

RAPPORT GENERAL

A MESSIEURS LES ACTIONNAIRES DE LA SOCIETE ESSOUKNA SA.

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 2013.

Nous avons effectué l'audit des états financiers ci-joints de la société ESSOUKNA, comprenant le bilan au 31 décembre 2013, 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 5 à 8 du présent rapport sont sincères et réguliers et donnent une image fidèle de la situation financière de la société au 31 décembre 2013, 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 2014

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 2013.

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

- contracté en 2013 des crédits bancaires auprès de la BNA pour un montant total (en principal) de 18.540.000 dinars. Les remboursements de crédits effectués en 2013 se sont élevés à 4.522.678 dinars.
- facturé à la société les Œillets un montant TTC de 29.120 dinars (26.000 dinars HTVA) 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 respectivement pour 300 dinars TTC (254,237dinars HTVA) et 452,471 dinars TTC (383,450 dinars HTVA).
- cédé à la société SIMPAR une voiture de tourisme au prix de 69.007 dinars (la valeur comptable nette au moment de la cession était de 65.774 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 2013 une rémunération brute totale de 92.776 dinars (pour un net de 61.062 dinars).

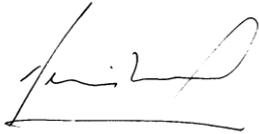
Le directeur général adjoint de la société a reçu au titre de l'année 2013 une rémunération brute totale de 106.836 dinars (pour un net de 63.617 dinars).

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

- Les éléments de rémunération du président directeur général ont été fixés par le conseil d'administration en date du 27 Décembre 2012
- Les éléments de rémunération du directeur général adjoint ont été fixés par le conseil d'administration en date du 15 Août 2012.
- 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 2014

Mohamed FESSI



BILAN AU 31.12.2013

<i>ACTIFS</i>	<i>NOTES</i>	<i>31-déc-13</i>	<i>31/12/2012 Ret</i>
<i>ACTIFS NON COURANTS</i>			
<i>Immobilisations incorporelles</i>			
Immobilisations incorporelles		8 469	7 349
Amortissement de logiciel		-7 369	-7 349
		1 100	0
<i>Immobilisations corporelles</i>			
Immobilisations corporelles		1 355 053	1 331 146
Amortissement des immobilisations corporelles		-806 236	-799 759
	1	548 817	531 387
<i>Immobilisations financières</i>			
Immobilisations financières		8 041 198	6 026 466
Provisions sur immobilisations financières		-404 723	-226 280
	2	7 636 475	5 800 186
Total des actifs immobilisés		8 186 393	6 331 573
<i>Autres actifs non courants</i>		0	0
TOTAL DES ACTIFS NON COURANTS		8 186 393	6 331 573
<i>ACTIFS COURANTS</i>			
Stocks		48 161 353	34 361 662
Provision		-121 288	-152 346
	3	48 040 065	34 209 316
Clients et comptes rattachés		3 235 869	969 516
Provision		0	0
	4	3 235 869	969 516
Autres actifs courants		915 202	421 836
Provision		0	0
	5	915 202	421 836
Placements et autres actifs financiers		1 222 250	2 222 250
Provision		-258 820	-258 820
	6	963 430	1 963 430
Liquidités et équivalents de liquidités		1 714 196	1 603 780
Provision		0	0
	7	1 714 196	1 603 780
TOTAL DES ACTIFS COURANTS		54 868 762	39 167 876
TOTAL DES ACTIFS		63 055 154	45 499 449

BILAN AU 31.12.2013

<i>CAPITAUX PROPRES & PASSIFS</i>	<i>NOTES</i>	<i>31-déc-13</i>	<i>31-déc-12</i>
<i>CAPITAUX PROPRES</i>			
Capital social		3 607 500	3 607 500
Primes d'émission		1 676 563	1 676 563
Réserves		15 358 719	13 233 743
Autres capitaux propres		3 289 915	1 589 915
Résultats reportés		2 058 174	2 889 900
Effets des modifications comptables		0	0
Total des capitaux propres avant résultat de l'exercice		25 990 871	22 997 621
Résultat de l'exercice		5 026 103	4 038 498
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES AVANT AFFECTATION	8	31 016 974	27 036 119
<i>PASSIFS</i>			
<i>Passifs non courants</i>			
Emprunts		17 787 894	9 290 319
Provisions		530 217	505 583
Autres passifs non courants			
Total des passifs non courants	9	18 318 111	9 795 902
<i>Passifs courants</i>			
Fournisseurs & comptes rattachés	10	3 972 758	2 666 699
Autres passifs courants	11	2 060 284	4 028 281
Concours bancaires et autres passifs financiers	12	7 687 028	1 972 448
Total des passifs courants		13 720 070	8 667 428
TOTAL DES PASSIFS		32 038 181	18 463 330
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS		63 055 154	45 499 449

ETAT DE RESULTAT AU 31.12.2013

<i>Désignation</i>	<i>NOTES</i>	<i>De la période du 1 er janvier au</i>	
		<i>31-déc-13</i>	<i>31-déc-12</i>
PRODUITS D'EXPLOITATION			
Revenus	13	21 526 352	22 205 910
Produits des participations		701 921	184 007
Autres produits d'exploitation		30 108	38 876
Total des produits d'exploitation		22 258 381	22 428 793
CHARGES D'EXPLOITATION			
Variation de stock		-13 799 691	-4 094 191
Achats de terrains à construire		13 142 811	9 003 015
Frais sur achat de terrains à construire		789 575	440 913
Achats Etudes et prestations		533 085	410 682
Achats de matériels, équipements et travaux		12 479 243	9 264 686
Charges de personnel	14	1 118 058	1 167 097
Dotations aux amortissements		93 623	90 175
Dotations aux provisions		319 574	378 882
Autres charges d'exploitation	15	504 869	546 504
Total des charges d'exploitation		15 181 147	17 207 763
RESULTAT D'EXPLOITATION		7 077 234	5 221 031
AUTRES CHARGES ET PRODUITS ORDINAIRES			
Charges financières nettes		1 200 166	624 086
Produits des placements		101 665	127 751
Autres gains ordinaires	16	426 351	390 159
Autres pertes ordinaires		53	8 698
RESULTAT DES ACTIVITES ORDINAIRES AVANT IMPOT		6 405 031	5 106 156
Impôt sur le bénéfice		1 378 928	1 067 658
RESULTAT DES ACTIVITES ORDINAIRES APRES IMPOT		5 026 103	4 038 498
Eléments extraordinaires		0	0
RESULTAT NET DE L'EXERCICE		5 026 103	4 038 498
Effets des modifications comptables		0	0
RESULTAT APRES MODIFICATIONS COMPTABLES		5 026 103	4 038 498

ETAT DE FLUX DE TRESORERIE AU 31/12/2013

Désignation	Notes	31-déc-13	31-déc-12
FLUX DE TRESORERIE LIES A L'EXPLOITATION			
Encaissements reçus des clients		17 632 181	23 321 347
Sommes versées aux fournisseurs et au personnel		-27 842 178	-21 982 359
Intérêts payés		-1 297 588	-600 630
Impôts sur les bénéfices payés	17	-1 187 935	-1 239 899
Flux de trésorerie affectés à l'exploitation		-12 695 520	-501 540
FLUX DE TRESORERIE LIES AUX ACTIVITES D'INVESTISSEMENT			
Décaissements provenant de l'acquisition d'immobilisations corporelles & incorporelles	18	-177 426	-124 435
Encaissements provenant de la cession d'immobilisations corporelles & incorporelles	19	69 007	11 820
Décaissement affecté à l'acquisition d'immo financières	20	-195 508	-518 241
Encaissements provenant de la cession d'immo financières		5	818
Dividendes reçus		701 921	184 007
Flux de trésorerie affectés aux activités d'investissement		397 999	-446 031
FLUX DE TRESORERIE LIES AUX ACTIVITES DE FINANCEMENT			
Encaissements sur emprunts		18 540 000	9 450 000
Dividendes et autres distribution		-1 010 091	-841 750
Dividendes sur actions propres		0	0
Acquisition actions propres		0	0
Cession actions propres		0	0
Remboursement d'emprunts		-4 522 678	-4 630 531
Encaissements sur produits placements	21	100 231	122 526
Encaissements sur cession placements		32 000 000	23 800 000
Décaissements sur acquisition placements		-32 700 000	-25 950 000
Flux de trésorerie provenant des activités de financement		12 407 462	1 950 245
VARIATION DE TRESORERIE		109 941	1 002 674
Trésorerie au début de l'exercice		1 603 780	601 106
Trésorerie à la clôture de l'exercice	22	1 713 720	1 603 780

METHODES COMPTABLES

HYPOTHÈSES SOUS-JACENTES ET CONVENTIONS COMPTABLES

Les états financiers arrêtés au 31 décembre 2013 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.

MÉTHODES COMPTABLES UTILISÉES

I- 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 FINANCIÈRES

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 RATTACHÉS

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- LIQUIDITÉS ET ÉQUIVALENTS DE LIQUIDITÉS

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.

7- AVANTAGES AU PERSONNEL POSTÉRIEURS A L'EMPLOI

A partir de l'exercice 2011, la société a décidé de comptabiliser un passif relatif à l'estimation des droits acquis des salariés actuels au titre de l'indemnité de départ à la retraite (cf. Note 9-1). Ce traitement est prévu par les dispositions de la norme comptable internationale IAS 19. Cette norme n'a pas d'équivalent au niveau du référentiel comptable tunisien. Cependant, ce traitement comptable est conforme aux dispositions du décret n° 96-2459 du 30 décembre 1996, portant approbation du cadre conceptuel de la comptabilité en Tunisie. En effet, les §53 et 54 du dit-décret stipulent que le passif est constitué par les obligations actuelles de l'entreprise, résultant de transactions ou d'événements passés, nécessitant probablement le sacrifice ou le transfert futur à d'autres entités de ressources représentatives d'avantages économiques. Un passif est pris en compte dans le bilan lorsqu'il est probable qu'un transfert de ressources économiques résultera du règlement de l'obligation à la charge de l'entreprise, et que le montant de ce règlement peut être mesuré d'une façon fiable.

Il est à noter que conformément à la convention collective nationale du personnel des banques et des établissements financiers (applicable à la société ESSOUKNA en vertu de la décision de son conseil d'administration en date du 4 Juin 1990), chaque employé percevra à l'occasion de son départ à la retraite une indemnité égale à six mensualités calculée sur la base du salaire du dernier mois travaillé.

Pour évaluer l'engagement au titre de ces indemnités, l'entreprise doit déterminer le droit acquis par le personnel en contrepartie des services rendus au cours de l'exercice et des périodes antérieures. Elle a alors utilisé les hypothèses actuarielles objectives suivantes :

- Taux de croissance des salaires : 4%
- Taux de mortalité et de départ anticipé : 5%
- Taux d'actualisation financière : 8%

8- ETAT DES FLUX DE TRESORERIE

Pour les états financiers arrêtés au 31 Décembre 2013, la méthode appliquée est la méthode directe.

NOTES AUX ETATS FINANCIERS

ACTIFS NON COURANTS

1- IMMOBILISATIONS CORPORELLES

Au 31.12.2013, cette rubrique présente un solde brut débiteur de 1.355.053 DT, contre 1.331.146 DT au 31.12.2012. La variation de 23.907 DT enregistrée au cours de l'exercice 2013 se détaille comme suit :

Rubrique	Solde au 31.12.2013	Solde au 31.12.2012	Variation
Terrains	162 500	162 500	0
Constructions	350 780	350 780	0
Matériel de transport	341 838	347 902	-6 064
Inst. générales.am. constructions	293 888	291 817	2 071
Equipements de bureaux	105 836	83 322	22 514
Matériel informatique	100 211	94 825	5 386
Total	1 355 053	1 331 146	23 907

AMORTISSEMENT DES IMMOBILISATIONS CORPORELLES ET INCORPORELLES

Désignation	Total amorti au 31.12.12	Dotation de la période	Cession ou reclassement	Reprise de provision pour dépréciation	Total amorti au 31.12.13
Logiciels	7 349	20			7 369
Constructions	233 937	17 539			251 476
Matériel de transport	159 758	62 768	-45 779	-41 348	135 399
Inst. gén.am. constructions	254 812	5 075			259 887
Equipements de bureaux	74 724	3 138			77 862
Matériel informatique	76 528	5 083			81 611
Total	807 108	93 623	-45 779	-41 348	813 605

2- IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES

Au 31.12.13, ce poste présente un solde net débiteur de 7.636.475 DT contre un solde de 5.800.186 DT au 31.12.12. La variation positive de 1.836.289 DT se détaille comme suit :

Désignation	31.12.13	31.12.12	Variation
Titres de participation	4 523 699	4 328 196	195 503
Autres immobilisations financières	3 517 499	1 698 270	1 819 229
Total des immobilisations financières brutes	8 041 198	6 026 466	2 014 732
<i>Provisions sur immobilisations financières</i>	-404 723	-226 280	-178 443
Total	7 636 475	5 800 186	1 836 289

2-1- TITRES DE PARTICIPATION

Au 31.12.2013, les titres de participations totalisent un montant de 4.523.699 DT et se détaillent comme suit :

Titres	Valeur globale
TUNISIE-LAIT	82 440
BNA	1 823 461
SOGEST	10
SICAV BNA	11 000
SOIVM SICAF	452 373
SICAV STB AVENIR	10 525
B.N.A. Capitaux	8 200
IFRIKIA	156 602
SICAR - Invest	190 000
SICAV Placement Obligataire	30 000
SIP - SICAR	600 000
B.T.S	2 000
Immobilière des Œillets	200 005
Société ZIED	719 530
TUNISRE	237 553
Total	4 523 699

Les mouvements ayant touché cette rubrique au cours de l'exercice 2013 ainsi que le détail des évaluations au 31.12.2013 se présentent comme suit :

Titres	Situation 2012		Mouvements 2013		Situation 2013				Cumul Provisions 2012	Dotations 2013	Cumul Provisions 2013
	Nombre de titres	Valeur	Nombre de titres	Valeur	Nombre de titres	Valeur globale	CMP	Valeur actuelle			
TUNISIE-LAIT	20 610	82 440			20 610	82 440	4,000	3,540		9 481	9 481
BNA	192 875	1 627 953	22 098	195 508	214 973	1 823 461	8,482	7,771		152 906	152 906
SOGEST	1	10			1	10	10,000	175,227			0
SICAV BNA	110	11 000			110	11 000	100,000	81,346	1 350	702	2 052
SOIVM SICAF	45 714	452 373			45 714	452 373	9,896	14,813			0
SICAV STB AVENIR	110	10 525			110	10 525	95,682	56,784	4 140	138	4 279
B.N.A. Capitaux	82	8 200			82	8 200	100,000	252,735			0
IFRIKIA	27 500	156 602			27 500	156 602	5,695	0,271	149 150		149 150
SICAR - Invest	19 000	190 000			19 000	190 000	10,000	12,448			0
SICAV Plac Oblig	300	30 000			300	30 000	100,000	103,010			0
SIP - SICAR	60 000	600 000			60 000	600 000	10,000	8,552	71 640	15 216	86 856
B.T.S	200	2 000			200	2 000	10,000	10,000			0
Immobilière des Œillets	40 002	200 010	-1	5	40 001	200 005	5,000	9,596			0
Société ZIED	71 953	719 530			71 953	719 530	10,000	18,733			0
TUNISRE	33 444	237 553			33 444	237 553	7,103	9,092			0
Total		4 328 196				4 523 699			226 280	178 443	404 723

Les titres de participation sont comptabilisés à leur coût d'acquisition. Une provision pour dépréciation est constatée lorsque la valeur mathématique (pour les titres non cotés) ou le cours boursier (pour les titres cotés) est inférieure au coût moyen pondéré du titre. Dans le cas contraire, les plus-values constatées ne sont pas comptabilisés.

2-2 AUTRES IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES

Au 31.12.2013, les autres immobilisations financières totalisent un montant de 3.517.499 DT contre 1.698.270 DT au 31.12.2012 enregistrant une variation positive de 1.819.229 DT qui se détaille comme suit :

Désignation	Solde au 31.12.13	Solde au 31.12.12	Variation
Placements fonds gérés SIP SICAR à long terme	3 250 000	1 550 000	1 700 000
Prêts au personnel	263 779	144 340	119 439
Avance à échéance	3 200	3 410	-210
Dépôts et cautionnements	520	520	0
Total	3 517 499	1 698 270	1 819 229

Il est à noter qu'en 2013, la société a décidé de reclasser en immobilisations financières la valeur des fonds déposés auprès de la SIP SICAR et dont la durée de remboursement (pour des raisons aussi bien fiscales que liées à la maturité des participations en portage faites par prélèvement sur ces fonds), dépasse une année. Le solde de la rubrique au 31.12.2012 a été retraité. Au 31.12.2013, le montant de 3.250.000 dinars a été placé par la SIP SICAR comme suit :

FG 4		FG 5	
SICAV Placement Obligataire	445 000	SICAV Placement Obligataire	1 700 000
BMZ	750 000		
SEB	355 000		
S Total FG4	1 550 000	S Total FG5	1 700 000

3- VALEURS D'EXPLOITATION

Au 31.12.2013, le solde net de cette rubrique s'élève à 48.040.065 DT et se détaille comme suit :

Désignation	Montant au 31/12/2013
Terrains à bâtir	21 103 821
Projets en cours	17 790 538
Projets finis	9 266 995
Valeur brute des stocks	48 161 353
Provisions	-121 288
Valeur nette des stocks	48 040 065

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. Les intérêts sur emprunts bancaires capitalisés en 2013 s'élèvent à 1.133.703 DT. 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 RATTACHÉS

Au 31.12.2013, ce poste présente un solde débiteur net de 3.235.869 DT contre un solde de 969.515 DT au 31.12.2012 et se détaille comme suit :

Désignation	Solde au 31.12.13	Solde au 31.12.12
Clients	3 086 520	803 558
Clients effets à recevoir	149 349	165 957
Total clients	3 235 869	969 515

5- AUTRES ACTIFS COURANTS

Au 31.12.13, ce poste présente un solde débiteur de 915.202 DT se détaillant comme suit:

Libellé	31.12.2013
Avances aux fournisseurs et entrepreneurs	215 588
Débiteurs divers	418 608
Produits à recevoir	213 445
Compte d'attente	3 486
Prêts au personnel à moins d'un an	64 075
Total	915 202

La rubrique « Produits à recevoir » correspond aux intérêts à encaisser, sur les positions créditrices des comptes courants bancaires de la société, portés sur les échelles d'intérêt du 4^{ème} trimestre 2014.

6- PLACEMENTS ET AUTRES ACTIFS FINANCIERS

Au 31.12.13, le solde de ce poste s'élève à 1.222.250 DT et se détaille comme suit :

Libellé	Solde
Compte à terme	500 000
Placements à court terme Fonds gérés par SIP SICAR	698 250
BNA Capitaux Confiance FCP	12 000
BNA Capitaux Progrès FCP	12 000
Total	1 222 250

Au 31/12/2013, le solde de la rubrique « Placements à court terme fonds gérés par SIP SICAR » s'élève à 698.250 dinars dont le détail par fonds et par placement se présente comme suit :

FG 1		FG 2		FG 3	
CDS	125 000	KING'S SAVOUR	85 500	BEST 2S	30 000
KING'S SAVOUR	38 000	SCI	161 500	UNIVER	36 000
				WEST Pharm	30 250
				SCB	11 500
				SCI	114 500
				SUKRA	66 000
S Total FG1	163 000	S Total FG2	247 000	S Total FG3	288 250

Au 31/12/2013, la société a provisionné un montant de 258.820 dinars correspondant à la totalité de la créance CDS (125.000 dinars), une partie des créances SCB (2.820 dinars) et BEST 2S (7.500 dinars) et la totalité des créances KING'S SAVOUR (123 500 dinars). Ce montant représente la valeur en principal des échéances échues et impayées sur ces participations.

7- LIQUIDITÉS ET ÉQUIVALENTS DE LIQUIDITÉS

Au 31.12.2013, cette rubrique présente un solde de 1.714.196 DT, contre un solde de 1.603.780 DT au 31.12.2012 se détaillant comme suit :

Libellé	31.12.2013	31.12.2012
Chèques à l'encaissement	1 517 201	538 121
Effets à l'encaissement	24 000	0
Banques	172 866	1 063 361
Caisse	130	2297
Total	1 714 196	1 603 780

CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS

8 - CAPITAUX PROPRES

Au 31.12.2013 le détail de cette rubrique se présente comme suit :

Désignation	Solde au 31.12.13	Solde au 31.12.12	Variation
Capital social	3 607 500	3 607 500	0
Actions propres	0	0	0
Réserves	14 589 917	12 529 792	2 060 125
Réserves pour réinvestissements exonérés	3 250 000	1 550 000	1 700 000
Prime d'émission	1 676 563	1 676 563	0
Fonds social	808 717	743 866	64 851
Résultats reportés	2 058 174	2 889 900	-831 726
Effets des modifications comptables	0	0	0
Total	25 990 871	22 997 621	2 993 250
Résultat net de l'exercice	5 026 103	4 038 498	987 605
Total des capitaux propres avant affectation du résultat	31 016 974	27 036 119	3 980 855

Le tableau des mouvements de capitaux propres se présente comme suit :

Libellé	31/12/2012	Affectation du résultat 2012	Distribution	Résultat 2013	Fonds Social	31/12/2013
Capital social	3 607 500					3 607 500
Primes d'émission	1 676 563					1 676 563
Réserves	13 233 743	2 160 125			-35 148	15 358 720
Autres capitaux propres	1 589 915	1 700 000				3 289 915
Résultats reportés	2 889 900	-831 726				2 058 174
Résultats de l'exercice	4 038 498	-4 038 498		5 026 103		5 026 103
Dividendes	0	1 010 100	-1 010 100			0
Total	27 036 119	0	-1 010 100	5 026 103	-35 148	31 016 974

Le détail de la rubrique « Autres capitaux propres se détaille comme suit :

Désignation	Solde au 31.12.13
Réserves pour réinvestissements exonérés	3 250 000
Dividendes sur actions propres	39 915
Total	3 289 915

La note sur les fonds propres disponibles au 31/12/2013 régis par le §7 de l'article 19 de la loi n°2013-54 du 30 Décembre 2013 portant loi de finances pour la gestion de l'année 2014 se présente comme suit :

Fonds propres figurant au bilan clos au 31-12-2013	Montant
Réserve Légale	360 750
Primes d'émission	1 676 563
Réserves pour réinvestissements exonérés	3 250 000
Autres réserves (statutaires, facultatives...)	15 037 884
Résultats reportés	2 058 174
Bénéfices de l'exercice 2013	5 026 103
Total des fonds propres régis par le §7 de l'article 19 de la loi n°2013-54 du 30 Décembre 2013 portant loi de finances pour la gestion de l'année 2014	27 409 474
Dividendes décidés et prélevés sur résultats et réserves avant le 31/12/2013 à payer	547
Total général régis par le §7 de l'article 19 de la loi n°2013-54 du 30 Décembre 2013 portant loi de finances pour la gestion de l'année 2014	27 410 021

Le résultat par action se présente, au 31.12.2013 comme suit :

Désignation	Solde au 31.12.13	Solde au 31.12.12
Résultat net	5 026 103	4 038 498
Nombre d'actions	3 607 500	3 607 500
Résultat par action	1,393	1,12

PASSIFS

9 - PASSIFS NON COURANTS

Au 31.12.2013, ce poste présente un solde créditeur de 18.318.111 DT, contre 9.795.902 DT au 31.12.2012. La variation positive de 8.522.209 DT se détaille comme suit :

Désignation	Solde au 31.12.13	Solde au 31.12.12	Variation
Emprunts	17 787 894	9 290 319	8 497 575
Provisions pour risques et charges	530 217	505 583	24 634
Total	18 318 111	9 795 902	8 522 209

9 - I PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES

Au 31.12.2013, cette rubrique présente un solde créditeur de 530.217 DT, contre 505.583 DT au 31.12.2012. La variation positive de 24.634 DT se détaille comme suit :

Désignation	Solde au 31.12.13	Solde au 31.12.12	Variation
Provisions sur chiffre d'affaires	351 385	330 510	20 875
Provisions pour indemnités de départ à la retraite	178 832	175 072	3 760
Total	530 217	505 583	24 635

Le montant de 178.832 DT correspond au passif total estimé au 31/12/2013 relatif à la quote part acquise des droits aux indemnités de départ à la retraite pour les salariés de l'entreprise existant à cette date. L'augmentation nette du passif sur l'exercice 2013 (d'un montant de 3.760 DT) a été comptabilisée au niveau des charges de l'exercice. Il est à noter que cette variation a pour origines :

- Une augmentation liée à l'inversement de l'effet de l'actualisation (toute chose étant égale par ailleurs)
- Une augmentation liée aux modifications des salaires bruts entre les deux exercices
- Une diminution suite au départ avant la retraite d'une partie du personnel de la société ainsi qu'une augmentation suite à l'embauche de nouveaux salariés.

10 - FOURNISSEURS & COMPTES RATTACHÉS

Au 31.12.2013, cette rubrique présente un solde créditeur de 3.972.758 DT, contre un solde de 2.666.699 DT au 31.12.2012.

Désignation	31.12.13	31.12.12	Variation
Entrepreneurs	3 059 175	2 193 997	865 178
Autres fournisseurs	659 658	409 429	250 229
Factures non parvenues	253 925	63 273	190 652
Total	3 972 758	2 666 699	1 306 059

11 - AUTRES PASSIFS COURANTS

Au 31.12.2013, cette rubrique présente un solde créditeur de 2.060.284 DT se détaillant comme suit :

Libellé	31.12.2013
Clients Avances	681 428
Personnel	272 254
Retenue à a source	188 958
Impôts sur les sociétés	362 860
Etat Charges à Payer	25 946
Jetons de présence	81 250
Dividendes	547
Créditeurs divers	87 694
Organismes sociaux	122 413
Charges à payer	108 699
TVA à payer	127 944
Produits constatés d'avance	290
Total	2 060 284

12- CONCOURS BANCAIRES ET AUTRES PASSIFS FINANCIERS

Au 31.12.2013, cette rubrique présente un solde créditeur de 7.687.028 DT et se détaille comme suit :

Libellé	31.12.2013
Échéances à moins d'un an sur emprunts	7 686 552
Banque	476
Total	7 687 028

CHARGES ET PRODUITS

13- PRODUITS D'EXPLOITATION

13-1- REVENUS

Au 31.12.2013, les revenus totalisent un montant de 21.526.352 DT contre un montant de 22.205.910 DT au 31.12.2012, enregistrant ainsi une diminution de 679.558 DT. Les ventes se détaillent comme suit :

Désignation	31.12.2013	31.12.2012	Variation
Ventes de logements, de bureaux	21 526 352	22 042 420	-516 068
Ventes de terrains lotis	0	163 490	-163 490
Total	21 526 352	22 205 910	-679 558

En 2013, la marge moyenne s'élève à 33,71% du chiffre d'affaires contre 29,52% en 2012. Le détail par projet se présente comme suit :

Projet	CA 2013	en % du CA total	Coût des ventes	Marge en % du CA	Participation Marge
LOT EHC 21 MOUROUJ V	2 100 000	9,76%	1 468 238	30,08%	8,71%
LOT EHC 29 AIN ZAGOUAN	9 470 795	44,00%	6 005 900	36,59%	47,75%
LOT SOUKRA 3	1 243 363	5,78%	852 105	31,47%	5,39%
LOT EHC 42 MOUROUJ V	45 502	0,21%	28 775	36,76%	0,23%
LOT SOUKRA 2	28 300	0,13%	26 611	5,97%	0,02%
LOT EHC 22 MOUROUJ V	1 387 741	6,45%	903 800	34,87%	6,67%
LOT HSC 57/58 MOUROUJ V	872	0,00%	763	12,53%	0,00%
LOT EHC 23 MOUROUJ V	2 859 277	13,28%	1 942 888	32,05%	12,63%
LOTS CUD 48-50 NASR II	728 504	3,38%	497 387	31,72%	3,18%
LOT EHC 17 MOUROUJ V	258 528	1,20%	177 394	31,38%	1,12%
LOT EHC 61 AIN ZAGOUAN	2 027 946	9,42%	1 393 525	31,28%	8,74%
LOT EHSC 6-7 LAAOUINA	1 124 753	5,23%	794 500	29,36%	4,55%
LOT HC 11 CUN	250 771	1,16%	177 926	29,05%	1,00%
Total	21 526 352	100%	14 269 811	33,71%	100,00%

La marge en % du coût s'établit en 2013 à 50,85%. Le détail par projet se présente comme suit :

<i>Projet</i>	<i>CA 2013</i>	<i>en % du CA total</i>	<i>Coût des ventes</i>	<i>Marge en % du CA</i>	<i>Participation Marge</i>
LOT EHC 21 MOUROUJ V	2 100 000	9,76%	1 468 238	43,03%	8,71%
LOT EHC 29 AIN ZAGOUAN	9 470 795	44,00%	6 005 900	57,69%	47,75%
LOT SOUKRA 3	1 243 363	5,78%	852 105	45,92%	5,39%
LOT EHC 42 MOUROUJ V	45 502	0,21%	28 775	58,13%	0,23%
LOT SOUKRA 2	28 300	0,13%	26 611	6,35%	0,02%
LOT EHC 22 MOUROUJ V	1 387 741	6,45%	903 800	53,55%	6,67%
LOT HSC 57/58 MOUROUJ V	872	0,00%	763	14,32%	0,00%
LOT EHC 23 MOUROUJ V	2 859 277	13,28%	1 942 888	47,17%	12,63%
LOTS CUD 48-50 NASR II	728 504	3,38%	497 387	46,47%	3,18%
LOT EHC 17 MOUROUJ V	258 528	1,20%	177 394	45,74%	1,12%
LOT EHC 61 AIN ZAGOUAN	2 027 946	9,42%	1 393 525	45,53%	8,74%
LOT EHSC 6-7 LAAOUINA	1 124 753	5,23%	794 500	41,57%	4,55%
LOT HC 11 CUN	250 771	1,16%	177 926	40,94%	1,00%
Total	21 526 352	100%	14 269 811	50,85%	100,00%

13-2- PRODUITS DES PARTICIPATIONS

Les produits des participations totalisent au 31.12.13 un montant de 701.921 DT. Ils représentent les dividendes encaissés en 2013.

14- CHARGES DU PERSONNEL

Au 31.12.2013, les charges du personnel totalisent un montant de 1.118.058 DT contre 1.167.097 DT au 31.12.2012. Elles se détaillent comme suit :

Désignations	31.12.2013	31.12.2012
Appointements et salaires	876 233	948 859
Congés payés	18 102	-14 592
Charges sociales légales	223 723	232 831
Total	1 118 058	1 167 098

15- AUTRES CHARGES D'EXPLOITATION

Au 31.12.2013, les autres charges d'exploitation totalisent un montant de 504.869 DT. Elles se détaillent comme suit :

Désignations	31.12.2013
Achats non stockés de matières et fournitures	23 810
Entretiens et réparations	22 380
Assurances	16 111
Etudes, recherches et divers services extérieurs	10 039
Honoraires	95 140
Publicité	41 790
Frais de déplacements et missions	110 033
Frais bancaires et postaux	33 249
Jetons de présence	81 250
Impôts et taxes	71 054
Pertes sur créances	14
Total	504 869

16- AUTRES GAINS ORDINAIRES

Au 31.12.2013, les autres gains ordinaires totalisent un montant de 426.351 DT. Ils se détaillent comme suit :

Désignations	31.12.2013
Revenus des immeubles non affectés aux activités professionnelles	638
Reprise sur provisions pour risques et charges	116 497
Reprise sur provisions pour dépréciation des stocks	31 058
Remboursement Assurances	18 356
Reprise en produits Dépôts et cautionnements	119 182
Produits sur annulations et avoirs fournisseurs et autres produits	52 037
Produits sur cautions fournisseurs	44 000
Produits nets sur cessions d'immobilisations et autres gains exceptionnels	3 233
Reprise sur provisions pour dépréciation des immobilisations corporelles	41 348
Total	426 351

ETAT DES FLUX DE TRESORERIE

17- IMPÔTS SUR LES BÉNÉFICES PAYES

Au 31.12.2013, le solde de cette rubrique se détaille comme suit

Désignations	31.12.2013
Solde impôts sur les sociétés exercice 2012	171 868
1er Acompte provisionnel	308 409
2ème Acompte provisionnel	318 795
3ème Acompte provisionnel	319 519
Retenue à la source	69 344
Total	1 187 935

18- DÉCAISSEMENTS SUR ACQUISITIONS IMMOBILISATIONS CORPORELLES ET INCORPORELLES

Au 31.12.2013, le solde de cette rubrique se détaille comme suit

Désignations	31.12.2013
Matériel de transport	146 836
Agencements et Aménagements	1 569
Mobiliers de bureau	22 515
Matériel informatique	5 385
Logiciels	1 120
Total	177 426

19- ENCAISSEMENTS SUR CESSIONS IMMOBILISATIONS CORPORELLES ET INCORPORELLES

Au 31.12.2013, le solde de cette rubrique représente l'encaissement reçu sur la cession de matériel de transport.

20- DÉCAISSEMENTS SUR ACQUISITIONS IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES

Au 31.12.2013, le solde de cette rubrique représente le décaissement relatif à l'acquisition de 22.098 actions BNA.

21- ENCAISSEMENTS SUR PRODUITS DES PLACEMENTS

Au 31.12.2013, le solde de cette rubrique se détaille comme suit

Désignations	31.12.2013
Produits des fonds gérés SIP SICAR	62 776
Dividendes FCP BNA	305
Produits des placements courants BNA	37 150
Total	100 231

22- TRÉSORERIE A LA CLÔTURE DE L'EXERCICE

Au 31.12.2013, le solde de cette rubrique se détaille comme suit

Désignations	31.12.2013
Chèques à encaisser	1 517 201
Effets à l'encaissement	24 000
Banques	172 390
Caisse	130
Total	1 713 720

AUTRES NOTES

23- PARTIES LIÉES

SOCIETES	DIVIDENDES PAYEES	DIVIDENDES RECUS	JETONS DE PRESENCE PAYEES	ACQUISITIONS D'IMMOBILISATIONS	PRODUITS LOYER
SIMPAR	703 373		20 599		
SOGEST	397	4	6 866		
TIS	199		6 866	11 035	
SIVIA	397		6 866		
BNA	401	85 989	13 732		
ZIED Sarl		574 904			383
IMMOBILIERES DES CEILLETS		20 001			254
BNA CAPITAUX		410			
SICAV OBLIGATAIRE		1 144			
TUNISRE		11 705			
SICAV BNA		38			
SICAR INVEST		7 600			
Total	704 766	701 796	54 929	5 385	638

SOCIETES	FRAIS DE GESTIONS	PRODUITS FINANCIERS	COMMISSIONS	INTERETS BANCAIRES	ETUDES FAITES PAR DES TIERS
SIMPAR					
SOGEST					346 961
TIS					
SIVIA					
BNA		37 730		1 213 093	
ZIED Sarl					
IMMOBILIERES DES CEILLETS	26 000				
BNA CAPITAUX			7 262		
SICAV OBLIGATAIRE					
TUNISRE					
SICAV BNA					
SIP SICAR		63 630	41 082		
SICAR INVEST					
Total	26 000	101 360	48 344	1 213 093	346 961

SOCIETES	FOURNISSEURS	CREDITS BANCAIRES A +1 AN	CREDITS BANCAIRES A -1 AN	CREANCES	CESSIONS D'IMMO
SIMPAR					69 007
SOGEST	253 995				
TIS					
SIVIA					
BNA		16 980 834	7 686 552		
ZIED Sarl				452	
IMMOBILIERES DES CEILLETS				29 420	
BNA CAPITAUX					
SICAV OBLIGATAIRE					
TUNISRE					
SIP SICAR					
Total	253 995	16 980 834	7 686 552	29 872	69 007

24- ENGAGEMENTS HORS BILAN

Rubrique	31/12/2013
Hypothèques consenties à la BNA	43 960 000
Intérêts non courus sur emprunts BNA	5 045 758
Cautions reçus sur marchés	911 795

25- EVÉNEMENTS POSTÉRIEURS A LA CLÔTURE

Aucun évènement significatif postérieur à la clôture n'a été observé.

26- SOLDES INTERMÉDIAIRES DE GESTION

Produits	31/12/2013	31/12/2012	Charges	31/12/2013	31/12/2012	Solde	31/12/2013	31/12/2012
Produits d'exploitation	21 556 460	22 244 786	Variation des stocks	-13 799 691	-4 094 191			
Total	21 556 460	22 244 786	Total	-13 799 691	-4 094 191	Production	35 356 151	26 338 977
Production	35 356 151	26 338 977	Achat de terrains à construire	13 142 811	9 003 015			
			Frais sur achat de terrains à construire	789 575	440 913			
			Achat d'études et de prestations de services	533 085	410 682			
			Achat de matériels, équipements et travaux	12 479 243	9 264 686			
Total	35 356 151	26 338 977	Total	26 944 714	19 119 296	Marge sur coût matière	8 411 438	7 219 681
Marge sur coût matière	8 411 438	5 238 306	Autres charges externes	433 815	451 481			
Total	8 411 438	5 238 306	Total	433 815	451 481	Valeur Ajoutée Brute	7 977 623	6 768 200
Valeur Ajoutée Brute	7 977 623	5 148 210	Impôt et taxes	71 054	95 023			
			Charges du personnel	1 118 058	1 167 097			
Total	7 977 623	5 148 210	Total	1 189 113	1 262 120	Excédent Brut d'exploitation	6 788 510	5 506 080
Excédent Brut d'exploitation	6 788 510	5 506 080	Autres pertes ordinaires	53	8 698			
Autres gains ordinaires	426 351	390 159	Charges financières	1 200 166	624 086			
Produits de placement	101 665	127 751	Dotations aux amortissements	93 623	90 175			
Produits des participations	701 921	184 007	Dotations aux provisions	319 574	378 882			
			Impôts sur les bénéfices	1 378 928	1 067 658			
Total	8 018 447	6 207 997	Total	2 992 344	2 169 498	Résultat des activités ordinaires	5 026 103	4 038 498
Résultat des activités Ordinaires	5 026 103	4 038 498						
Total	5 026 103	4 038 498	Total	0	0	Résultat net de l'exercice	5 026 103	4 038 498