

AVIS DES SOCIETES*

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 2007 tels qu'ils seront soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale Ordinaire qui se tiendra en date du 5 mai 2008. Ces états sont accompagnés des rapports général et spécial du commissaire aux comptes, Mr Naoufel AMRI.

ACTIFS	NOTES	31/12/07	31/12/06
ACTIFS NON COURANTS			
ACTIFS IMMOBILISES			
Immobilisations incorporelles		7 348,856	5 602.456
Amortissements		(5 658,222)	(5 602.450)
	1.1.1.A	1 690,634	0.006
Immobilisations corporelles		1 102 388,139	1 099 294.730
Amortissements		(570 358,782)	(485 885.351)
	1.1.1.B	532 029,357	613 409.379
Titres de Participations		3 456 764,258	3 456 764.258
Provisions		(257 232,060)	(349 654.599)
	1.1.2.A	3 199 532,198	3 107 109.659
Autres immobilisations financières		71 553,945	47 748.125
	1.1.2.B	3 804 806,134	3 768 267.169
TOTAL DES ACTIFS IMMOBILISES		3 804 806,134	3 768 267.169
TOTAL DES ACTIFS NON COURANTS		3 804 806,134	3 768 267.169
ACTIFS COURANTS			
Stocks		27 004 924,861	24 036 276,414
Provisions		(167 003,471)	(16 834,775)
	1.1.3.A	26 837 921,390	24 036 276,414
Clients et comptes rattachés		2 309 795,149	789 426.308
	1.1.3.B	2 309 795,149	789 426.308
Autres actifs courants		3 126 138,749	1 931 074.157
	1.1.3.C	3 126 138,749	1 931 074.157
Placement et autres actifs financiers		3 008 360,145	3 441 835.782
	1.1.3.D	3 008 360,145	3 441 835.782
Provisions		(125 000,000)	
		2 883 360,145	3 441 835,782
Liquidité et équivalents de liquidités		503 780,248	415 356.050
	1.1.3.E	503 780,248	415 356.050
TOTAL DES ACTIFS COURANTS		35 660 995,681	30 613 968,711
TOTAL DES ACTIFS		39 465 801,815	34 382 235,880

CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS	NOTES	31/12/07	31/12/06
CAPITAUX PROPRES			
Capital social		3 006 250.000	3 006 250.000
Primes d'émission		1 676 562,500	1 676 562.500
Réserves		3 949 126,594	3 169 343.803
	1.2.1.A	3 949 126,594	3 169 343.803
Autres capitaux propres		2 637 381,287	3 267 486.027
	1.2.1.B	2 637 381,287	3 267 486.027
Résultats reportés		1 838 830,355	1 539 779.006
	1.2.1.C	1 838 830,355	1 539 779.006
Total des capitaux propres avant résultat de l'exercice		13 108 150,736	12 659 421.336
Résultat de l'exercice		1 830 455,843	1 119 176.349
		1 830 455,843	1 119 176.349
Total des capitaux propres avant affectation		14 938 606,579	13 778 597.685
PASSIFS			
PASSIFS NON COURANTS			
Emprunts		11 834 117,230	5 431 165.294
	1.2.2.A	11 834 117,230	5 431 165.294
Provisions		150 409,870	162 819,918
	1.2.2.B	150 409,870	162 819,918
Total des passifs non courants		11 984 527,100	5 593 985,212
PASSIFS COURANTS			
Fournisseurs, Entrepreneurs et comptes rattachés		3 081 175,211	2 352 884.570
	1.2.2.C	3 081 175,211	2 352 884.570
Autres passifs courants		9 461 492,925	12 482 565.439
	1.2.2.D	9 461 492,925	12 482 565.439
Concours bancaires et autres passifs financiers		0,000	174 202.974
	1.2.2.E	0,000	174 202.974
Total des passifs courants		12 542 668,136	15 009 652.983
TOTAL DES PASSIFS		24 527 195,236	20 603 638,195
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS		39 465 801,815	34 382 235,880

* Le CMF a invité la société à établir les informations sur les parties liées comme l'exige le système comptable en vigueur.

**ETAT DE RESULTAT
ARRETE AU 31/12/2007**

DESIGNATION	NOTES	31/12/2007	31/12/2006
PRODUITS D'EXPLOITATION			
Revenus	2.1.A	14 468 453,807	10 524 426.413
Produits des participations	2.1.B	90 668,170	86 564.550
Autres produits d'exploitation		36 188,612	14 615.236
Total des produits d'exploitation		14 595 310,589	10 625 606.199
CHARGES D' EXPLOITATION			
Variation des stocks	2.2.A	-2 951 813,672	-1 168 640.123
Achat de terrains à construire	2.2.B	2 362 969,150	1 346 835.000
Frais sur achat de terrains à construire		103 239,388	107 943.990
Achats d'études et des prestations de services	2.2.C	443 598,934	387 714.422
Achats de matériels, équipements et travaux	2.2.D	10 217 282,649	6 628 503.383
Charges de personnel	2.2.E	639 403,931	617 708.451
Dotations aux amortissements	2.2.F	84 529,203	85 755.434
Dotations aux provisions	2.2.G	409 729,422	88 610.479
Autres charges d'exploitation	2.2.H	511 880,333	475 806.476
Total des charges d'exploitation		11 820 819,338	8 570 237.512
RESULTAT D' EXPLOITATION		2 774 491,251	2 055 368.687
Charges financières nettes	2.3	1 168 807,349	1 365 745.194
Produits des placements		319 895,101	121 724.012
Autres pertes ordinaires		33,227	0
Autres gains ordinaires	2.4	359 666,467	565 386.044
RESULTAT DES ACTIVITES ORDINAIRES AVANT IMPÔT		2 285 212,243	1 376 733.549
Impôts sur les bénéfices		454 756,400	257 557.200
RESULTAT DES ACTIVITES ORDINAIRES APRES IMPÔT		1 830 455,843	1 119 176.349
Grains extraordinaires			
RESULTAT NET DE L'EXERCICE		1 830 455,843	1 119 176.349

ETAT DE FLUX DE TRESORERIE

DESIGNATION	NOTES	MONTANT 2007	MONTANT 2006
FLUX DE TRESORERIE LIES A L'EXPLOITATION			
Résultat net (après réinvestissement)		1 830 455,843	1 119 176.349
Ajustements pour :			
* Amortissement et provisions	3.1	254 865,312	-297 990.330
* Variation des :			
- Stocks		-2 951 813,672	-1 168 640.123
- Créances		-1 520 368,841	71 205.062
- Autres actifs		-1 177 383,274	515 331.065
- Fournisseurs et autres dettes	3.2	1 713 955,586	1 603 450.358

Plus ou moins value sur cession			-7 500.000
Flux de trésorerie provenant de l'exploitation		-1 850 289,046	1 835 032.381
FLUX DE TRESORERIE LIES AUX ACTIVITES D'INVES.			
- Encaissement provenant de la cession d'immob. Corp. et incorp.			7 500.000
- Décaissement provenant de l'acquisition d'immobilisations corporelles et incorporelles		-4 839,809	-41 167.850
- Décaissement provenant de l'acquisition d'immob. financières	3.3	-83 134,135	-253 618.973
- Encaissement provenant de la cession d'immobilisations financières		32 575,048	31 614.287
Flux de trésorerie provenant des activités d'investissement		-55 398,896	-255 672.536
FLUX DE TRESORERIE LIES AUX ACTIVITES DE FINANCEMENT			
- Décaissement provenant des placements		-31 724,363	-81 835.782
- Dividendes et autres distributions		-661 375,000	-532 402.500
- Encaissement provenant des emprunts	3.4	13 561 372,560	6 491 578.433
- Remboursement d'emprunts	3.5	-11 165 158,083	-9 456 344.759
- Encaissements suite à l'émission d'actions		0,000	453 125.000
- Encaissements suite aux cessions d'actions propres à l'entreprise		0,000	1 676 562.500
- Encaissements provenant des placements		465 200,000	60 000.000
Flux de trésorerie provenant des activités de financement		2 168 315,114	-1 389 317.108
VARIATION DE TRESORERIE		262 627,172	190 042.737
Trésorerie au début de l'exercice		241 153,076	51 110.339
Trésorerie à la clôture de l'exercice		503 780,248	241 153.076

NOTES AUX ETATS FINANCIERS Arrêtés au 31 Décembre 2007

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'arrêt 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 31/12/2007 ces droits s'élèvent à la somme de cent neuf mille deux cent quarante dinars neuf cent trente quatre millimes (109.240,934D) 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 31/12/2007 le solde de ce compte s'élève à mille six cent quatre vingt dix dinars six cent trente quatre millimes (1.690,634) après déduction du montant des amortissements qui s'élève à la somme de cinq mille six cent cinquante huit dinars deux cent vingt deux millimes (5.658,222D).

1.1.1.B - Immobilisations corporelles :

Le solde de ce compte s'élève au 31/12/2007 à cinq cent trente deux mille vingt neuf dinars trois cent cinquante sept millimes (532.029,357D) et se détaille comme suit :

Désignation	Montant Brut	Amortissement	Montant Net
Terrains	162.500,000	-	162.500,000
Bâtiments Administratifs + Archives	350.780,237	146.242,180	204.538,057
Matériel de transport	200.663,343	161.860,290	38.803,048
Installations générales, Agencements et Aménagements Divers	252.737,776	158.750,251	93.987,525
Mobilier et Matériel de Bureau	71.477,991	48.640,994	22.836,997
Matériel informatique	64.228,792	54.865,062	9.363,730
TOTAUX	1.102.388,139	570.358,782	532.029,357

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

Le solde de ce compte s'élève au 31/12/2007 à trois millions cent quatre vingt dix neuf mille cinq trente deux dinars cent quatre vingt dix huit millimes (3.199.532,198D) après constitution d'une provision pour dépréciation des titres de participations pour deux cent cinquante sept mille deux cent trente deux dinars soixante millimes (257.232,060D) dont trente cinq mille huit cent trente cinq dinars deux cent cinquante millimes (35.835,250D) au titre de l'exercice 2007 et une reprise sur nos provisions antérieures pour cent vingt huit mille deux cent cinquante sept dinars sept cent quatre vingt neuf millimes (128.257,789D).

Provisions au 31/12/2006	Provisions 2007	Reprise sur provisions antérieures exercice 2007	Total des provisions
349.654,599	35.835,250	128.257,789	257.232,060

1.1.2.B - Autres immobilisations financières :

Cette rubrique englobe les postes suivants :

Désignation	Montant
Prêts au personnel à moyen terme	69.033,945
Dépôts et cautionnements versés	2.520,000
TOTAL	71.553,945

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

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

Désignation	Montant
Terrains à bâtir	6.766.386,086
Travaux en cours	8.768.099,428
Travaux terminés	11.470.439,347
Provisions pour maintenance des projets	- 167.003,471
TOTAL	26.837.921,390

1.1.3.B - Clients comptes rattachés :

Cette rubrique englobe les comptes suivants :

Désignation	Montant
Clients	1.950.744,466
Clients effets à recevoir	359.050,683
TOTAL	2.309.795,149

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	491.702,486
Fournisseurs avances et acomptes versés sur commandes	10.450,000
Retenue à la source	2.143,175
Acomptes provisionnels	229.658,653
Débiteurs divers	90.581,514
Charges constatées d'avance	22.276,507
Produits à recevoir	2.015.699,555
Prêt au personnel à moins d'un an	32.557,183
Autres créditeurs (dans le cadre de projets communs)	227.010,662
Compte d'attente à régulariser	4.059,014
TOTAL	3.126.138,749

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)	2.874.800,000
BNA Capitaux (fonds commun)	24.000,000
Fonds BNA	109.560,145
Provisions pour risques crédits Sip-Sicar	- 125.000,000
TOTAL	2.883.360,145

1.1.3.E - Liquidités et équivalents de liquidités :

Le solde de cette rubrique s'analyse comme suit :

Désignation	Montant
Banque Nationale Agricole	80.302,676
Effets à l'encaissement	3.056,000
Chèques en caisse	292.535,560
Banque de l'Habitat	123.929,890
Caisse	3.956,122
TOTAL	503.780,248

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	3.248.999,514
Réserves pour fonds social	399.502,080
TOTAL	3.949.126,594

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
30/03/2007		641.502,500
	5.724.877,014	2.883.374,514

Solde	2.841.502,500
Avoirs des actionnaires	- 215.518,973
Autres provisions	11.397,760
	2.637.381,287

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	10.664.898,000
Intérêts	860.129,810
Dépôt et cautionnement reçus	309.089,420
TOTAL	11.834.117,230

1.2.2.B - Provisions :

Le montant des provisions au 31/12/2007 s'élève à cent cinquante mille quatre cent neuf dinars huit cent soixante dix millime (150.409,870D), 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	854.987,493
Fournisseurs	284.195,969
Entrepreneurs retenues de garanties	1.713.091,273
Fournisseurs retenues de garanties	3.134,860
Fournisseurs factures non parvenues	225.765,616
TOTAL	3.081.175,211

1.2.2.D - Autres passifs courants :

Le solde de cette rubrique est détaillé comme suit :

Désignation	Montant
Personnel rémunérations dues	4.019,791
Etat impôts sur les revenus	9.572,859
Etat impôts sur les bénéfices	454.756,400
Associés dividendes à payer	538,450
Etat impôt sur paiement aux tiers	20.689,026
C.N.S.S.	26.186,220
Assurance groupe	5.311,834
Produits constatés d'avance	48,139
C A V I S	4.471,312
Personnel charges à payer	181.024,130
Créditeurs divers et débiteur divers	29.222,967
Crédit bancaire à court terme (principal + intérêts)	6.285.543,195
Autres charges à payer	8.489,251
Associés jetons de présence	50.000,000
Organismes sociaux charges à payer	43.124,181
Assurance collective retraite	8.517,257
Etat charges à payer	10.714,423
Clients avances et acomptes	1.954.905,847
Taxe sur la valeur ajoutée	42.813,868

Autres créiteurs (projets communs)	70.683,417
Comptes régularisés	95.606,088
Autres créiteurs divers	155.254,270
TOTAL	9.461.492,925

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 2007 s'élève à quatorze millions quatre cent soixante huit mille quatre cent cinquante trois dinars huit cent sept millimes (14.468.453,807D) 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 2007 sont de quatre vingt dix mille six cent soixante huit dinars cent soixante dix millimes (90.668,170D).

2.1.C – Autres produits d'exploitation :

Les autres produits d'exploitation comportent les montants facturés à la société «Immobilière des Cèllets» relatifs à l'exercice 2007 et s'élèvent à la somme de seize mille sept cent quatre vingt dix dinars (16.790,000D).

Ainsi qu'une subvention de dix neuf mille trois cent quatre vingt dix huit dinars six cent douze millimes (19.398,612D) accordée par l'Agence de Maîtrise de l'Energie.

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

Ce poste est ventilé comme suit :

<u>Désignation</u>	<u>Montant</u>
Variation des stocks de terrains	171.280,547
Variation des stocks travaux en cours	- 1.022.346,722
Variation des stocks travaux terminés	- 2.100.747,497
Variation nette	- 2.951.813,672

2.2.B - Achats stocks terrains :

Les achats de terrains au cours de l'exercice 2007 s'élèvent à deux millions trois cent soixante deux mille neuf cent soixante neuf dinars cent cinquante millimes (2.362.969,150D) :

– Lot M'hamdia (TF60250 Tunis)	301.000,000
– Lot EHC-6 à L'Aouina	285.188,000
– Lot EHC-7 à L'Aouina	471.468,000
– Lot C-7 à Ras Tabia	893.683,150
– Lot EHC-42 à El Mourouj V	134.820,000
– Lot EHC-43 à El Mourouj V	138.474,000
– Lot EHC-44 à El Mourouj V	<u>138.336,000</u>
	2.362.969,150

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

Ce compte dont le solde s'élève au 31 décembre 2007 à quatre cent quarante trois mille cinq cent quatre vingt dix huit dinars neuf cent trente quatre millimes (443.598,934D) 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 2007 s'élève à dix millions deux cent dix sept mille deux cent quatre vingt deux dinars six cent quarante neuf millimes (10.217.282,649D) 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 :

<u>Désignation</u>	<u>Montant</u>
Lot EHC-14 à El Mourouj V	5.372,291

Lot « El Bosten 2 » et « El Bosten 3 » à la Soukra	8.490,261
Lot HSC-14 à Jardins d'El Menzah	587.079,860
Lot CUD-48 et CUD-50 à Ennasr II	1.927,884
Lot HC-14 à Ennasr II	1.411.714,732
Lot EHC-17 à El Mourouj V	4.046,703
Lot CUD-39 à Ennasr II	884.017,267
Lot "El Bosten 1" à la Soukra	1.686.350,191
Lot CUD-45 à Ennasr II	7.838,076
Lot HC-1 à El Menzah 7bis	1.915,322
Lot « El Ahd El Jadid » à l'Ariana	1.492.758,326
Lot HC-3 au Centre Urbain Nord	1.781.421,412
Lot HSC3.3.3 au Lac	2.359.990,476
TOTAL	10.217.282,649

2.2.E - Charges de personnel :

Ce compte est détaillé comme suit :

Désignation	Montant
Appointements et compléments d'appointements	493.579,248
Charges sociales légales	145.824,683
TOTAL	639.403,931

2.2.F - Dotations aux amortissements :

Les dotations aux amortissements relatives à l'exercice 2007 sont de quatre vingt quatre mille cinq cent vingt neuf dinars deux cent trois millimes (84.529,203D).

2.2.G - Dotations aux provisions :

Les dotations aux provisions de l'exercice 2007 sont de quatre cent neuf mille sept cent vingt neuf dinars quatre cent vingt deux millimes (409.729,422D) détaillés comme suit :

Désignation	Montant
Dotations aux provisions pour dépréciation des éléments financiers	35.835,250
Dotations aux provisions pour réparations et maintenances	98.725,476
Dotations aux provisions pour dépréciation des actifs	150.168,696
Dotations aux provisions pour les crédits accordés par la Sip-Sicar	125.000,000
TOTAL	409.729,422

2.2.H - Autres charges d'exploitation :

Ces charges dont le montant s'élève à cinq cent onze mille huit cent quatre vingt dinars trois cent trente trois millimes (511.880,333D) au 31 Décembre 2007 sont détaillées comme suit :

Désignation	Montant
Achats non stockés de matières et fournitures	44.787,941
Fournitures consommables + entretien et réparation	40.876,698
Autres services extérieurs	139.926,333
Transport administratif	33.268,648
Déplacement, mission et réception	55.393,633
Relations publiques	70.511,070

Jetons de présence	50.000,000
Impôts, taxes et versements assimilés	49.678,868
Droits d'enregistrement et de timbres	4.405,924
Frais postaux et frais de télécommunication	23.031,218
TOTAL	511.880,333

2.3. Charges financières :

Charges financières nettes :

Ces charges sont détaillées comme suit :

Désignation	Montant
Charges financières des projets en cours + terrains	995.771,179
Charges financières des projets terminés	165.446,598
Frais financiers de fonctionnement	10.789,241
Produits financiers	- 3.199,669
TOTAL	1.168.807,349

2.4. Autres gains ordinaires :

Les autres produits d'exploitation sont d'un montant global de trois cent cinquante neuf mille six cent soixante six dinars quatre cent soixante sept millimes (359.666,467D) 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 :

— Reprise sur provision pour risques et charges	111.135,524
— Reprise sur provision pour dépréciation de titres	128.257,789
— Annulation de factures de fournisseurs et entrepreneurs et intérêts bancaires	11.390,389
— Vente de dossiers d'appel d'offres	11.670,000
— Profits réalisés sur gestions de mission de syndic	33.031,040
— Profits réalisés sur dossiers clients et création de titres fonciers	58.409,475
— Profits réalisés sur désistements faits par les clients	4.614,000
— Profits provenant de locations	1.158,250
TOTAL	359.666,467

3/ Notes sur l'état des flux de trésorerie :

3.1. - Ajustements pour amortissements et provisions :

Ces ajustements pour deux cent cinquante quatre mille huit cent soixante cinq dinars trois cent douze millimes (254.865,312D) sont détaillés comme suit :

— Dotations aux provisions pour dépréciation de titres	35.835,250
— Dotations aux provisions pour risques et charges	98.725,476
— Dotations aux amortissements exercice 2007	84.529,203
— Reprises sur provisions pour dépréciation de titres	- 128.257,789
— Reprises sur provisions pour risques et charges	- 111.135,524
— Dotation sur crédit Sip-Sicar	125.000,000
— Dotation aux provisions pour dépréciation de stock	150.668,696
TOTAL	254.865,312

3.2. - Variation Fournisseurs et autres dettes :

La rubrique «Fournisseurs et autres dettes» affiche une variation de sept cent treize mille neuf cent cinquante cinq dinars cinq cent quatre vingt six millimes (713.955,586D). Cette variation provient de :

Désignation	2007	2006	Variations
Fournisseurs et comptes rattachés	3.081.175,211	2.352.884,570	728.290,641
Autres passifs courants	3.175.949,730	2.226.494,609	949.455,121
Dépôts et cautionnements reçus	309.089,420	272.879,596	36.209,824
TOTAL	6.566.214,361	4.852.258,775	1.713.955,586

3.3. - Encaissements provenant des emprunts :

Cette rubrique affiche un montant de treize million cinq cent soixante et un mille trois cent soixante douze dinars cinq cent soixante millimes (13.561.372,560D) provenant des déblocages relatifs aux crédits bancaires sur les projets en cours.

3.4. - Remboursement d'emprunts :

Cette rubrique affiche un montant de onze million cent soixante cinq mille cent cinquante huit dinars quatre vingt trois millimes (11.165.158,083D) provenant des remboursements des crédits sur acquisition de terrains et crédits sur les constructions.

**RAPPORT GENERAL SUR LES COMPTES
DE L'EXERCICE CLOS AU 31 DECEMBRE 2007**

Messieurs,

En exécution de la mission légale de commissariat aux comptes que vous avez bien voulu nous confier, nous avons examiné conformément à l'article 266 du code des sociétés commerciales les états financiers de la société "**ESSOUKNA**" arrêtés au 31 décembre 2007, tels qu'annexés au présent rapport, ainsi que sur les vérifications et informations spécifiques prévues par la loi et les normes professionnelles.

Opinion sur les états financiers,

Nous avons effectué l'audit des états financiers ci-joints de la société **ESSOUKNA** arrêtés au 31 décembre 2007. Ces états ont été arrêtés sous la responsabilité des organes de direction et d'administration de la société.

Cette responsabilité comprend la conception, la mise en place et le suivi d'un contrôle interne relatif à l'établissement et présentation sincère d'états financiers ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraude ou d'erreurs, ainsi que la détermination d'estimations comptables raisonnables au regard des circonstances.

Notre responsabilité est d'exprimer une opinion sur ces états financiers sur la base de notre audit. Nous avons effectué notre audit conformément aux normes professionnelles applicables en Tunisie. Ces normes requièrent de notre part de nous conformer aux règles d'éthique, de planifier et de réaliser l'audit pour obtenir une assurance raisonnable que les états financiers ne comportent pas d'erreurs significatives.

Un audit implique la mise en œuvre de procédures en vue de recueillir des éléments probants concernant les montants et les informations fournis 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.

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 ; conformément aux dispositions de la loi 96-112 du 30/12/1996. Nous estimons que les éléments probants recueillis sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

A notre avis, les états financiers mentionnés ci-après sont réguliers et sincères et donnent une image fidèle, pour tous les aspects significatifs, de la situation financière de la société "**ESSOUKNA**" arrêtés au 31 décembre 2007 et des résultats de ses opérations et de ses flux de trésorerie pour la période close à cette date en conformité avec le système comptable des entreprises.

Vérifications spécifiques,

Nous avons également procédé aux vérifications spécifiques prévues par la loi et les normes professionnelles. Elles résument comme suit :

- En application des dispositions de l'article 266 du code des sociétés commerciales, nous n'avons pas de remarques particulières sur les informations données dans le rapport d'activité sur les comptes de la société arrêtés au 31 décembre 2007.

- Conformément aux dispositions de l'article 15 de la loi 2005-96 du 18 octobre 2005, et sur la base de nos travaux effectués conformément aux standards professionnels généralement pratiqués sur le plan international, nous n'avons pas relevé d'insuffisances majeures du système de contrôle interne de la société pouvant affecter son efficacité.

- En application des dispositions de l'article 19 du décret n° 2001-2728 du 20 novembre 2001, nous avons procédé aux vérifications nécessaires et nous n'avons pas d'observations à formuler sur la conformité de la tenue des comptes en valeurs mobilières émises par ESSOUKNA à la réglementation en vigueur.

TUNIS LE : 10 Avril 2008

LE COMMISSAIRE AUX COMPTES

**LE CABINET SOGER
AMRI Naoufel**

**RAPPORT SPECIAL SUR LES COMPTES
DE L'EXERCICE CLOS AU 31 DECEMBRE 2007**

Messieurs,

Nous avons l'honneur de mettre à votre disposition notre rapport spécial sur les opérations prévues aux articles 200 et 475 du code des sociétés commerciales.

A cet effet, nous vous informons que la convention d'assistance conclue entre votre société et la société « Immobilière des Œillets » et qui a été approuvée par votre Conseil d'Administration du 27 Juin 2003 continue de produire ses effets au cours de l'exercice 2007.

Le montant des prestations facturées relatif à l'exercice 2007 s'élève à DT 16.790.

D'autre part, la société a comptabilisé au 31/12/2007 le loyer aux sociétés ZIED et LES ŒILLETTS respectivement pour un montant de DT 331 et DT 88.

De notre côté, durant les contrôles que nous avons effectués, nous n'avons rencontré aucune autre opération rentrant dans le cadre du dit article durant l'exercice 2007.

TUNIS LE : 10 Avril 2008

LE COMMISSAIRE AUX COMPTES

**LE CABINET SOGER
AMRI Naoufel**