaux propres :****1.2.1.A - Réserves :**

Cette rubrique se détaille comme suit :

Désignation	Montant
Réserves légales	300.325,000
Réserves extraordinaires	6.540.502,014

Réserves pour fonds social	546.026,035
TOTAL	7.387.153,049

1.2.1.B - Autres capitaux propres :

Le solde de cette rubrique ainsi que la variation qu'elle a enregistré sont dus aux affectations faites lors des assemblées générales ordinaires statuant sur les résultats des exercices précédents, il se résume comme suit :

Date de l'A.G.O.	Réinvestissements exonérés	
	+	-
18/06/1991	47.050,000	
05/05/1992	137.170,000	
10/06/1993	103.885,980	
25/05/1994	248.799,034	
25/05/1995	260.517,000	
18/06/1996	120.000,000	
22/05/1997	276.550,000	184.220,000
10/06/1998	407.900,000	103.885,980
02/06/1999	100.000,000	248.799,034
12/05/2000	140.000,000	260.517,000
20/04/2001	400.000,000	120.000,000
03/05/2002	641.502,500	276.550,000
23/04/2003	841.502,500	407.900,000
16/03/2004	750.000,000	100.000,000
24/03/2005	900.000,000	140.000,000
09/03/2006	350.000,000	400.000,000
30/03/2008		641.502,500
05/05/2008		841.502,500
20/05/2009		750.000,000
	5.724.877,014	4.474.877,014
Solde	1.250.000,000	
Autres provisions	38.863,041	
	1.288.863,041	

1.2.2. - Passifs :**1.2.2.A - Emprunts :**

Le solde de cette rubrique est détaillé comme suit :

Désignation	Montant
Crédit bancaire à moyen terme	5.659.855,000
Intérêts	554.051,440
Dépôt et cautionnement reçus	547.560,556
TOTAL	6.761.466,996

1.2.2.B - Provisions :

Le montant des provisions au 31/12/2009 s'élève à trois cent quatre vingt six mille huit cent vingt sept dinars cinq cent vingt sept millime (386.827,527D), il concerne les provisions pour la maintenance et la dépréciation de stock.

1.2.2.C - Fournisseurs, entrepreneurs et comptes rattachés :

Cette rubrique est détaillée comme suit :

Désignation	Montant
Entrepreneurs	535.965,930
Fournisseurs	389.068,348
Entrepreneurs retenues de garanties	1.667.532,428
Fournisseurs retenues de garanties	31.358,768
Fournisseurs factures non parvenues	38.366,761
TOTAL	2.662.292,235

1.2.2.D - Autres passifs courants :

Le solde de cette rubrique est détaillé comme suit :

Désignation	Montant
Personnel rémunérations dues	2.660,200
Etat impôts sur les revenus	13.470,746
Etat impôts sur les bénéfices	778.671,200
Associés dividendes à payer	538,450
Etat impôt sur paiement aux tiers	9.673,608
C.N.S.S.	36.526,872
Assurance groupe	6.320,755
Produits constatés d'avance	4.142,323
C A V I S	8.076,617
Personnel charges à payer	230.199,867
Créditeurs divers	486,602
Acomptes provisionnels	- 520.977,945
Associés jetons de présence	56.875,000
Organismes sociaux charges à payer	54.812,522
Assurance collective retraite	9.861,799
Autres charges à payer	7.500,000
Etat charges à payer	6.940,887
Clients avances et acomptes	1.327.134,500
TVA à payer	99.256,836
TOTAL	2.132.170,839

2°/ Notes sur l'état de Résultat :**2.1. - Produits d'exploitation :****2.1.A - Revenus :**

Le chiffre d'affaires réalisé par la société **ESSOUKNA** au cours de l'exercice 2009 s'élève à dix sept millions trois cent quarante six mille sept cent trente huit dinars deux cent soixante millimes (17.346.738,260D) et provient en totalité de la vente, hors taxes, de logements et terrains des projets achevés.

2.1.B – Produits des participations :

Les revenus des valeurs mobilières de l'exercice 2009 sont de cent quinze mille soixante trois dinars sept cent dix millimes (115.063,710D).

2.1.C – Autres produits d'exploitation :

Les autres produits d'exploitation comportent les montants facturés à la société «Immobilière des Cœllets» relatifs à l'exercice 2009 et qui s'élèvent à la somme de vingt trois mille sept cent dix sept dinars (23.717,000D) et une subvention accordée par l'Agence Nationale de Maîtrise de l'Energie d'un montant égal à onze mille six cent quarante quatre dinars neuf cent sept millimes (11.644,907D).

2.2. Charges d'Exploitation :**2.2.A - Variation des stocks des produits finis et des encours :**

Ce poste est ventilé comme suit :

Désignation	Montant
Variation des stocks de terrains	- 1.189.385,704
Variation des stocks travaux en cours	5.756.822,513
Variation des stocks travaux terminés	- 3.547.435,920
Variation nette	1.020.000,889

2.2.B - Achats de terrains :

Les achats de terrains au cours de l'exercice 2009 s'élèvent à deux millions deux cent cinquante six mille quatre vingt quinze dinars (2.256.095,000D) :

- Lot EHC-19 à El Mourouj V	535.255,000
- Lot EHC-46 à El Mourouj V	408.155,000
- Lot EHC-45 à El Mourouj V	477.650,000
- Lot EHC-28 à El Mourouj V	429.225,000
- Lot EHC-27 à El Mourouj V	405.810,000
	2.256.095,000

2.2.C - Achats d'études et prestations de services :

Ce compte dont le solde s'élève au 31 décembre 2009 à quatre cent quatre vingt et un mille cent vingt six dinars cinq cent dix sept millimes (481.126,517D) englobe l'ensemble des prestations fournies par les tiers en matière d'études techniques, architecturales et pilotage des projets de promotion immobilière.

2.2.D - Achats de matériel, équipements et travaux :

Ce compte dont le solde au 31 décembre 2009 s'élève à sept millions trois cent trente sept mille quatre cent soixante deux dinars cinq cent vingt et un millimes (7.337.462,521D) englobe l'ensemble des travaux et achats directs engagés au cours de l'exercice pour la réalisation des projets de promotion immobilière détaillés comme suit :

Désignation	Montant
Lot EHC-14 à El Mourouj V	198.310,419
Lot « El Bosten 2 » et « El Bosten 3 » à la Soukra	1.443.972,407
Lot HSC-14 aux Jardins d'El Menzah	1.323.219,777
Lots CUD-48 et CUD-50 à Ennasr II	2.570.685,085
Lot HC-14 à Ennasr II	254.239,453
Lot EHC-17 à El Mourouj V	940.536,862
Lot CUD-39 + HC-3 + HSC3.3.3	2.718,606
Lot EHC-43 à El Mourouj V	9.161,866
Lot EHC-44 à El Mourouj V	12.356,340
Lot EHC-42 à El Mourouj V	9.438,454
Lot HC-11 au Centre Urbain Nord de Tunis	530.344,254
Lot EHC-61 aux Jardins de Carthage	35.398,998
Lot Mhamdia	7.080,000
TOTAL	7.337.462,521

2.2.E - Charges de personnel :

Ce compte est détaillé comme suit :

Désignation	Montant
Appointements et compléments d'appointements	720.521,156
Charges sociales légales	190.835,500
TOTAL	911.356,656

L'augmentation des charges du personnel de six cent quatre vingt trois mille neuf cent quatre vingt douze dinars six cent quatre vingt dix millimes (683.992,690D) en 2008 à neuf cent onze mille trois cent cinquante six dinars six cent cinquante six millimes (911.356,656D) en 2009, est expliquée par :

- L'augmentation légale relative aux années 2008 et 2009.	86.500,000
---	------------

- La gratification exceptionnelle décidée par le conseil d'administration du 02/03/2009 à l'occasion du 25ème anniversaire de la société.	53.000,000
- Le recrutement ou intégration de 3 cadres et 2 agents administratifs.	43.500,000
- L'augmentation des provisions pour congé payé.	13.500,000
- Les indemnités payées dans le cadre des contrats SIVP	4.900,000
- L'augmentation du nombre d'employés occasionnels dans les résidences en cours de commercialisation.	26.000,000

2.2.F - Dotations aux amortissements :

Les dotations aux amortissements relatives à l'exercice 2009 sont de soixante et un mille neuf cent soixante neuf dinars deux cent soixante dix neuf millimes (61.969,279D).

2.2.G - Dotations aux provisions :

Les dotations aux provisions de l'exercice 2009 sont de deux cent un mille quatre cent trois dinars six cent soixante cinq millimes (201.403,665D) détaillés comme suit :

Désignation	Montant
Dotations aux provisions pour réparations et maintenances	116.199,823
Dotations aux provisions pour dépréciation des actifs	82.383,842
Dotations aux provisions pour les crédits accordés par la Sip-Sicar	2.820,000
TOTAL	201.403,665

2.2.H - Autres charges d'exploitation :

Ces charges dont le montant s'élève à cinq cent quatre vingt mille quatre cent douze dinars deux cent quatre vingt millimes (580.412,280D) au 31 Décembre 2009 sont détaillées comme suit :

Désignation	Montant
Achats non stockés de matières et fournitures	53.893,866
Fournitures consommables + entretien et réparation	99.954,600
Autres services extérieurs	49.906,637
Transport administratif	41.830,726
Déplacement, mission et réception	47.954,126
Publicité - Relations publiques	124.467,128
Jetons de présence	65.000,000
Impôts, taxes et versements assimilés	70.865,067
Frais postaux et frais de télécommunication	26.540,130
TOTAL	580.412,280

2.3. Charges financières :

Charges financières nettes :

Ces charges sont détaillées comme suit :

Désignation	Montant
Charges financières des projets en cours + terrains	747.968,908
Charges financières des projets terminés	65.372,334
Frais financiers de fonctionnement	22.416,018
Produits financiers	- 23.151,329
TOTAL	812.605,931

2.4. Autres gains ordinaires :

Les autres produits d'exploitation sont d'un montant global de trois cent soixante quatorze mille cent quarante cinq dinars trois cent quatre vingt deux millimes (374.145,382D) comportant les reprises sur les dotations pour les provisions des exercices antérieurs ainsi que les produits réalisés sur les frais de dossiers d'appel d'offres, de syndic et de lotissement des projets réalisés :

– <u>Reprise sur provision sur fonds gérés</u>	50.000,000
– <u>Reprise sur provision pour risques et charges</u>	7.479,631
– Reprise sur provision pour dépréciation de titres	75.003,805
– Annulation de factures de fournisseurs et entrepreneurs et intérêts bancaires	185.593,502
– Annulation provision sur primes 2008	1.750,255
– Vente de dossiers d'appel d'offres	10.040,000
– Profits réalisés sur gestions de mission de syndic	11.050,000
– Profits réalisés sur dossiers clients et création de titres fonciers	18.721,000
– Profits réalisés sur désistements faits par les clients	14.190,079
– Profits provenant de locations	317,110
TOTAL	374.145,382

3/ Notes sur l'état des flux de trésorerie :**3.2. – Décaissement provenant de l'acquisition d'immobilisations corporelles et incorporelles :**

– <u>Décaissement pour achat d'équipement de bureau</u>	2.782,740
– Décaissement pour achat d'équipement informatique	2.303,284
TOTAL	5.086,024

3.3. – Dividendes reçus :

– <u>Encaissement reçu de la société « Zied »</u>	45.568,040
– Encaissement reçu de la B.N.A.	38.431,200
– Encaissement reçu de SOIVM-SICAF	22.857,000
– Encaissement reçu de TUNIS-RE	7.524,750
– Encaissement reçu d'autres sociétés	682,720
TOTAL	115.063,710

3.8. - Encaissements provenant des emprunts :

Cette rubrique affiche un montant de six millions six cent soixante mille dinars (6.660.000,000D) provenant des débloques relatifs aux crédits bancaires sur les projets en cours.

3.9. - Remboursement d'emprunts :

Cette rubrique affiche un montant de huit millions neuf cent quatre vingt douze mille neuf cent quatre vingt dix dinars (8.992.990,000D) provenant des remboursements des crédits sur acquisition de terrains et crédits sur les constructions.

RAPPORT GENERAL**A MESSIEURS LES ACTIONNAIRES DE LA SOCIETE ESSOUKNA SA.****Messieurs,**

En exécution de la mission de commissariat aux comptes que vous avez bien voulu nous confier nous avons l'honneur de vous présenter notre rapport général sur les comptes annuels arrêtés au 31 décembre 2009.

Nous avons effectué l'audit des états financiers ci-joints de la société ESSOUKNA, comprenant le bilan au 31 décembre 2009, ainsi que l'état de résultat et le tableau des flux de trésorerie pour l'exercice clos à cette date, et des notes contenant un résumé des principales méthodes comptables et d'autres notes explicatives.

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

Le conseil d'administration est responsable de l'établissement et de la présentation sincère de ces états financiers, conformément aux conventions et normes comptables édictées par le système comptable des entreprises. Cette responsabilité comprend la conception, la mise en place et le suivi d'un contrôle interne relatif à l'établissement et la présentation sincère d'états financiers ne comportant pas d'anomalies significatives, ainsi que la détermination d'estimations comptables raisonnables au regard des circonstances.

Responsabilité de l'auditeur

Notre responsabilité est d'exprimer une opinion sur ces états financiers sur la base de notre audit. Nous avons effectué notre audit selon les normes d'audit applicables en Tunisie (Normes Internationales d'Audit).

Ces normes requièrent de notre part de nous conformer aux règles d'éthique et de planifier et de réaliser l'audit pour obtenir une assurance raisonnable que les états financiers ne comportent pas d'anomalies significatives.

Un audit implique la mise en œuvre de procédures en vue de recueillir des éléments probants concernant les montants et les informations fournies dans les états financiers. Le choix des procédures relève du jugement de l'auditeur, 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, l'auditeur prend en compte le contrôle interne en vigueur dans l'entité relatif à l'établissement et la présentation sincère des états financiers afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité de celui-ci. Un audit comporte également l'appréciation du caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, de même que l'appréciation de la présentation 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 présentés aux pages 6 à 9 du présent rapport sont sincères et réguliers et donnent une image fidèle de la situation financière de la société au 31 décembre 2009, ainsi que de sa performance financière et de ses flux de

trésorerie pour l'exercice clos à cette date, conformément aux conventions et normes comptables édictées par le système comptable des entreprises.

Rapport sur d'autres obligations légales ou réglementaires

Nous avons également procédé aux vérifications spécifiques prévues par la loi et les normes professionnelles.

Ainsi, en application des dispositions de l'article 266 du code des sociétés commerciales nous avons contrôlé l'exactitude des informations données sur les comptes de la société et consignées dans le rapport annuel du conseil d'administration. Ces informations n'appellent pas de notre part de remarques particulières

Nous avons également, dans le cadre de notre audit, procédé à l'examen des procédures de contrôle interne relatives au traitement de l'information comptable et à la préparation des états financiers. Nous signalons, conformément à ce qui est requis par l'article 3 de la loi 94-117 du 14 novembre 1994 tel que modifié par la loi 2005-96 du 18 octobre 2005, que 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 vérifié que la tenue des comptes relatifs aux valeurs mobilières émises par la société, est assurée conformément aux dispositions du texte sus indiqué.

Tunis le 22 Avril 2010

Union des Experts Comptables, Membre de Grant Thornton

Mohamed FESSI

RAPPORT SPECIAL

A MESSIEURS LES ACTIONNAIRES DE LA SOCIETE ESSOUKNA SA

Messieurs,

En exécution de notre mission de commissariat aux comptes que vous avez bien voulu nous confier, nous avons l'honneur de vous présenter notre rapport spécial au titre de l'exercice 2009.

En application des dispositions des articles 200 et 475 du code des sociétés commerciales, nous vous informons que votre société a :

- contracté en 2009 des crédits bancaires auprès de la BNA pour un montant total (en principal) de 6.660.000 dinars. Les remboursements de crédits effectués en 2009 se sont élevés à 8.992.990 dinars.
- facturé à la société les Œillets un montant de 23.717 dinars au titre de prestations d'assistance technique (convention autorisée par le conseil d'administration du 27 Juin 2003).
- facturé aux sociétés les Œillets et Zied un loyer annuel pour des montants respectifs de 300 dinars et 372,249 dinars.

En outre, et en application des dispositions du §II-5 de l'article 200 du code des sociétés commerciales, le président directeur général de la société a reçu au titre de l'année 2009 une rémunération brute totale de 124.030 dinars (pour un net de 70.936 dinars). Le directeur général adjoint de la société a reçu au titre de l'année 2009 une rémunération brute totale de 89.326 dinars (pour un net de 45.437 dinars)

Ces rémunérations ont été calculées conformément aux résolutions prises par le conseil d'administration de la société dans ses réunions suivantes :

- Le conseil d'administration en date du 25 Novembre 1983 a fixé le premier salaire et les différentes primes et avantages dont bénéficie le président directeur général de la société. Ce salaire a été par la suite augmenté par différentes décisions du conseil dont la dernière remonte au 5 Mars 2007.
- Le conseil d'administration en date du 23 Décembre 2005 a fixé le premier salaire et les différentes primes et avantages dont bénéficie le directeur général adjoint de la société. Ce salaire a été par la suite augmenté par la décision du conseil en date du 5 Mars 2007.
- Le conseil d'administration réuni le 2 Mars 2009 a fixé la partie de la rémunération relative à la prime d'intéressement de la direction générale à verser en 2009.
- Le conseil d'administration de la société en date du 4 Juin 1990 a décidé de faire bénéficier les membres de la direction générale et le personnel de la société des augmentations et autres avantages prévus par la convention collective des banques (et ce en l'absence d'une convention collective pour le secteur de la promotion immobilière).

Tunis le 22 Avril 2010

Union des Experts Comptables, Membre de Grant Thornton

Mohamed FESSI