

## **RAPPORT GENERAL**

### **A MESSIEURS LES ACTIONNAIRES DE LA SOCIETE ESSOUKNA S.A**

Messieurs,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale , nous avons procédé à l'audit des états financiers consolidés de la société ESSOUKNA, relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2013, tels qu'ils sont joints au présent rapport (pages 3 à 6).

Nous avons effectué l'audit des états financiers consolidés ci-joints de la société ESSOUKNA, comprenant le bilan au 31 décembre 2013, ainsi que l'état de résultat et l'état 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 de la société 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 oeuvre 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.

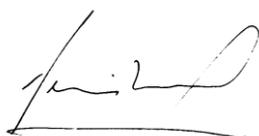
Nous estimons que les éléments probants recueillis sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

### **Opinion**

A notre avis, les états financiers consolidés présentés aux pages 3 à 6 du présent rapport sont sincères et réguliers et donnent une image fidèle de la situation financière du groupe contrôlé par la société ESSOUKNA au 31 décembre 2013, ainsi que de sa performance financière et des flux de trésorerie pour l'exercice clos à cette date, conformément aux conventions et normes comptables édictées par le système comptable des entreprises.

**Tunis, le 17 Mai 2014**

**Mohamed FESSI**



## BILAN AU 31.12.2013

<b>ACTIFS</b>	<i>NOTES</i>	<b>31-déc-13</b>	<b>31/12/2012 Ret</b>
<b>ACTIFS NON COURANTS</b>			
<i>Immobilisations incorporelles</i>			
Immobilisations incorporelles		8 469	7 349
Amortissement de logiciel		-7 369	-7 349
		<b>1 100</b>	<b>0</b>
<i>Immobilisations corporelles</i>			
Immobilisations corporelles		1 355 053	1 331 146
Amortissement des immobilisations corporelles		-806 236	-799 759
		<b>548 817</b>	<b>531 387</b>
<i>Immobilisations financières</i>			
Immobilisations financières		8 543 895	6 397 857
Provisions sur immobilisations financières		-317 867	-154 640
		<b>8 226 028</b>	<b>6 243 217</b>
<b>Total des actifs immobilisés</b>		<b>8 775 945</b>	<b>6 774 604</b>
<i>Autres actifs non courants</i>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>TOTAL DES ACTIFS NON COURANTS</b>		<b>8 775 945</b>	<b>6 774 604</b>
<b>ACTIFS COURANTS</b>			
Stocks		48 161 353	34 361 662
Provision		-121 288	-152 346
		<b>48 040 065</b>	<b>34 209 316</b>
Clients et comptes rattachés		3 235 416	969 085
Provision		0	0
		<b>3 235 416</b>	<b>969 085</b>
Autres actifs courants		922 359	428 442
Provision		0	0
		<b>922 359</b>	<b>428 442</b>
Placements et autres actifs financiers		1 635 679	3 397 580
Provision		-258 820	-258 820
		<b>1 376 859</b>	<b>3 138 760</b>
Liquidités et équivalents de liquidités		1 714 247	1 603 973
Provision		0	0
		<b>1 714 247</b>	<b>1 603 973</b>
<b>TOTAL DES ACTIFS COURANTS</b>		<b>55 288 946</b>	<b>40 349 575</b>
<b>TOTAL DES ACTIFS</b>		<b>64 064 892</b>	<b>47 124 179</b>

GROUPE ESSOUKNA

BILAN AU 31.12.2013

<i>CAPITAUX PROPRES &amp; PASSIFS</i>	<i>NOTES</i>	<i>31-déc-13</i>	<i>31-déc-12</i>
<b><i>CAPITAUX PROPRES</i></b>			
Capital social groupe		3 607 500	3 607 500
Réserve consolidés		23 179 129	19 622 109
<b>Total des capitaux propres avant résultat de l'exercice</b>		<b>26 786 629</b>	<b>23 229 609</b>
Résultat de l'exercice groupe		4 700 421	4 602 549
<b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES AVANT AFFECTATION</b>		<b>31 487 050</b>	<b>27 832 158</b>
Réserves minoritaires		474 498	455 580
Résultats minoritaires		62 973	371 077
<b>Total des interets minoritaires</b>		<b>537 471</b>	<b>826 657</b>
<b>CAPITAUX PROPRES ET INTERETS MINORITAIRES</b>		<b>32 024 521</b>	<b>28 658 814</b>
<b><i>PASSIFS</i></b>			
<b><i>Passifs non courants</i></b>			
Emprunts		17 787 894	9 290 319
Provisions		530 217	505 583
Autres passifs non courants		0	0
<b>Total des passifs non courants</b>		<b>18 318 111</b>	<b>9 795 902</b>
<b><i>Passifs courants</i></b>			
Fournisseurs & comptes rattachés		3 974 758	2 668 699
Autres passifs courants		2 060 474	4 028 316
Concours bancaires et autres passifs financiers		7 687 028	1 972 448
<b>Total des passifs courants</b>		<b>13 722 260</b>	<b>8 669 463</b>
<b>TOTAL DES PASSIFS</b>		<b>32 040 371</b>	<b>18 465 365</b>
<b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS</b>		<b>64 064 892</b>	<b>47 124 179</b>

GROUPE ESSOUKNA

ETAT DE RESULTAT AU 31.12.2013

<i>Désignation</i>	<i>NOTES</i>	<i>31-déc-13</i>	<i>31-déc-12</i>
<b>PRODUITS D'EXPLOITATION</b>			
Revenus		21 526 352	22 205 910
Produits des participations		254 516	233 529
Autres produits d'exploitation		30 108	38 876
<b>Total des produits d'exploitation</b>		<b>21 810 976</b>	<b>22 478 315</b>
<b>CHARGES D'EXPLOITATION</b>			
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		1 118 058	1 167 097
Dotations aux amortissements		93 623	90 175
Dotations aux provisions		304 358	360 102
Autres charges d'exploitation		509 718	569 365
<b>Total des charges d'exploitation</b>		<b>15 170 780</b>	<b>17 211 843</b>
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>		<b>6 640 196</b>	<b>5 266 472</b>
<b>AUTRES CHARGES ET PRODUITS ORDINAIRES</b>			
Charges financières nettes		1 200 172	624 199
Produits des placements		125 298	127 821
Autres gains ordinaires		425 967	1 233 262
Autres pertes ordinaires		53	0
<b>RESULTAT DES ACTIVITES ORDINAIRES AVANT IMPOT</b>		<b>5 991 235</b>	<b>6 003 355</b>
Impôt sur le bénéfice		1 379 428	1 068 008
<b>RESULTAT DES ACTIVITES ORDINAIRES APRES IMPOT</b>		<b>4 611 808</b>	<b>4 935 348</b>
Mise en équivalence titres		151 587	38 277
<b>RESULTAT GLOBAL CONSOLIDE</b>		<b>4 763 394</b>	<b>4 973 625</b>
<b>Part des minoritaires dans le résultat</b>		<b>62 973</b>	<b>371 077</b>
<b>Part du groupe dans le résultat</b>		<b>4 700 421</b>	<b>4 602 549</b>

## ETAT DE FLUX DE TRESORERIE AU 31/12/2013

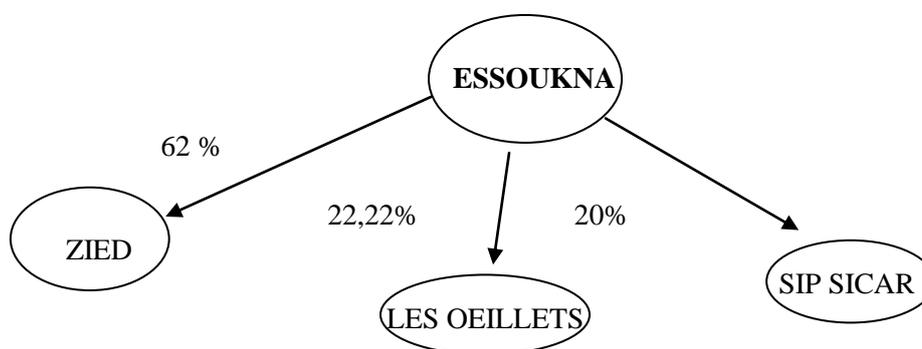
<i>Désignation</i>	<i>31-déc-13</i>	<i>31-déc-12</i>
<b>FLUX DE TRESORERIE LIES A L'EXPLOITATION</b>		
Encaissements reçus des clients	17 631 750	23 319 122
Sommes versées aux fournisseurs et au personnel	-27 847 177	-21 999 175
Intérêts payés	-1 297 594	-600 743
Impôts sur les bénéfices payés	-1 188 285	-1 240 249
<b><i>Flux de trésorerie affectés à l'exploitation</i></b>	<b><i>-12 701 307</i></b>	<b><i>-521 045</i></b>
<b>FLUX DE TRESORERIE LIES AUX ACTIVITES D'INVESTISSEMENT</b>		
Décassements provenant de l'acquisition d'immobilisations corporelles & incorporelles	-177 426	-124 435
Encaissements provenant de la cession d'immobilisations corporelles & incorporelles	69 007	11 820
Décassement affecté à l'acquisition d'immo financières	-195 508	-520 724
Encaissements provenant de la cession d'immo financières	5	997 541
Dividendes reçus	274 190	253 529
<b><i>Flux de trésorerie provenant des activités d'investissement</i></b>	<b><i>-29 732</i></b>	<b><i>617 731</i></b>
<b>FLUX DE TRESORERIE LIES AUX ACTIVITES DE FINANCEMENT</b>		
Encaissements sur emprunts	18 540 000	9 450 000
Dividendes et autres distribution	-1 362 251	-889 792
Dividendes sur actions propres		0
Acquisition actions propres		0
Cession actions propres		0
Remboursement d'emprunts	-4522678	-4 630 531
Encaissements sur produits placements	119 951	122 597
Encaissements sur cession placements	32 913 997	23 804 430
Décassements sur acquisition placements	-32 848 182	-26 950 813
<b><i>Flux de trésorerie provenant des activités de financement</i></b>	<b><i>12 840 837</i></b>	<b><i>905 891</i></b>
<b>VARIATION DE TRESORERIE</b>	<b>109 799</b>	<b>1 002 576</b>
Trésorerie au début de l'exercice	1 603 973	601 397
Trésorerie à la clôture de l'exercice	1 713 771	1 603 973

## METHODES COMPTABLES

### 1- PÉRIMÈTRE DE CONSOLIDATION

Conformément aux dispositions de la norme comptable n°35 relative aux états financiers consolidés, les états financiers consolidés comprennent toutes les entreprises qui sont contrôlées (le contrôle étant le pouvoir de diriger les politiques financières et opérationnelles des dites sociétés) par la société mère ESSOUKNA. Ces états financiers comprennent aussi, en vertu des dispositions de la norme comptable n°36, les entreprises associées dans lesquelles la société mère exerce une influence notable (au sens de pouvoir participer aux décisions de politique financière et opérationnelle de l'entreprise détenue sans toutefois pouvoir exercer un contrôle sur ces dernières).

De ce fait, les états financiers consolidés arrêtés au 31/12/2013 du groupe ESSOUKNA comprennent, en plus de cette dernière, la société ZIED SARL ainsi que les sociétés LES OEILLETS et SIP SICAR. L'organigramme de l'ensemble consolidé se présente comme suit :



**Tableau de détermination des pourcentages de contrôle et d'intérêt**

Société	Pourcentage de contrôle			Type de contrôle	Méthode de consolidation	% intérêt du groupe
	Direct	Indirect	Total			
ESSOUKNA	100,00%		100,00%	Exclusif	Intégration globale	100,00%
ZIED	62,00%		62,00 %	Exclusif	Intégration globale	62,00 %
LES OEILLETS	22,22%		22,22%	Influence notable	Mise en équivalence	22,22%
SIP SICAR	20,00%		20,00%	Influence notable	Mise en équivalence	20,00%

Les pourcentages de contrôle et d'intérêt dans les sociétés ZIED, LES OEILLETS et SIP SICAR sont demeurés inchangés en 2013

## **2- SOURCES D'INFORMATION**

Les informations utilisées pour élaborer les états financiers consolidés du groupe ont été puisées dans les états financiers individuels arrêtés au 31 décembre 2012 et 2013 ainsi que dans les rapports de commissariat aux comptes. Quant aux transactions conclues entre les différentes sociétés du groupe, elles nous ont été communiquées par les services comptables des différentes sociétés du groupe.

## **3- STANDARDS ET NORMES DE RÉFÉRENCE**

Les états financiers consolidés ont été arrêtés conformément aux dispositions des normes comptables admises en Tunisie, notamment les normes suivantes :

- Norme comptable n° 35 relative aux états financiers consolidés
- Norme comptable n° 36 relative aux participations dans les entreprises associées
- Norme comptable n° 38 relative aux regroupements d'entreprises

## **4- ETATS FINANCIERS CONSOLIDES**

Les états financiers consolidés de la société ESSOUKNA arrêtés au 31.12.2013 comprennent :

- le bilan consolidé
- l'état de résultat consolidé
- l'état des flux de trésorerie consolidé
- les notes aux états financiers consolidés

## **5- DÉMARCHE MÉTHODOLOGIQUE**

La démarche suivie pour arrêter les états financiers consolidés du groupe comprend deux étapes principales, à savoir :

- Les opérations de pré consolidation
- Les opérations de consolidation proprement dite

### **5-1 OPÉRATIONS DE PRÉ CONSOLIDATION**

Au cours de cette étape il a été procédé aux retraitements dits d'homogénéité. Ces derniers ont pour but d'appliquer des méthodes d'évaluation homogènes dans la consolidation. (Frais préliminaires, méthodes d'amortissement, charges d'emprunt.....)

Les retraitements ont été effectués dans les comptes individuels des sociétés consolidées quant ils présentent une importance significative à l'échelle de l'ensemble consolidé.

Quand la correction du montant des postes **du bilan** qui résulte des retraitements affecte les résultats, elle a été imputée :

→ au **résultat** de la société consolidée pour la fraction concernant **l'exercice**

→ aux **réserves** de la société consolidée pour la fraction correspondant aux corrections qui avaient déjà été opérées lors des consolidations des **exercices antérieurs**.

## 5-2 OPÉRATIONS DE CONSOLIDATION PROPREMENT DITE

Elles comportent :

- le cumul des comptes individuels
- l'élimination des comptes et des opérations réciproques
- l'élimination des profits internes
- le retraitement de l'impôt sur les sociétés
- le traitement de l'écart de première consolidation
- le partage des capitaux propres et l'élimination des titres de participation.

### 5-2-1 ELIMINATION DES COMPTES ET OPERATIONS RECIPROQUES

Les comptes consolidés de la société ESSOUKNA étant le reflet de l'activité de la situation d'une seule entité économique, il n'a été retenu que les seules opérations effectuées et les seuls résultats réalisés avec les tiers étrangers à cette entité. Les opérations et résultats entre sociétés consolidées ont été par conséquent éliminés.

#### *ELIMINATIONS N'AFECTANT PAS LES CAPITAUX PROPRES (ET LE RÉSULTAT) CONSOLIDÉS*

Les comptes réciproques de dettes et de créances (clients/ fournisseurs, prêts/ emprunts...) ainsi que les comptes de charges et de produits réciproques (achats/ ventes, charges fin /produits fin...) ont été éliminés.

#### *ELIMINATIONS AFFECTANT LES CAPITAUX PROPRES (ET OU LE RÉSULTAT) CONSOLIDÉS*

Il s'agit principalement des opérations suivantes :

- plus-values sur cession interne d'immobilisations
- provisions pour dépréciation des titres de participation consolidés.
- dividendes distribués à l'intérieur du périmètre de consolidation.

## 5-2-2 LE PARTAGE DES CAPITAUX PROPRES ET L'ELIMINATION DES TITRES DE PARTICIPATION

Les capitaux propres des sociétés comprises dans le périmètre de consolidation après avoir été modifiés par les retraitements et les éliminations, ont été partagés entre les capitaux propres consolidés et les intérêts minoritaires. Ce partage s'est accompagné de l'élimination des titres de participation.

Dans la société ESSOUKNA, le partage des capitaux propres a été opéré par la technique de consolidation directe.

## NOTES SUR LES ETATS FINANCIERS CONSOLIDES

### NOTE 1- IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES

Au 31 décembre 2013, le solde de la rubrique immobilisations financières s'élève à 8.226.028 dinars contre un solde de 6.243.217 dinars au 31 décembre 2012 et se détaille comme suit :

Rubrique	Solde au 31 12.2013	Solde au 31 12.2012	Variation
Titres de participation	3 998 101	3 802 593	195 508
Titres mis en équivalence	1 028 295	896 995	131 300
Provisions financières	-317 867	-154 640	-163 227
Autres immobilisations financières	3 517 499	1 698 270	1 819 229
<b>Total</b>	<b>8 226 028</b>	<b>6 243 217</b>	<b>1 982 810</b>

### NOTE 1-1 TITRES MIS EN EQUIVALENCE

Au 31.12.2013, ce compte présente un solde de 1.028.295 dinars correspondant aux titres détenus dans le capital social des sociétés LES OEILLETS et SIP SICAR. La détermination de la valeur de mise en équivalence ainsi que son impact sur les réserves et les résultats du groupe ESSOUKNA se présente comme suit :

Libellé	LES OEILLETS	SIP SICAR	Total
Valeur comptable	200 005	600 000	800 005
Capitaux propres avant résultat	1 635 999	2 565 721	4 201 720
% d'intérêts	22,22%	20,00%	0
Part ESSOUKNA	363 564	513 144	876 709
<b>Réserves consolidées</b>	<b>163 559</b>	<b>-86 856</b>	<b>76 704</b>
Résultat de l'exercice	581 974	111 280	693 254
<b>Part ESSOUKNA Résultat</b>	<b>129 331</b>	<b>22 256</b>	<b>151 587</b>
<b>Valeur Mise en équivalence</b>	<b>492 895</b>	<b>535 400</b>	<b>1 028 295</b>

**NOTE 2 TABLEAU DE BOUCLAGE DES CAPITAUX PROPRES**

<b>Pourcentage du groupe</b>	<b>100%</b>	<b>62,01%</b>	<b>22,22%</b>	<b>20,00%</b>	
<b>Intérêt des minoritaires</b>	<b>0%</b>	<b>37,99%</b>	<b>77,78%</b>	<b>80,00%</b>	
<b>Libelle</b>	<b>ESSOUKNA</b>	<b>ZIED</b>	<b>LES ŒILLETS</b>	<b>SIP SICAR</b>	<b>TOTAL</b>
Capital	3 607 500	1 160 280			4 767 780
Réserves légales	360 750	85 343			446 093
Autres réserves	19 964 447	0			19 964 447
Résultats reportés	2 058 174	914			2 059 088
Retraitements Résultats reportés	663 961	2 584			666 545
Résultat de l'exercice	5 026 103	165 394			5 191 497
Retraitements résultat	-580 073	383,45			-579 689
<b>Total</b>	<b>31 100 862</b>	<b>1 414 898</b>			<b>32 515 760</b>
Titres de participation	0	719 530			719 530
Ecart d'évaluation	0	0			0
<b>Total Titres à éliminer</b>	<b>0</b>	<b>719 530</b>			<b>719 530</b>
Amortissement écart d'évaluation	0	0			0
<b>Part des minoritaires dans les réserves</b>	<b>0</b>	<b>474 498</b>			<b>474 498</b>
<b>Part des minoritaires dans le résultat</b>	<b>0</b>	<b>62 973</b>			<b>62 973</b>
<b>Capital</b>	<b>3 607 500</b>				<b>3 607 500</b>
<b>Réserves consolidées</b>	<b>23 047 332</b>	<b>55 093</b>	<b>163 559</b>	<b>-86 856</b>	<b>23 179 129</b>
<b>Résultat consolidé</b>	<b>4 446 030</b>	<b>102 804</b>	<b>129 331</b>	<b>22 256</b>	<b>4 700 421</b>

**NOTE 3 PRODUITS D'EXPLOITATION**

Au 31 décembre 2013, le solde de la rubrique « Produits d'exploitation » s'élève à 21.810.976 dinars contre un solde de 22.478.315 dinars au 31 décembre 2012 et se détaille comme suit :

<b>Libellé</b>	<b>ESSOUKNA</b>	<b>ZIED</b>	<b>Retraitements</b>	<b>Consolidé</b>
Revenus	21 526 352	0		21 526 352
Produits des participations	701 921	147 500	-594 905	254 516
Autres Produits d'Exploitation	30 108	0		30 108
<b>Total</b>	<b>22 258 381</b>	<b>147 500</b>	<b>-594 905</b>	<b>21 810 976</b>