

AVIS DES SOCIÉTÉS

ETATS FINANCIERS CONSOLIDES

ESSOUKNA

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

La Société Essoukna publie ci-dessous, ses états financiers consolidés arrêtés au 31 décembre 2016 tels qu'ils seront soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale Ordinaire qui se tiendra en date du 22 juin 2017. Ces états sont accompagnés du rapport des commissaires aux comptes : Mr Mohamed FESSI & Mr Moncef BOUSSANOUGA-ZAMMOURI.

BILAN CONSOLIDE ARRETE AU 31 DECEMBRE 2016

<i>ACTIFS</i>	<i>NOTES</i>	<i>31-déc-16</i>	<i>31-déc-15</i>
<i>ACTIFS NON COURANTS</i>			
<i>Immobilisations incorporelles</i>			
Immobilisations incorporelles		8 469	8 469
Amortissement de logiciel		-8 469	-8 108
		0	361
<i>Immobilisations corporelles</i>			
Immobilisations corporelles		1 367 045	1 360 974
Amortissement des immobilisations corporelles		-1 028 072	-992 951
		338 972	368 023
Titres mis en équivalence	1	1 069 978	1 051 966
<i>Immobilisations financières</i>			
Immobilisations financières		9 689 978	9 716 763
Provisions sur immobilisations financières		-165 524	-163 984
	2	9 524 454	9 552 779
Total des actifs immobilisés		10 933 405	10 973 129
Autres actifs non courants		0	0
TOTAL DES ACTIFS NON COURANTS		10 933 405	10 973 129
<i>ACTIFS COURANTS</i>			
Stocks		67 831 828	71 573 940
Provision		-151 325	-119 706
		67 680 503	71 454 234
Clients et comptes rattachés		2 889 488	1 198 604
Provision		0	0
		2 889 488	1 198 604
Autres actifs courants		972 922	1 689 211
Provision		-11 133	-11 133
		961 788	1 678 078
Placements et autres actifs financiers		992 757	995 008
Provision		-254 685	-246 685
		738 072	748 323
Liquidités et équivalents de liquidités		1 601 500	524 635
Provision		0	0
		1 601 500	524 635
TOTAL DES ACTIFS COURANTS		73 871 352	75 603 874
TOTAL DES ACTIFS		84 804 757	86 577 002

BILAN CONSOLIDE ARRETE AU 31 DECEMBRE 2016

<i>CAPITAUX PROPRES & PASSIFS</i>	NOTES	<i>31-déc-16</i>	<i>31-déc-15</i>
<i>CAPITAUX PROPRES</i>			
Capital social groupe		5 050 500	5 050 500
Réserves consolidées	3	28 103 462	27 419 263
Total des capitaux propres avant résultat de l'exercice		33 153 962	32 469 763
Résultat de l'exercice groupe	3	1 527 165	1 930 984
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES AVANT AFFECTATION		34 681 127	34 400 747
Réserves minoritaires	3	483 962	480 637
Résultats minoritaires	3	67 333	62 694
Total des intérêts minoritaires		551 295	543 331
CAPITAUX PROPRES ET INTERETS MINORITAIRES		35 232 421	34 944 078
<i>PASSIFS</i>			
<i>Passifs non courants</i>			
Emprunts		32 199 114	24 986 864
Provisions		330 599	257 953
Autres passifs non courants		668 645	641 716
Total des passifs non courants		33 198 357	25 886 532
<i>Passifs courants</i>			
Fournisseurs & comptes rattachés		4 074 713	5 886 415
Autres passifs courants		2 123 793	1 234 181
Concours bancaires et autres passifs financiers		10 175 472	18 625 795
Total des passifs courants		16 373 978	25 746 391
TOTAL DES PASSIFS		49 572 336	51 632 924
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS		84 804 757	86 577 002

ETAT DE RESULTAT CONSOLIDE ARRETE AU 31 DECEMBRE 2016

<i>Désignation</i>	NOTES	<i>31-déc-16</i>	<i>31-déc-15</i>
PRODUITS D'EXPLOITATION			
Revenus		18 056 251	10 005 831
Produits des participations		0	0
Autres produits d'exploitation		28 000	30 751
Total des produits d'exploitation		18 084 251	10 036 582
CHARGES D'EXPLOITATION			
Variation de stock		3 742 112	-10 106 052
Achats de terrains à construire		0	2 352
Achats études et prestations		310 724	524 737
Achats de matériels, équipements et travaux		6 671 913	13 751 865
Charges de personnel		1 482 367	1 272 577
Dotations aux amortissements		80 499	93 199
Dotations aux provisions		113 805	-295 345
Autres charges d'exploitation		678 996	620 348
Total des charges d'exploitation		13 080 417	5 863 680
RESULTAT D'EXPLOITATION		5 003 834	4 172 902
AUTRES CHARGES ET PRODUITS ORDINAIRES			
Charges financières nettes		-3 146 864	-2 940 467
Produits des placements	4	283 407	771 420
Autres gains ordinaires		144 276	338 140
Autres pertes ordinaires		-4 555	-10 747
RESULTAT DES ACTIVITES ORDINAIRES AVANT IMPOT		2 280 098	2 331 248
Impôt sur le bénéfice		-541 317	-308 569
RESULTAT DES ACTIVITES ORDINAIRES APRES IMPOT		1 738 781	2 022 679
Eléments extraordinaires		-162 495	
Mise en équivalence titres		18 211	-29 001
RESULTAT GLOBAL CONSOLIDE		1 594 497	1 993 678
Part des minoritaires dans le résultat		67 333	62 694
Part du groupe dans le résultat		1 527 165	1 930 984

ETAT DE FLUX DE TRESORERIE CONSOLIDE ARRETE AU 31 DECEMBRE 2016

<i>Désignation</i>	<i>31-déc-16</i>	<i>31-déc-15</i>
FLUX DE TRESORERIE LIES A L'EXPLOITATION		
Encaissements reçus des clients	17 723 358	13 013 016
Sommes versées aux fournisseurs et au personnel	-11 274 290	-16 336 076
Intérêts payés	-2 991 708	-2 843 918
Impôts sur les bénéfices payés	-16 485	-476 352
<i>Flux de trésorerie affectés à l'exploitation</i>	<i>3 440 875</i>	<i>-6 643 330</i>
FLUX DE TRESORERIE LIES AUX ACTIVITES D'INVESTISSEMENT		
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 affecté à l'acquisition d'immo. financières	0	-1 348 005
Encaissements provenant de la cession d'immo. financières	0	1 395 245
Dividendes reçus	343 093	344 506
<i>Flux de trésorerie affectés aux activités d'investissement</i>	<i>292 240</i>	<i>388 331</i>
FLUX DE TRESORERIE LIES AUX ACTIVITES DE FINANCEMENT		
Encaissements sur emprunts	8 400 000	16 500 000
Dividendes et autres distributions	-1 271 466	-1 092 490
Dividendes sur actions propres	0	0
Acquisition actions propres	0	0
Cession actions propres	0	0
Remboursement d'emprunts	-8 685 748	-10 076 781
Encaissements sur produits placements	2 078	16 794
Encaissements sur cession placements	188 689	2 195 504
Décaissements sur acquisition placements	-185 331	-2 169 811
<i>Flux de trésorerie provenant des activités de financement</i>	<i>-1 551 778</i>	<i>5 373 215</i>
VARIATION DE TRESORERIE	2 181 336	-881 785
Trésorerie au début de l'exercice	-570 012	311 773
Trésorerie à la clôture de l'exercice	1 601 500	-570 012

I. Présentation de la société mère

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

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

Elle a pour objet :

- Le lotissement, l'aménagement de terrains destinés principalement à l'habitat ;
- La construction ou la rénovation, en vue de la vente ou de la location d'immeubles, d'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 Immobilier de la BNA soit « Immobilière des Cèilllets », « SIVIA », « SPI EL MADINA » et « SIMPAR ».

II. Référentiel d'élaboration des états financiers consolidés

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

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

III. Périmètre et méthode de consolidation

1. Périmètre de consolidation

Le périmètre de consolidation du groupe ESSOUKNA, comprend :

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

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

Sociétés consolidables	% de contrôle du groupe	Type de contrôle	Méthode de consolidation	% intérêt du groupe
ESSOUKNA	100,00%	Exclusif	Intégration globale	100,00%
ZIED	62,01%	Exclusif	Intégration globale	62,01%
LES CÉILLETS	22,22%	Influence notable	Mise en équivalence	22,22%
SIP SICAR	20,00%	Influence notable	Mise en équivalence	20,00%

Les pourcentages de contrôle et d'intérêt du groupe dans les sociétés ZIED, IMMOBILIERE DES CÉILLETS et SIP SICAR demeurent inchangés courant 2016.

Le périmètre de consolidation du groupe ESSOUKNA arrêté au 31/12/2016 n'a pas connu de variation par rapport à l'exercice précédent.

2. Méthode de consolidation

2.1 Les sociétés consolidées par intégration globale

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

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

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

2.2 Les sociétés mises en équivalence

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

La méthode de la mise en équivalence consiste à :

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

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

1- Titres mis en équivalence

Au 31 décembre 2016, cette rubrique présente un solde de 1.069.978 dinars correspondant aux titres détenus dans le capital social des sociétés IMMOBILIERE DES CEILLETs et SIP SICAR.

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

Libellé	LES OEILLETs	SIP SICAR	Total
Valeur Mise en équivalence	460 335	609 644	1 069 978
Valeur comptable	200 010	600 000	800 010
Capitaux propres avant résultat	2 230 688	2 780 171	5 010 859
Résultat 2016	-159 286	268 048	108 762
% d'intérêt du groupe	22,22%	20,00%	-
Réserves consolidées	295 723	-43 966	251 757
Résultats consolidés	-35 399	53 610	18 211

2- Immobilisations financières

Le solde de ce poste a atteint au 31 décembre 2016, un total de 9.524.454 dinars contre 9.552.779 dinars au 31 décembre 2015 et se détaille comme suit :

Rubrique	31/12/2016	31/12/2015	Variation
Titres de participation	4 943 835	4 943 835	0
Fonds gérés	4 450 000	4 450 000	0
Autres immobilisations financières	296 143	322 928	-26 785
Provisions	-165 524	-163 984	-1 540
Total	9 524 454	9 552 779	-28 325

Les titres de participations détenus par le groupe 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
Cotées	- BNA	873 446	0	873 446	873 446	0	873 446
	- SIMPAR	993 936	0	993 936	993 936	0	993 936
	- ELBENE INDUSTRIE	82 440	4 122	78 318	82 440	1 278	81 162
	- TUNISRE	237 553	0	237 553	237 553	0	237 553
OPCVM	- 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
Non cotées	- IFRIKIA	156 602	156 602	0	156 602	156 602	0
	- SICAV Placement Obligataire	30 000	0	30 000	30 000	0	30 000
	- SICAR - Invest	190 000	0	190 000	190 000	0	190 000
	- B.T.S	2 000	0	2 000	2 000	0	2 000
	- BNA capitaux	8 200	0	8 200	8 200	0	8 200
	- SOGEST	10	0	10	10	0	10
	- SOIVM SICAF	406 086	0	406 086	406 086	0	406 086
	- SOIVM SICAF	46 286	0	46 286	46 286	0	46 286
	- SODET SUD	1 895 750	0	1 895 750	1 895 750	0	1 895 750
Total en dinars		4 943 835	165 524	4 778 311	4 943 835	163 984	4 779 849

3- Tableau de bouclage des capitaux propres

Libelle	ESSOUKNA	ZIED	LES ŒILLETS	SIP SICAR	Total
Pourcentage du groupe	100%	62,01%	22,22%	20,00%	
Intérêt des minoritaires	0%	37,99%	77,78%	80,00%	
Capital	5 050 500	1 160 280			6 210 780
Réserves légales	505 050	109 363			614 413
Autres réserves	25 887 083	0			25 887 083
Résultats reportés	1 266 739	600			1 267 339
Retraitements Résultats reportés	122 288	3 793			126 081
Résultat de l'exercice	1 525 557	176 810			1 702 367
Retraitements résultat	-126 525	444			- 126 081
Total	34 230 693	1 451 290	-	-	35 681 983
Titres de participation		719 530	-	-	719 530
Écart d'évaluation	0	0	-	-	0
Total Titres à éliminer	0	719 530	-	-	719 530
Amortissement écart d'évaluation	0	0	-	-	0
Part des minoritaires dans les réserves	0	483 962	-	-	483 962
Part des minoritaires dans le résultat	0	67 333	-	-	67 333
Réserves consolidées	27 781 160	70 544	295 723	-43 966	28 103 462
Résultat consolidé	1 399 032	109 922	-35 399	53 609	1 527 165

4- Produits des placements

Au 31 décembre 2016, le solde de la rubrique « Produits des placements » s'élève à 283.407 dinars contre un solde de 771.420 dinars au 31 décembre 2015 et se détaille comme suit :

ESSOUKNA	ZIED	Retraitements	Consolidé
196 812	183 516	- 96 920	283 407
196 812	183 516	- 96 920	283 407

V. Eventualités

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

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

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

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

Les sociétés ESSOUKNA et Immobilière Les Œillets n'ont pas procédé à la clôture de l'exercice 2016 à la constitution de provisions complémentaires (à celles habituellement constatées pour garanties données aux clients) en couverture d'un éventuel risque lié à la défaillance de l'entreprise ECF.

Compte tenu des éléments exposés ci-dessus, et au stade actuel des procédures en cours, l'incidence définitive de cette situation sur les comptes arrêtés au 31 décembre 2016 ne peut être appréciée.

TUNIS, le 26 Mai 2017

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

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

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

Messieurs les Actionnaires,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale, nous avons effectué l'audit des états financiers consolidés ci-joints du **Groupe de la société "ESSOUKNA S.A."**, comprenant le bilan au 31 décembre 2016, ainsi que l'état de résultat, l'état des flux de trésorerie pour l'exercice clos à cette date, et les notes aux états financiers.

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

Ces états financiers consolidés qui font apparaître un total net de bilan de **84.804.757 D** et un résultat bénéficiaire net de **1.527.165 D**, ont été arrêtés par votre conseil d'administration. La direction est responsable de l'établissement et de la présentation sincère de ces états financiers consolidés, conformément à la loi relative au système comptable des entreprises. Cette responsabilité comprend la conception, la mise en place et le suivi d'un contrôle interne relatif à l'établissement et la présentation sincère d'états financiers ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs, ainsi que la détermination d'estimations comptables raisonnables au regard des circonstances.

Responsabilité de l'auditeur

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

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

retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, de même que l'appréciation de la présentation de l'ensemble des états financiers consolidés.

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

Opinion

Compte tenu des diligences accomplies, nous certifions que les états financiers consolidés sont réguliers et sincères et donnent une image fidèle de la situation financière du **Groupe de la Société "ESSOUKNA S.A."** au 31 décembre 2016, ainsi que de la performance financière et des flux de trésorerie pour l'exercice clos à cette date, conformément aux principes comptables généralement admis en Tunisie.

Paragraphe d'observation

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

Une notification des résultats de la vérification fiscale a été adressée à la société en date du 19 novembre 2015, ayant pour effet 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^{er} 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

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

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

Moncef BOUSSANOUGA-ZAMMOURI
Managing Partner

Mohamed FESSI
Managing Partner

F.M.B.Z KPMG TUNISIE

Union Des Experts Comptables