

SOCIETE ESSOUKNA SA.

<p>AVIS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES ETATS FINANCIERS SEMESTRIELS ARRETES AU 30 JUIN 2008</p>
--

En application des dispositions de l'article 21 de la loi N° 94/117 du 14 novembre 1994 portant réorganisation du marché financier tel que modifié par l'article 18 de la loi N° 2005/96 du 18 octobre 2005 relative au renforcement de la sécurité financière, nous avons procédé à l'examen limité du bilan au 30 juin 2008 de la société ESSOUKNA, ainsi que de l'état de résultat et de l'état des flux de trésorerie pour la période close à cette date. L'arrêté de ces états financiers relève de la responsabilité de la direction de la société. Notre responsabilité consiste à émettre un rapport sur ces états financiers sur la base de notre examen limité.

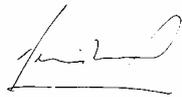
Nous avons effectué notre examen limité selon les normes d'audit applicables en Tunisie ; et notamment les normes de l'IFAC ISRE 2400 et ISRE 2410 (ex ISA 910) relatives aux missions d'examen limité. Ces normes requièrent que l'examen limité soit planifié et réalisé en vue d'obtenir une assurance modérée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

Sur la base de notre examen limité, nous n'avons pas relevé de faits qui nous laissent penser que les états financiers de la société ESSOUKNA arrêtés au 30 juin 2008 et annexés aux pages 3 à 6 du présent rapport ne sont pas sincères et réguliers et ne donnent pas une image fidèle dans tous leurs aspects significatifs, du résultat de la période ainsi que de la situation financière de la société conformément aux prescriptions du système comptable des entreprises.

Tunis le 30 Juillet 2008

Union des Experts Comptables Membre de Grant Thornton

Mohamed FESSI



BILAN AU 30.06.2008

ACTIFS	NOTES	30-juin-08	30-juin-07	31-déc-07
ACTIFS NON COURANTS				
<i>Immobilisations incorporelles</i>				
Immobilisations incorporelles		7 349	5 602	7 349
Amortissement de logiciel		-5 946	-5 602	-5 658
		1 402	0	1 691
<i>Immobilisations corporelles</i>				
Immobilisations corporelles		1 109 626	1 101 969	1 102 388
Amortissement des immobilisations corporelles		-605 074	-529 594	-570 359
	1	504 553	572 375	532 029
<i>Immobilisations financières</i>				
Immobilisations financières		3 538 092	3 501 755	3 528 318
Provisions sur immobilisations financières		-356 484	-308 150	-257 232
	2	3 181 608	3 193 605	3 271 086
Total des actifs immobilisés				
		3 687 563	3 765 980	3 804 806
<i>Autres actifs non courants</i>				
		0	0	0
TOTAL DES ACTIFS NON COURANTS				
		3 687 563	3 765 980	3 804 806
ACTIFS COURANTS				
Stocks		28 814 626	23 518 120	27 004 925
Provision		-190 823	-77 709	-167 003
	3	28 623 803	23 440 411	26 837 921
Clients et comptes rattachés		906 370	1 050 581	2 309 795
Provision		0	0	0
	4	906 370	1 050 581	2 309 795
Autres actifs courants		3 361 706	2 221 111	3 126 139
Provision		0	0	0
	5	3 361 706	2 221 111	3 126 139
Placements et autres actifs financiers		3 008 360	2 976 636	3 008 360
Provision		-125 000	-75 000	-125 000
	6	2 883 360	2 901 636	2 883 360
Liquidités et équivalents de liquidités		506 125	36 379	503 780
Provision		0	0	0
	7	506 125	36 379	503 780
TOTAL DES ACTIFS COURANTS				
		36 281 364	29 650 118	35 660 996
TOTAL DES ACTIFS				
		39 968 927	33 416 098	39 465 802

BILAN AU 30.06.2008

CAPITAUX PROPRES & PASSIFS	NOTES	30-juin-08	30-juin-07	31-déc-07
CAPITAUX PROPRES				
Capital social		3 006 250	3 006 250	3 006 250
Primes d'émission		1 676 563	1 676 563	1 676 563
Réserves		5 582 768	3 965 356	3 949 127
Autres capitaux propres		1 746 282	2 637 381	2 637 381
Résultats reportés		2 147 786	1 838 830	1 838 830
Total des capitaux propres avant résultat de l'exercice		14 159 648	13 124 381	13 108 151
Résultat de l'exercice		803 377	907 621	1 830 456
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES AVANT AFFECTATION	8	14 963 025	14 032 002	14 938 607
PASSIFS				
<i>Passifs non courants</i>				
Emprunts		11 313 800	8 134 239	11 834 117
Provisions		200 208	211 190	150 410
Autres passifs non courants		0	0	0
Total des passifs non courants	9	11 514 008	8 345 429	11 984 527
<i>Passifs courants</i>				
Fournisseurs & comptes rattachés	10	2 639 287	2 442 140	3 081 175
Autres passifs courants	11	10 779 460	8 145 554	9 461 493
Concours bancaires et autres passifs financiers	12	73 147	450 973	0
Total des passifs courants		13 491 894	11 038 667	12 542 668
TOTAL DES PASSIFS		25 005 902	19 384 096	24 527 195
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS		39 968 927	33 416 098	39 465 802

ETAT DE RESULTAT AU 30.06.2008

<i>Désignation</i>	<i>NOTES</i>	<i>De la période du 1 er janvier au</i>		
		<i>30-juin-08</i>	<i>30-juin-07</i>	<i>31-déc-07</i>
PRODUITS D'EXPLOITATION				
Revenus		7 167 793	7 284 430	14 468 454
Produits des participations		90 246	86 918	90 668
Autres produits d'exploitation		0	19 399	36 189
Total des produits d'exploitation	13	7 258 039	7 390 747	14 595 311
CHARGES D'EXPLOITATION				
Variation de stock		-1 809 701	534 991	-2 951 814
Achats de terrains à construire		2 905 303	301 000	2 362 969
Frais sur achat de terrains à construire		218 877	791	103 239
Achats Etudes et prestations		97 491	213 044	443 599
Achats de matériels, équipements et travaux		3 494 407	4 267 356	10 217 283
Charges de personnel	14	347 171	327 984	639 404
Dotations aux amortissements		35 003	43 709	84 529
Dotations aux provisions		185 294	231 007	409 729
Autres charges d'exploitation		320 615	320 956	511 880
Total des charges d'exploitation		5 794 459	6 240 838	11 820 819
RESULTAT D'EXPLOITATION		1 463 580	1 149 909	2 774 491
AUTRES CHARGES ET PRODUITS ORDINAIRES				
Charges financières nettes		646 543	524 752	1 168 807
Produits des placements		129 572	349 118	319 895
Autres gains ordinaires		34 057	124 952	359 666
Autres pertes ordinaires		5	89	33
RESULTAT DES ACTIVITES ORDINAIRES AVANT IMPOT		980 661	1 099 138	2 285 212
Impôt sur le bénéfice		177 284	191 517	454 756
RESULTAT DES ACTIVITES ORDINAIRES APRES IMPOT		803 377	907 621	1 830 456
Eléments extraordinaires		0		
RESULTAT NET DE L'EXERCICE		803 377	907 621	1 830 456

ETAT DE FLUX DE TRESORERIE AU 30/06/2008

<i>Désignation</i>	<i>30-juin-08</i>
FLUX DE TRESORERIE LIES A L'EXPLOITATION	
Encaissements reçus des clients	9 342 784
Sommes versées aux fournisseurs et au personnel	-7 998 797
Intérêts payés	-409 821
Impôts sur les bénéfices payés	-222 955
<i>Flux de trésorerie provenant de l'exploitation</i>	<i>711 210</i>
FLUX DE TRESORERIE LIES AUX ACTIVITES D'INVESTISSEMENT	
Décaissements provenant de l'acquisition d'immobilisations corporelles & incorporelles	-7 203
Encaissements provenant de la cession d'immobilisations corporelles & incorporelles	0
Décaissement affecté à l'acquisition d'immo financières	-67 037
Dividendes reçus	90 246
<i>Flux de trésorerie provenant des activités d'investissement</i>	<i>16 006</i>
FLUX DE TRESORERIE LIES AUX ACTIVITES DE FINANCEMENT	
Encaissements sur emprunts	3 978 333
dividendes et autres distribution	-721 500
Remboursement d'emprunts	-4 054 852
<i>Flux de trésorerie affectés aux activités de financement</i>	<i>-798 019</i>
VARIATION DE TRESORERIE	-70 802
Trésorerie au début de l'exercice	503 780
Trésorerie à la clôture de l'exercice	432 978

METHODES COMPTABLES

HYPOTHESES SOUS-JACENTES ET CONVENTIONS COMPTABLES

Les états financiers arrêtés au 30 juin 2008 ont été établis conformément aux méthodes comptables généralement admises et plus particulièrement les hypothèses et conventions suivantes :

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

METHODES COMPTABLES UTILISEES

1- *IMMOBILISATIONS CORPORELLES*

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

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

2- IMMOBILISATIONS FINANCIERES

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

3- VALEURS D'EXPLOITATION

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

4- CLIENTS ET COMPTES RATTACHES

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

5- PLACEMENTS ET AUTRES ACTIFS FINANCIERS

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

6- LIQUIDITES ET EQUIVALENTS DE LIQUIDITES

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

7- ETAT DES FLUX DE TRESORERIE

Pour les états financiers arrêtés au 30 Juin 2008, la société ESSOUKNA a décidé de changer de méthode d'élaboration de l'état des flux de trésorerie en optant pour la méthode directe. Suite à ce changement, la société ESSOUKNA n'a pas présenté les colonnes comparatives au 30 Juin 2007 et au 31 Décembre 2007.

NOTES AUX ETATS FINANCIERS

ACTIFS NON COURANTS

1- IMMOBILISATIONS CORPORELLES

Au 30.06.2008, cette rubrique présente un solde brut débiteur de 1.109.626 DT, contre 1.102.388 DT au 31.12.2007. La variation enregistrée au cours de l'exercice 2008 se présente comme suit :

Rubrique	Solde au 30.06.2008	Solde au 31.12.2007	Variation
Terrains	162 500	162 500	0
Constructions	350 780	350 780	0
Matériel de transport	200 663	200 663	0
Inst. générales.am. constructions	252 738	252 738	0
Equipements de bureaux	73 838	71 478	2 360
Matériel informatique	69 107	64 229	4 878
Total	1 109 626	1 102 388	7 238

AMORTISSEMENT DES IMMOBILISATIONS CORPORELLES ET INCORPORELLES

Désignation	Total amorti au 31.12.07	Dotation de la période	Cession ou reclassement	Total amorti au 30 .06.08
Logiciels	5 658	288	0	5 946
Constructions	146 242	8 770	0	155 012
Matériel de transport	161 860	9 489	0	171 349
Inst. gén.am. constructions	158 750	11 635	0	170 385
Equipements de bureaux	48 641	2 966	0	51 607
Matériel informatique	54 865	1 856	0	56 722
Total	576 017	35 003	0	611 020

2- IMMOBILISATIONS FINANCIERES

Au 30.06.08, ce poste présente un solde net débiteur de 3.181.608 DT contre un solde de 3.271.086 DT au 31.12.07. La variation négative de 89.478 DT se détaille comme suit :

Désignation	Solde au 30.06.08	Solde au 31.12.07	Variation
Titres de participation	3 456 764	3 456 764	0
Autres immobilisations financières	81 327	71 554	9 774
Total des immobilisations financières brutes	3 538 092	3 528 318	9 774
<i>Provisions sur immobilisations financières</i>	-356 484	-257 232	-99 252
Total	3 181 608	3 271 086	-89 478

2-1- TITRES DE PARTICIPATION

Au 30.06.2008, les titres de participations totalisent un montant de 3.456.764 DT et n'ont pas connu de variation par rapport à la situation arrêtée au 31.12.2007.

Titres	N de titres	Valeur globale
SIMPAR	10	118
TUNISIE-LAIT	20 610	82 440
BNA	46 745	907 225
SOGEST	1	10
SICAV BNA	110	11 000
SICAF	40 000	406 086
SICAV STB AVENIR	110	10 525
B.N.A. Capitaux	82	8 200
IFRIKIA	38 500	275 000
SICAR - Invest	19 000	190 000
SICAV Placement Obligataire	300	30 000
SIP - SICAR	60 000	600 000
B.T.S	200	2 000
Immobilière des Cèllets	40 001	200 005
Société ZIED	68 012	680 120
TUNISRE	5 000	54 036
Total	338 681	3 456 764

2-2 AUTRES IMMOBILISATIONS FINANCIERES

Au 30.06.2008, les autres immobilisations financières totalisent un montant de 81.327 DT contre 71.554 DT au 31.12.07 enregistrant une augmentation de 9.774 DT qui se détaille comme suit :

Désignation	Solde au 30.06.08	Solde au 31.12.07	Variation
Prêts au personnel	79 847	66 559	13 289
Avance à échéance	960	2 475	-1 515
Dépôts et cautionnements	520	2 520	-2 000
Total	81 327	71 554	9 774

ACTIFS COURANTS

3- VALEURS D'EXPLOITATION

Au 30.06.2008, le solde net de cette rubrique s'élève à 28.623.803 DT et se détaille comme suit :

Désignation	Montant au 30/06/2008
Terrains à bâtir	9 468 512
Projets en cours	13 309 188
Projets finis	6 036 926
Valeur brute des stocks	28 814 626
Provisions	-190 823
Valeur nette des stocks	28 623 803

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 encourus conformément aux dispositions de la norme NCT 4, ainsi que les coûts d'emprunts supportés pendant la période de réalisation des projets.

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

4- CLIENTS ET COMPTES RATTACHES

Au 30.06.2008, ce poste présente un solde débiteur net de 906.370 DT contre un solde de 1.050.581 DT au 30.06.2007 et se détaille comme suit :

Désignation	Solde au 30.06.08	Solde au 30.06.07
Clients	568 107	859 347
Clients effets à recevoir	338 263	191 234
Total clients	906 370	1 050 581

5- AUTRES ACTIFS COURANTS

Au 30.06.08, ce poste présente un solde débiteur de 3.361.706 DT contre 2.221.111 DT au 30.06.07 se détaillant comme suit:

Libellé	30.06.2008	30.06.2007
Avances aux fournisseurs	474 104	526 858
Crédit d'IS	141 092	77 565
Crédit TVA	0	4 219
Débiteurs divers	412 781	217 514
Produits à recevoir	9 688	1 166
Compte d'attente	3 909	4 059
Charges constatées d'avance	2 289 632	1 363 811
Prêts au personnel à moins d'un an	30 499	25 919
Total	3 361 706	2 221 111

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

6- PLACEMENTS ET AUTRES ACTIFS FINANCIERS

Au 30.06.08, le solde de ce poste s'élève à 3.008.360 DT représentant des fonds placés auprès de sociétés d'investissements à capital risque « SICAR ». Ce poste n'a pas connu de variation et est provisionné à hauteur de 125.000 DT.

7- LIQUIDITES ET EQUIVALENTS DE LIQUIDITES

Au 30.06.2008, cette rubrique présente un solde de 506.125 DT, contre un solde de 36.379 DT au 30.06.2007 se détaillant comme suit :

Libellé	30.06.2008	30.06.2007
Chèques à l'encaissement	179 093	20 655
Effets à l'encaissement	0	4 056
Banques	312 473	10 853
Caisse	14 558	816
Total	506 125	36 379

CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS

8 - CAPITAUX PROPRES

Le détail des capitaux propres au 30.06.2008 se présente comme suit :

Désignation	Solde au 30.06.08	Solde au 31.12.07	Variation
Capital social	3 006 250	3 006 250	0
Actions propres	-282 556	-215 519	-67 037
Réserves	7 119 965	6 402 525	717 440
Prime d'émission	1 676 563	1 676 563	0
Fonds social	491 641	399 502	92 139
Résultats reportés	2 147 786	1 838 830	308 956
Total	14 159 648	13 108 151	1 051 498
Résultat net de l'exercice	803 377	1 830 456	-1 027 079
Total des capitaux propres avant affectation du résultat	14 963 025	14 938 607	24 418

Le résultat par action se présente, au 30.06.2008 comme suit :

Désignation	Solde au 30.06.08	Solde au 30.06.07	Solde au 31.12.07
Résultat net	803 377	907 621	1 830 456
Nombre d'actions	3 006 250	3 006 250	3 006 250
Résultat par action	0,267	0,302	0,609

PASSIFS

9 - PASSIFS NON COURANTS

Au 30.06.2008, ce poste présente un solde créditeur de 11.514.008 DT, contre 11.984.527 DT au 31.12.2007. La variation négative de 470.519 DT se détaille comme suit :

Désignation	Solde au 30.06.08	Solde au 31.12.07	Variation
Emprunts	11 313 800	11 834 117	-520 317
Provisions pour risques et charges	200 208	150 410	49 798
Total	11 514 008	11 984 527	-470 519

10 - FOURNISSEURS & COMPTES RATTACHES

Au 30.06.2008, cette rubrique présente un solde créditeur de 2.639.287 DT, contre un solde de 2.442.140 DT au 30.06.2007.

Désignation	Solde au 30.06.08	Solde au 30.06.07	Variation
Entrepreneurs	2 166 941	1 943 163	223 779
Autres fournisseurs	344 620	471 789	-127 169
Factures non parvenues	127 726	27 188	100 538
Total	2 639 287	2 442 140	197 147

11- AUTRES PASSIFS COURANTS

Au 30.06.2008, cette rubrique présente un solde créditeur de 10.779.460 DT, contre un solde de 8.145.554 DT au 30.06.2007 se détaillant comme suit :

Libellé	30.06.2008	30.06.2007
Clients Avances	2 586 651	1 438 715
Personnel	157 608	144 913
Etat	209 670	215 241
Jetons de présence	28 438	25 000

Dividendes	538	538
Créditeurs divers	434 470	151 500
Organismes sociaux	115 616	95 750
Produits constatés d'avance	3 743	76
Échéances à moins d'un an sur emprunts	7 242 726	6 073 820
Total	10 779 460	8 145 554

12- CONCOURS BANCAIRES ET AUTRES PASSIFS FINANCIERS

Au 30.06.2008 les concours bancaires et autres passifs financiers totalisent un montant 73.147 DT contre 450.972 DT au 30.06.2007.

CHARGES ET PRODUITS

13- PRODUITS D'EXPLOITATION

13-1- REVENUS

Au 30.06.2008, les revenus totalisent un montant de 7.167.793 DT contre un montant de 7.284.430 DT au 30.06.2007, accusant ainsi une diminution de 116.637 DT. Les ventes se détaillent comme suit :

Désignation	30.06.2008	30.06.2007	Variation
Ventes de logements	6 032 679	6 993 588	-960 909
Ventes de magasins et de bureaux	1 085 932	209 988	875 944
Ventes de terrains lotis	49 182	80 854	-31 672
Total	7 167 793	7 284 430	-116 637

13-2- PRODUITS DES PARTICIPATIONS

Les produits des participations totalisent au 30.06.08 un montant de 90.246 DT. Ils représentent les dividendes encaissés en 2008.

14- CHARGES DU PERSONNEL

Au 30.06.2008, les charges du personnel totalisent un montant de 347.171 DT contre 327.984 DT au 30.06.2007. Elles se détaillent comme suit :

Désignations	30.06.2008	30.06.2007
Appointements et salaires	264 851	239 068
Congés payés	4 062	13 658
Charges sociales légales	78 258	75 258
Total	347 171	327 984