

## **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 2010.

Nous avons effectué l'audit des états financiers ci-joints de la société ESSOUKNA, comprenant le bilan au 31 décembre 2010, 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 7 à 10 du présent rapport sont sincères et réguliers et donnent une image fidèle de la situation financière de la société au 31 décembre 2010, 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 2011**

**Mohamed FESSI**

**Union des Experts Comptables**

## 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 2010.

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

- contracté en 2010 des crédits bancaires auprès de la BNA pour un montant total (en principal) de 14.373.709 dinars. Les remboursements de crédits effectués en 2010 se sont élevés à 11.559.825 dinars.
- facturé à la société les Œillets un montant de 24.437 dinars au titre de prestations d'assistance technique (convention autorisée par le conseil d'administration du 27 Juin 2003).
- facturé aux sociétés les Œillets et Zied un loyer annuel respectivement pour 254,237 dinars et 331,239 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 2010 une rémunération brute totale de 113.249 dinars (pour un net de 63.585 dinars).

Le directeur général adjoint de la société, ayant exercé jusqu'au mois de Septembre 2010, a reçu au titre de l'année 2010 une rémunération brute totale de 106.850 dinars (pour un net de 60.950 dinars)

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

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

avantages prévues par la convention collective des banques (et ce en l'absence d'une convention collective pour le secteur de la promotion immobilière).

Le directeur général adjoint de la société ayant pris sa retraite fin Septembre 2010, le conseil d'administration de la société réuni en date du 22 Octobre 2010 a désigné un nouveau directeur général adjoint. La rémunération de ce dernier n'a pas été fixée en 2010 et la société lui a accordé une avance sur salaires de 4.500 dinars. Le conseil d'administration en date du 4 Mars 2011 a fixé les éléments de rémunération du nouveau directeur général adjoint de la société.

**Tunis, le 22 Avril 2011**

**Mohamed FESSI**

**Union des Experts Comptables**

## BILAN AU 31.12.2010

<i>ACTIFS</i>	<i>NOTES</i>	<i>31-déc-10</i>	<i>31/12/2009 Ret</i>
<b><i>ACTIFS NON COURANTS</i></b>			
<b><i>Immobilisations incorporelles</i></b>			
Immobilisations incorporelles		7 349	7 349
Amortissement de logiciel		-7 349	-6 811
		<b>0</b>	<b>538</b>
<b><i>Immobilisations corporelles</i></b>			
Immobilisations corporelles		1 186 835	1 119 995
Amortissement des immobilisations corporelles		-740 820	-701 311
	<b>1</b>	<b>446 015</b>	<b>418 684</b>
<b><i>Immobilisations financières</i></b>			
Immobilisations financières		3 946 024	3 886 575
Provisions sur immobilisations financières		-192 829	-159 721
	<b>2</b>	<b>3 753 195</b>	<b>3 726 853</b>
<b><i>Total des actifs immobilisés</i></b>		<b><i>4 199 210</i></b>	<b><i>4 146 075</i></b>
<i>Autres actifs non courants</i>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b><i>TOTAL DES ACTIFS NON COURANTS</i></b>		<b><i>4 199 210</i></b>	<b><i>4 146 075</i></b>
<b><i>ACTIFS COURANTS</i></b>			
Stocks		35 320 669	26 239 703
Provision		-229 630	-285 714
	<b>3</b>	<b>35 091 039</b>	<b>25 953 989</b>
Clients et comptes rattachés		1 658 656	1 559 015
Provision		0	0
	<b>4</b>	<b>1 658 656</b>	<b>1 559 015</b>
Autres actifs courants		294 111	676 761
Provision		0	0
	<b>5</b>	<b>294 111</b>	<b>676 761</b>
Placements et autres actifs financiers		1 020 500	2 048 000
Provision		-135 320	-127 820
	<b>6</b>	<b>885 180</b>	<b>1 920 180</b>
Liquidités et équivalents de liquidités		1 726 494	462 124
Provision		0	0
	<b>7</b>	<b>1 726 494</b>	<b>462 124</b>
<b><i>TOTAL DES ACTIFS COURANTS</i></b>		<b><i>39 655 481</i></b>	<b><i>30 572 070</i></b>
<b><i>TOTAL DES ACTIFS</i></b>		<b><i>43 854 691</i></b>	<b><i>34 718 145</i></b>

## BILAN AU 31.12.2010

<b>CAPITAUX PROPRES &amp; PASSIFS</b>	<b>NOTES</b>	<b>31-déc-10</b>	<b>31/12/2009 Ret</b>
<b>CAPITAUX PROPRES</b>			
Capital social		3 006 250	3 006 250
Primes d'émission		1 676 563	1 676 563
Réserves		9 352 570	7 387 153
Autres capitaux propres		388 863	1 288 863
Résultats reportés		3 701 447	2 539 023
<b>Total des capitaux propres avant résultat de l'exercice</b>		<b>18 125 693</b>	<b>15 897 852</b>
<b>Résultat de l'exercice</b>		<b>3 003 924</b>	<b>3 104 174</b>
<b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES AVANT AFFECTATION</b>	<b>8</b>	<b>21 129 616</b>	<b>19 002 026</b>
<b>PASSIFS</b>			
<i>Passifs non courants</i>			
Emprunts		6 244 914	6 206 434
Provisions		272 379	386 828
Autres passifs non courants			0
<b>Total des passifs non courants</b>	<b>9</b>	<b>6 517 292</b>	<b>6 593 261</b>
<i>Passifs courants</i>			
Fournisseurs & comptes rattachés	<b>10</b>	7 374 343	2 662 292
Autres passifs courants	<b>11</b>	1 837 088	2 132 171
Concours bancaires et autres passifs financiers	<b>12</b>	6 996 351	4 328 394
<b>Total des passifs courants</b>		<b>16 207 782</b>	<b>9 122 857</b>
<b>TOTAL DES PASSIFS</b>		<b>22 725 075</b>	<b>15 716 119</b>
<b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS</b>		<b>43 854 691</b>	<b>34 718 145</b>

## ETAT DE RESULTAT AU 31.12.2010

<i>Désignation</i>	<i>NOTES</i>	<i>De la période du 1 er janvier au</i>	
		<i>31-déc-10</i>	<i>31-déc-09</i>
<b>PRODUITS D'EXPLOITATION</b>			
Revenus	<b>13</b>	14 376 416	17 346 738
Produits des participations		179 523	115 064
Autres produits d'exploitation		27 481	35 362
<b>Total des produits d'exploitation</b>		<b>14 583 420</b>	<b>17 497 164</b>
<b>CHARGES D'EXPLOITATION</b>			
Variation de stock		-9 080 965	1 020 001
Achats de terrains à construire		506 700	2 256 095
Frais sur achat de terrains à construire		0	472 865
Achats Etudes et prestations		652 334	481 127
Achats de matériels, équipements et travaux		17 270 799	7 337 463
Charges de personnel	<b>14</b>	872 452	911 357
Dotations aux amortissements		57 981	61 969
Dotations aux provisions		153 515	201 404
Autres charges d'exploitation	<b>15</b>	618 789	580 412
<b>Total des charges d'exploitation</b>		<b>11 051 606</b>	<b>13 322 692</b>
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>		<b>3 531 814</b>	<b>4 174 472</b>
<b>AUTRES CHARGES ET PRODUITS ORDINAIRES</b>			
Charges financières nettes		685 729	812 606
Produits des placements		143 973	149 292
Autres gains ordinaires	<b>16</b>	745 890	374 145
Autres pertes ordinaires		10 662	2 458
<b>RESULTAT DES ACTIVITES ORDINAIRES AVANT IMPOT</b>		<b>3 725 286</b>	<b>3 882 845</b>
Impôt sur le bénéfice		721 362	778 671
<b>RESULTAT DES ACTIVITES ORDINAIRES APRES IMPOT</b>		<b>3 003 924</b>	<b>3 104 174</b>
Eléments extraordinaires		0	0
<b>RESULTAT NET DE L'EXERCICE</b>		<b>3 003 924</b>	<b>3 104 174</b>

## ETAT DE FLUX DE TRESORERIE AU 31/12/2010

<i>Désignation</i>	<i>31-déc-10</i>	<i>31-déc-09</i>
<b>FLUX DE TRESORERIE LIES A L'EXPLOITATION</b>		
Encaissements reçus des clients	17 565 085	17 283 533
Sommes versées aux fournisseurs et au personnel	-17 905 690	-13 264 067
Intérêts payés	-724 726	-806 771
Impôts sur les bénéfices payés	-951 163	-685 656
<b><i>Flux de trésorerie provenant de l'exploitation</i></b>	<b><i>-2 016 494</i></b>	<b><i>2 527 039</i></b>
<b>FLUX DE TRESORERIE LIES AUX ACTIVITES D'INVESTISSEMENT</b>		
Décaissements provenant de l'acquisition d'immobilisations corporelles & incorporelles	-84 775	-5 086
Encaissements provenant de la cession d'immobilisations corporelles & incorporelles	8 350	
Décaissement affecté à l'acquisition d'immo financières		-255 586
Encaissements provenant de la cession d'immo financières	118 398	
Dividendes reçus	179 523	115 064
<b><i>Flux de trésorerie affectés aux activités d'investissement</i></b>	<b><i>221 497</i></b>	<b><i>-145 608</i></b>
<b>FLUX DE TRESORERIE LIES AUX ACTIVITES DE FINANCEMENT</b>		
Encaissements sur emprunts	14 373 709	6 660 000
Dividendes et autres distribution	-841 750	-811 688
Dividendes sur actions propres		14 949
Acquisition actions propres		-15 170
Cession actions propres		298 434
Remboursement d'emprunts	-11 559 825	-8 992 990
Encaissements sur produits placements	59 734	83 236
Encaissements sur cession placements	1 027 500	1 690 524
Décaissements sur acquisition placements		-700 000
<b><i>Flux de trésorerie affectés aux activités de financement</i></b>	<b><i>3 059 368</i></b>	<b><i>-1 772 705</i></b>
<b>VARIATION DE TRESORERIE</b>	<b>1 264 370</b>	<b>608 726</b>
Trésorerie au début de l'exercice	462 124	-146 602
Trésorerie à la clôture de l'exercice	1 726 494	462 124

## METHODES COMPTABLES

### *HYPOTHESES SOUS-JACENTES ET CONVENTIONS COMPTABLES*

Les états financiers arrêtés au 31 décembre 2010 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 31 Décembre 2010, la méthode appliquée est la méthode directe.

## NOTES AUX ETATS FINANCIERS

### ACTIFS NON COURANTS

#### I- IMMOBILISATIONS CORPORELLES

Au 31.12.2010, cette rubrique présente un solde brut débiteur de 1.186.835 DT, contre 1.119.995 DT au 31.12.2009. La variation de 66.841 DT enregistrée au cours de l'exercice 2010 se détaille comme suit

Rubrique	Solde au 31.12.2010	Solde au 31.12.2009	Variation
Terrains	162 500	162 500	0
Constructions	350 780	350 780	0
Matériel de transport	254 529	200 663	53 866
Inst. générales.am. constructions	255 421	253 501	1 920
Equipements de bureaux	81 420	78 168	3 252
Matériel informatique	82 185	74 382	7 803
<b>Total</b>	<b>1 186 835</b>	<b>1 119 995</b>	<b>66 841</b>

#### AMORTISSEMENT DES IMMOBILISATIONS CORPORELLES ET INCORPORELLES

Désignation	Total amorti au 31.12.09	Dotation de la période	Cession ou reclassement	Total amorti au 31 .12.10
Logiciels	6 811	538		7 349
Constructions	181 320	17 539		198 859
Matériel de transport	192 152	7 148	-17 935	181 365
Inst. gén.am. constructions	205 199	22 376		227 575
Equipements de bureaux	60 750	5 886		66 636
Matériel informatique	61 890	4 495		66 385
<b>Total</b>	<b>708 122</b>	<b>57 982</b>	<b>-17 935</b>	<b>748 169</b>

#### 2- IMMOBILISATIONS FINANCIERES

Au 31.12.10, ce poste présente un solde net débiteur de 3.753.195 DT contre un solde de 3.726.853 DT au 31.12.09. La variation positive de 26.342 DT se détaille comme suit :

Désignation	Solde au 31.12.10	Solde au 31.12.09	Variation
Titres de participation	3 810 073	3 915 673	-105 600
Autres immobilisations financières	135 951	90 999	44 952
Versement restant à effectuer sur titres	0	-120 098	120 098
<b>Total des immobilisations financières brutes</b>	<b>3 946 024</b>	<b>3 886 574</b>	<b>59 450</b>
<i>Provisions sur immobilisations financières</i>	-192 829	-159 721	-33 108
<b>Total</b>	<b>3 753 195</b>	<b>3 726 853</b>	<b>26 342</b>

**2-1- TITRES DE PARTICIPATION**

Au 31.12.2010, les titres de participations totalisent un montant de 3.810.073 DT et se détaillent comme suit :

Titres	Valeur globale
SIMPAR	118
TUNISIE-LAIT	82 440
BNA	1 243 497
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	103 773
<b>Total</b>	<b>3 810 073</b>

**2-2 AUTRES IMMOBILISATIONS FINANCIERES**

Au 31.12.2010, les autres immobilisations financières totalisent un montant de 135.951 DT contre 90.999 DT au 31.12.2009 enregistrant une variation positive de 44.952 DT qui se détaille comme suit :

Désignation	Solde au 31.12.10	Solde au 31.12.09	Variation
Prêts au personnel	126 771	84 159	42 612
Avance à échéance	8 660	6 320	2 340
Dépôts et cautionnements	520	520	0
<b>Total</b>	<b>135 951</b>	<b>90 999</b>	<b>44 952</b>

*ACTIFS COURANTS*

**3- VALEURS D'EXPLOITATION**

Au 31.12.2010, le solde net de cette rubrique s'élève à 35.091.039 DT et se détaille comme suit :

Désignation	Montant au 31/12/2010
Terrains à bâtir	4 383 961
Projets en cours	12 856 995
Projets finis	18 079 713
<b>Valeur brute des stocks</b>	<b>35 320 669</b>
Provisions	-229 630
<b>Valeur nette des stocks</b>	<b>35 091 039</b>

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 2010 s'élèvent à 632 449 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).

Rappelons qu'en Avril 2010, l'AFH a décidé d'annuler l'adjudication de 5 lots de terrain sis à EL MOUROUJ V et VI acquis par la société ESSOUKNA arguant du fait qu'une partie du capital de cette dernière est détenue par des personnes de nationalité étrangère alors que le cahier des charges de la vente l'interdisait. L'AFH a remboursé à la société ESSOUKNA la somme de 2.030.485 dinars après avoir retenu les frais d'adjudication ainsi que 10% du prix payé. Au 31/12/2009 la valeur de ce stock de terrains à bâtir au s'élevait à 2.495.706 DT (y compris les charges financières incorporées au coût) ce qui a amené la société à constater une perte de 465.221 dinars lors de l'arrêté des états financiers intermédiaires au 30/06/2010.

Le 22 Mars 2011, l'AFH a envoyé à la société une correspondance dans laquelle elle revient sur la décision d'annulation et ce après avoir obtenu la preuve de l'inexistence d'une participation étrangère au capital de la société. Par conséquent, la valeur comptable des terrains précités a été réintégrée au niveau du stock de terrains à bâtir. Le montant de 2.030.485 dinars devant être reversé à l'AFH a été constaté en tant que passif.

**4- CLIENTS ET COMPTES RATTACHES**

Au 31.12.2010, ce poste présente un solde débiteur net de 1.658.656 DT contre un solde de 1.559.015 DT au 31.12.2009 et se détaille comme suit :

Désignation	Solde au 31.12.10	Solde au 31.12.09
Clients	1 445 023	1 134 435
Clients effets à recevoir	213 633	424 581
<b>Total clients</b>	<b>1 658 656</b>	<b>1 559 015</b>

#### 5- AUTRES ACTIFS COURANTS

Au 31.12.10, ce poste présente un solde débiteur de 294.111 DT se détaillant comme suit:

Libellé	31.12.2010
Avances aux fournisseurs et entrepreneurs	132 747
Débiteurs divers	130 116
Impôts sur les bénéfices	-17 939
Compte d'attente	3 486
Prêts au personnel à moins d'un an	45 702
<b>Total</b>	<b>294 111</b>

Il est à noter qu'en 2010, la société a changé de méthode de comptabilisation et de présentation des intérêts non courus relatifs aux emprunts à long et moyen termes, dans la mesure où ces derniers ne sont plus inscrits dans les comptes « charges constatées d'avance » au niveau de l'actif et « dettes financières » au niveau du passif financier (rubriques emprunts et concours bancaires). De ce fait, les états financiers de 2009 présentés pour comparaison ont été retraités.

#### 6- PLACEMENTS ET AUTRES ACTIFS FINANCIERS

Au 31.12.10, le solde de ce poste s'élève à 1.020.500 DT et se détaille comme suit :

Libellé	Solde
Fonds gérés par SIP SICAR	996 500
BNA Capitaux Confiance FCP	12 000
BNA Capitaux Progrès FCP	12 000
<b>Total</b>	<b>1 020 500</b>

Au 31/12/2010, le solde de la rubrique « fonds gérés par SIP SICAR » s'élève à 996 500 dinars dont le détail par fonds et par placement se présente comme suit :

FG 1		FG 2		FG 3	
				BEST 2S	30 000
CDS	125 000			UNIVER	36 000
		KING'S SAVOUR	85 500	WEST Pharm	30 222
		SCI	161 500	SCB	11 500
KING'S SAVOUR	38 000			SCI	114 500
Placement Monétaire	2 000	Placement Monétaire	13 000	SUKRA	66 000
				Placement Monétaire	283 278
<b>S Total FG1</b>	<b>165 000</b>	<b>S Total FG2</b>	<b>260 000</b>	<b>S Total FG3</b>	<b>571 500</b>

Au 31/12/2010, la société a provisionné un montant de 135.320 dinars correspondant à la totalité de la créance CDS (125.000 dinars) et une partie des créances SCB (2.820 dinars) et BEST 2S (7.500 dinars). Ce montant représente la valeur en principal des échéances échues et impayés sur ces participations.

**7- LIQUIDITES ET EQUIVALENTS DE LIQUIDITES**

Au 31.12.2010, cette rubrique présente un solde de 1.726.494 DT, contre un solde de 462.124 DT au 31.12.2009 se détaillant comme suit :

<b>Libellé</b>	<b>31.12.2010</b>	<b>31.12.2009</b>
Chèques à l'encaissement	1 263 890	239 845
Effets à l'encaissement	1 785	21 587
Banques	460 098	199 676
Caisse	721	1 017
<b>Total</b>	<b>1 726 494</b>	<b>462 124</b>

**CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS**

**8 - CAPITAUX PROPRES**

Au 31.12.2010 le détail de cette rubrique se présente comme suit :

<b>Désignation</b>	<b>Solde au 31.12.10</b>	<b>Solde au 31.12.09</b>	<b>Variation</b>
Capital social	3 006 250	3 006 250	0
Actions propres	0	0	0
Réserves	9 129 990	8 129 990	1 000 000
Prime d'émission	1 676 563	1 676 563	0
Fonds social	611 443	546 026	65 417
Résultats reportés	3 701 447	2 539 023	1 162 424
<b>Total</b>	<b>18 125 693</b>	<b>15 897 852</b>	<b>2 227 841</b>
Résultat net de l'exercice	3 003 924	3 104 174	-100 250
<b>Total des capitaux propres avant affectation du résultat</b>	<b>21 129 617</b>	<b>19 002 026</b>	<b>2 127 591</b>

Le résultat par action se présente, au 31.12.2010 comme suit :

<b>Désignation</b>	<b>Solde au 31.12.10</b>	<b>Solde au 31.12.09</b>
Résultat net	3 003 924	3 104 174
Nombre d'actions	3 006 250	3 006 250
<b>Résultat par action</b>	<b>0,999</b>	<b>1,033</b>

*PASSIFS*

*9 - PASSIFS NON COURANTS*

Au 31.12.2010, ce poste présente un solde créditeur de 6.517.292 DT, contre 6.593.261 DT au 31.12.2009. La variation négative de 75.969 DT se détaille comme suit :

Désignation	Solde au 31.12.10	Solde au 31.12.09 Retraité <sup>1</sup>	Variation
Emprunts	6 244 914	6 206 434	38 480
Provisions pour risques et charges	272 379	386 828	-114 449
<b>Total</b>	<b>6 517 292</b>	<b>6 593 261</b>	<b>-75 969</b>

*10 - FOURNISSEURS & COMPTES RATTACHES*

Au 31.12.2010, cette rubrique présente un solde créditeur de 7.374.343 DT, contre un solde de 2.662.292 DT au 31.12.2009.

Désignation	Solde au 31.12.10	Solde au 31.12.09	Variation
Entrepreneurs	2 496 974	2 203 498	293 476
Autres fournisseurs	2 768 827	420 427	2 348 400
Factures non parvenues	2 108 542	38 367	2 070 175
<b>Total</b>	<b>7 374 343</b>	<b>2 662 292</b>	<b>4 712 051</b>

Il est à noter que le solde de la rubrique « Factures non parvenues » correspond essentiellement au passif à régler à l'AFH suite à la décision prise par cette dernière de rendre à la société les lots de terrain sis à El Mourouj V et VI (cf. Note 3 Valeurs d'exploitation).

*II- AUTRES PASSIFS COURANTS*

Au 31.12.2010, cette rubrique présente un solde créditeur de 1.837.088 DT se détaillant comme suit :

Libellé	31.12.2010
Clients Avances	1 071 069
Personnel	221 332
Retenue à a source	41 183
TVA	229 435
Etat Charges à Payer	10 930
Jetons de présence	65 000
Dividendes	538
Créditeurs divers	64 434
Organismes sociaux	109 263
Autres charges à payer	21 803
Produits constatés d'avance	2 101
<b>Total</b>	<b>1 837 088</b>

<sup>1</sup> Cf. Note 5 Autres actifs courants

*12- CONCOURS BANCAIRES ET AUTRES PASSIFS FINANCIERS*

Au 31.12.2010, cette rubrique présente un solde créditeur de 6.996.351 DT et correspond aux échéances à moins d'un an des emprunts bancaires.

**CHARGES ET PRODUITS**

*13- PRODUITS D'EXPLOITATION*

*13-1- REVENUS*

Au 31.12.2010, les revenus totalisent un montant de 14.376.416 DT contre un montant de de 17.346.738 DT au 31.12.2009, enregistrant ainsi une diminution de 2.970.322 DT. Les ventes se détaillent comme suit :

Désignation	31.12.2010	31.12.2009	Variation
Ventes de logements, de bureaux	13 931 000	17 186 310	-3 255 310
Ventes de terrains lotis	445 416	160 428	284 988
<b>Total</b>	<b>14 376 416</b>	<b>17 346 738</b>	<b>-2 970 322</b>

En 2010 la marge moyenne sur coût de production est de 30,57%, contre 29% en 2009. Le détail des marges par projet (de 2010) se présente comme suit :

Projet	CA 2010	en % du CA total	Coût des ventes	Marge en % du CA	Participation Marge
LOT HSC 27 NASR	4 900	0,03%	2 419	51%	0,02%
Hammamet	45 115	0,31%	34 905	23%	0,07%
LOT HC 11 CUN	1 094 216	7,61%	768 653	30%	2,26%
LOT CUD 45 NASR	183 345	1,28%	80 040	56%	0,72%
LOT HC 3 CUN	447 206	3,11%	304 950	32%	0,99%
LOT HC 14 NASR II	1 786 173	12,42%	1 151 640	36%	4,41%
LOT EHC 14 MOUROUJ V	21 748	0,15%	16 209	25%	0,04%
LOT HSC 14 JARDINS EL MENZAH	2 408 900	16,76%	1 898 886	21%	3,55%
LOT EHC 17 MOUROUJ V	701 861	4,88%	485 947	31%	1,50%
LOTS CUD 48-50 NASR II	5 710 188	39,72%	3 733 645	35%	13,75%
LOT SOUKRA 2	1 483 310	10,32%	1 122 768	24%	2,51%
TERRAIN SEDJOUMI	445 416	3,10%	348 738	22%	0,67%
LOT N° 8 ARIANA	44 039	0,31%	32 517	26%	0,08%
<b>Total</b>	<b>14 376 416</b>	<b>100%</b>	<b>9 981 318</b>	<b>30,57%</b>	<b>30,57%</b>

*13-2- PRODUITS DES PARTICIPATIONS*

Les produits des participations totalisent au 31.12.10 un montant de 179 523 DT. Ils représentent les dividendes encaissés en 2010.

**14- CHARGES DU PERSONNEL**

Au 31.12.2010, les charges du personnel totalisent un montant de 872.452 DT contre 911.357 DT au 31.12.2009. Elles se détaillent comme suit :

Désignations	31.12.2010	31.12.2009
Appointements et salaires	681 361	704 366
Congés payés	2 269	16 155
Charges sociales légales	188 822	190 836
<b>Total</b>	<b>872 452</b>	<b>911 357</b>

**15- AUTRES CHARGES D'EXPLOITATION**

Au 31.12.2010, les autres charges d'exploitation totalisent un montant de 618.789 DT. Elles se détaillent comme suit :

Désignations	31.12.2010
Achats non stockés de matières et fournitures	52 077
Entretiens et réparations	22 991
Assurances	10 503
Etudes, recherches et divers services extérieurs	1 000
Honoraires	166 155
Publicité	88 702
Frais de déplacements et missions	85 753
Frais bancaires et postaux	54 645
Jetons de présence	73 125
Impôts et taxes	63 839
<b>Total</b>	<b>618 789</b>

**16- AUTRES GAINS ORDINAIRES**

Au 31.12.2010, les autres gains ordinaires totalisent un montant de 745.890 DT. Ils se détaillent comme suit :

Désignations	31.12.2010
Tenue des dossiers clients et titres fonciers	324 444
Reprise sur provisions pour risques et charges (provision CA)	210 519
Reprise sur provisions pour dépréciation des stocks	66 969
Annulation dettes fournisseur (retenues de garantie)	50 498
Syndic	46 700
Reprise provision primes 2009	12 324
Revenus Appels d'offres	10 790
Retenus sur désistement des clients	8 757
Plus value de cession Matériel de transport	8 350
Reprise sur provisions pour dépréciation des titres de participation	5 953
Location	585
<b>Total</b>	<b>745 890</b>