

**A l'attention de Monsieur le président directeur général de la société ESSOUKNA**

**Objet :** Rapports de commissariat aux comptes de la société ESSOUKNA au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2011.

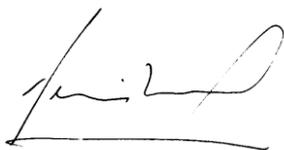
Monsieur,

En exécution de notre mission de commissariat aux comptes de la société ESSOUKNA, nous avons l'honneur de vous faire parvenir ci-après nos rapports -général et spécial- au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2011.

En vous en souhaitant bonne réception, nous vous prions d'agréer, Monsieur, l'expression de notre haute considération.

**Tunis, le 26 Avril 2012**

**Mohamed FESSI**

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Mohamed Fessi', with a horizontal line underneath.

## **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 2011.

Nous avons effectué l'audit des états financiers ci-joints de la société ESSOUKNA, comprenant le bilan au 31 décembre 2011, 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 6 à 9 du présent rapport sont sincères et réguliers et donnent une image fidèle de la situation financière de la société au 31 décembre 2011, 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.

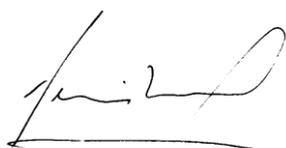
Ainsi, en application des dispositions de l'article 266 du code des sociétés commerciales nous avons contrôlé l'exactitude des informations données sur les comptes de la société et consignées dans le rapport annuel du conseil d'administration. Ces informations n'appellent pas de notre part de remarques 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 26 Avril 2012**

**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 2011.

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

- contracté en 2011 des crédits bancaires auprès de la BNA pour un montant total (en principal) de 7.910.000 dinars. Les remboursements de crédits effectués en 2011 se sont élevés à 14.825.552 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 300 dinars et 410,405 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 2011 une rémunération brute totale de 115.943 dinars (pour un net de 65.865 dinars).

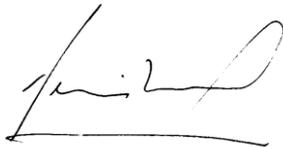
Le directeur général adjoint de la société a reçu au titre de l'année 2011 une rémunération brute totale de 74.401 dinars (pour un net de 42.592 dinars)

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 4 Mars 2011 a fixé les éléments de rémunération du directeur général adjoint de la société.
- 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).

**Tunis, le 26 Avril 2012**

**Mohamed FESSI**

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Mohamed Fessi', with a horizontal line underneath.

## BILAN AU 31.12.2011

<b>ACTIFS</b>	<b>NOTES</b>	<b>31-déc-11</b>	<b>31-déc-10</b>
<b>ACTIFS NON COURANTS</b>			
<i>Immobilisations incorporelles</i>			
Immobilisations incorporelles		7 349	7 349
Amortissement de logiciel		-7 349	-7 349
		<b>0</b>	<b>0</b>
<i>Immobilisations corporelles</i>			
Immobilisations corporelles		1 224 435	1 186 835
Amortissement des immobilisations corporelles		-686 531	-740 820
	<b>1</b>	<b>537 904</b>	<b>446 015</b>
<i>Immobilisations financières</i>			
Immobilisations financières		3 985 612	3 946 024
Provisions sur immobilisations financières		-207 088	-192 829
	<b>2</b>	<b>3 778 524</b>	<b>3 753 195</b>
<b>Total des actifs immobilisés</b>		<b>4 316 428</b>	<b>4 199 210</b>
<i>Autres actifs non courants</i>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>TOTAL DES ACTIFS NON COURANTS</b>		<b>4 316 428</b>	<b>4 199 210</b>
<b>ACTIFS COURANTS</b>			
Stocks		30 267 471	35 320 669
Provision		-170 883	-229 630
	<b>3</b>	<b>30 096 588</b>	<b>35 091 039</b>
Clients et comptes rattachés		618 346	1 658 656
Provision		0	0
	<b>4</b>	<b>618 346</b>	<b>1 658 656</b>
Autres actifs courants		944 542	294 111
Provision		0	0
	<b>5</b>	<b>944 542</b>	<b>294 111</b>
Placements et autres actifs financiers		1 622 250	1 020 500
Provision		-135 320	-135 320
	<b>6</b>	<b>1 486 930</b>	<b>885 180</b>
Liquidités et équivalents de liquidités		601 106	1 726 494
Provision		0	0
	<b>7</b>	<b>601 106</b>	<b>1 726 494</b>
<b>TOTAL DES ACTIFS COURANTS</b>		<b>33 747 512</b>	<b>39 655 481</b>
<b>TOTAL DES ACTIFS</b>		<b>38 063 940</b>	<b>43 854 691</b>

## BILAN AU 31.12.2011

<i>CAPITAUX PROPRES &amp; PASSIFS</i>	<i>NOTES</i>	<i>31-déc-11</i>	<i>31-déc-10</i>
<i>CAPITAUX PROPRES</i>			
Capital social		3 006 250	3 006 250
Primes d'émission		1 676 563	1 676 563
Réserves		11 765 600	9 352 570
Autres capitaux propres		39 915	388 863
Résultats reportés		3 763 621	3 701 447
Effets des modifications comptables		-139 706	
<b>Total des capitaux propres avant résultat de l'exercice</b>		<b>20 112 243</b>	<b>18 125 693</b>
<b>Résultat de l'exercice</b>		<b>3 757 735</b>	<b>3 003 924</b>
<b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES AVANT AFFECTATION</b>	<b>8</b>	<b>23 869 979</b>	<b>21 129 616</b>
<i>PASSIFS</i>			
<i>Passifs non courants</i>			
Emprunts		4 979 192	6 244 914
Provisions		452 743	272 379
Autres passifs non courants			
<b>Total des passifs non courants</b>	<b>9</b>	<b>5 431 935</b>	<b>6 517 292</b>
<i>Passifs courants</i>			
Fournisseurs & comptes rattachés	<b>10</b>	3 487 211	7 374 343
Autres passifs courants	<b>11</b>	3 941 109	1 837 088
Concours bancaires et autres passifs financiers	<b>12</b>	1 333 707	6 996 351
<b>Total des passifs courants</b>		<b>8 762 026</b>	<b>16 207 782</b>
<b>TOTAL DES PASSIFS</b>		<b>14 193 961</b>	<b>22 725 075</b>
<b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS</b>		<b>38 063 940</b>	<b>43 854 691</b>

## ETAT DE RESULTAT AU 31.12.2011

<i>Désignation</i>	<i>NOTES</i>	<i>De la période du 1 er janvier au</i>	
		<i>31-déc-11</i>	<i>31-déc-10</i>
<b>PRODUITS D'EXPLOITATION</b>			
Revenus	<b>13</b>	20 014 994	14 376 416
Produits des participations		173 948	179 523
Autres produits d'exploitation		24 437	27 481
<b>Total des produits d'exploitation</b>		<b>20 213 379</b>	<b>14 583 420</b>
<b>CHARGES D'EXPLOITATION</b>			
Variation de stock		5 053 198	-9 080 965
Achats de terrains à construire		0	506 700
Frais sur achat de terrains à construire		169 240	0
Achats Etudes et prestations		357 206	652 334
Achats de matériels, équipements et travaux		7 859 084	17 270 799
Charges de personnel	<b>14</b>	962 024	872 452
Dotations aux amortissements		79 726	57 981
Dotations aux provisions		170 608	153 515
Autres charges d'exploitation	<b>15</b>	505 269	618 789
<b>Total des charges d'exploitation</b>		<b>15 156 353</b>	<b>11 051 606</b>
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>		<b>5 057 026</b>	<b>3 531 814</b>
<b>AUTRES CHARGES ET PRODUITS ORDINAIRES</b>			
Charges financières nettes		784 253	685 729
Produits des placements		70 616	143 973
Autres gains ordinaires	<b>16</b>	407 742	745 890
Autres pertes ordinaires		0	10 662
<b>RESULTAT DES ACTIVITES ORDINAIRES AVANT IMPOT</b>		<b>4 751 131</b>	<b>3 725 286</b>
Impôt sur le bénéfice		993 396	721 362
<b>RESULTAT DES ACTIVITES ORDINAIRES APRES IMPOT</b>		<b>3 757 735</b>	<b>3 003 924</b>
Eléments extraordinaires		0	0
<b>RESULTAT NET DE L'EXERCICE</b>		<b>3 757 735</b>	<b>3 003 924</b>
Effets des modifications comptables		-139 706	0
<b>RESULTAT APRES MODIFICATIONS COMPTABLES</b>		<b>3 618 030</b>	<b>3 003 924</b>

## ETAT DE FLUX DE TRESORERIE AU 31/12/2011

<i>Désignation</i>	<i>31-déc-11</i>	<i>31-déc-10</i>
<b>FLUX DE TRESORERIE LIES A L'EXPLOITATION</b>		
Encaissements reçus des clients	24 219 457	17 565 085
Sommes versées aux fournisseurs et au personnel	-15 706 219	-17 905 690
Intérêts payés	-806 502	-724 726
Impôts sur les bénéfices payés	-618 928	-951 163
<b><i>Flux de trésorerie affectés à l'exploitation</i></b>	<b><i>7 087 808</i></b>	<b><i>-2 016 494</i></b>
<b>FLUX DE TRESORERIE LIES AUX ACTIVITES D'INVESTISSEMENT</b>		
Décaissements provenant de l'acquisition d'immobilisations corporelles & incorporelles	-163 199	-84 775
Encaissements provenant de la cession d'immobilisations corporelles & incorporelles	60 112	8 350
Décaissement affecté à l'acquisition d'immo financières	0	0
Encaissements provenant de la cession d'immo financières	0	118 398
Dividendes reçus	173 948	179 523
<b><i>Flux de trésorerie provenant des activités d'investissement</i></b>	<b><i>70 860</i></b>	<b><i>221 497</i></b>
<b>FLUX DE TRESORERIE LIES AUX ACTIVITES DE FINANCEMENT</b>		
Encaissements sur emprunts	7 910 000	14 373 709
Dividendes et autres distribution	-841 750	-841 750
Dividendes sur actions propres	388	0
Acquisition actions propres	-8 061	0
Cession actions propres	8 726	0
Remboursement d'emprunts	-14 825 552	-11 559 825
Encaissements sur produits placements	73 943	59 734
Encaissements sur cession placements	298 250	1 027 500
Décaissements sur acquisition placements	-900 000	
<b><i>Flux de trésorerie provenant des activités de financement</i></b>	<b><i>-8 284 057</i></b>	<b><i>3 059 368</i></b>
<b>VARIATION DE TRESORERIE</b>	<b>-1 125 389</b>	<b>1 264 370</b>
Trésorerie au début de l'exercice	1 726 494	462 124
Trésorerie à la clôture de l'exercice	601 106	1 726 494

## METHODES COMPTABLES

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

Les états financiers arrêtés au 31 décembre 2011 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*

#### *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 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- AVANTAGES AU PERSONNEL POSTERIEURS A L'EMPLOI*

En 2011, la société a décidé de comptabiliser les avantages au personnel relatifs à l'estimation des droits acquis 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 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%

La partie du passif relative aux exercices antérieurs à 2011 a été constatée dans la rubrique « modifications comptables des résultats reportés ». La partie afférente à l'exercice 2011 a été comptabilisée au niveau des charges de l'exercice.

Il est à noter que les états financiers de l'exercice 2010 présentés à titre comparatif n'ont pas été retraités.

#### *8- ETAT DES FLUX DE TRESORERIE*

Pour les états financiers arrêtés au 31 Décembre 2011, la méthode appliquée est la méthode directe.

## NOTES AUX ETATS FINANCIERS

### ACTIFS NON COURANTS

#### I- IMMOBILISATIONS CORPORELLES

Au 31.12.2011, cette rubrique présente un solde brut débiteur de 1.224.435 DT, contre 1.186.835 DT au 31.12.2010. La variation de 37.600 DT enregistrée au cours de l'exercice 2011 se détaille comme suit

Rubrique	Solde au 31.12.2011	Solde au 31.12.2010	Variation
Terrains	162 500	162 500	0
Constructions	350 780	350 780	0
Matériel de transport	273 517	254 529	18 988
Inst. générales.am. constructions	267 154	255 421	11 733
Equipements de bureaux	81 420	81 420	0
Matériel informatique	89 063	82 185	6 878
<b>Total</b>	<b>1 224 435</b>	<b>1 186 835</b>	<b>37 600</b>

#### AMORTISSEMENT DES IMMOBILISATIONS CORPORELLES ET INCORPORELLES

Désignation	Total amorti au 31.12.10	Dotation de la période	Cession ou reclassement	Total amorti au 31 .12.11
Logiciels	7 349	0,007	0	7 349
Constructions	198 859	17 539	0	216 398
Matériel de transport	181 365	28 785	134 014	76 137
Inst. gén.am. constructions	227 575	22 695	0	250 270
Equipements de bureaux	66 636	6 013	0	72 649
Matériel informatique	66 385	4 693	0	71 078
<b>Total</b>	<b>748 169</b>	<b>79 726</b>	<b>134 014</b>	<b>693 881</b>

#### 2- IMMOBILISATIONS FINANCIERES

Au 31.12.11, ce poste présente un solde net débiteur de 3.778.524 DT contre un solde de 3.753.195 DT au 31.12.10. La variation positive de 25.329 DT se détaille comme suit :

Désignation	Solde au 31.12.11	Solde au 31.12.10	Variation
Titres de participation	3 810 073	3 810 073	0
Autres immobilisations financières	175 539	135 951	39 588

Versement restant à effectuer sur titres	0	0	0
<b>Total des immobilisations financières brutes</b>	<b>3 985 612</b>	<b>3 946 024</b>	39 588
<i>Provisions sur immobilisations financières</i>	-207 088	-192 829	-14 259
<b>Total</b>	<b>3 778 524</b>	<b>3 753 195</b>	<b>25 329</b>

**2-1- TITRES DE PARTICIPATION**

Au 31.12.2011, les titres de participations totalisent un montant de 3.810.073 DT et se détaillent comme suit :

<b>Titres</b>	<b>Valeur globale</b>
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>

La société ESSOUKNA détient une participation dans le capital social de la société SIMPAR alors que cette dernière est actionnaire de la société ESSOUKNA avec une participation supérieure à 10%. Cette situation est contraire aux dispositions de l'article 466 du code des sociétés commerciales qui stipule que : « une société par actions ne peut posséder d'actions d'une autre société par actions, si celle-ci détient une fraction de son capital supérieure à dix pour cent ».

## 2-2 AUTRES IMMOBILISATIONS FINANCIERES

Au 31.12.2011, les autres immobilisations financières totalisent un montant de 175.539 DT contre 135.951 DT au 31.12.2010 enregistrant une variation positive de 39.588 DT qui se détaille comme suit :

Désignation	Solde au 31.12.11	Solde au 31.12.10	Variation
Prêts au personnel	153 309	126 771	26 538
Avance à échéance	21 710	8 660	13 050
Dépôts et cautionnements	520	520	0
<b>Total</b>	<b>175 539</b>	<b>135 951</b>	<b>39 588</b>

## ACTIFS COURANTS

### 3- VALEURS D'EXPLOITATION

Au 31.12.2011, le solde net de cette rubrique s'élève à 30.096.588 DT et se détaille comme suit :

Désignation	Montant au 31/12/2011
Terrains à bâtir	3 295 444
Projets en cours	21 859 761
Projets finis	5 112 265
<b>Valeur brute des stocks</b>	<b>30 267 471</b>
Provisions	-170 883
<b>Valeur nette des stocks</b>	<b>30 096 588</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 2011 s'élèvent à 595.633 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 RATTACHES

Au 31.12.2011, ce poste présente un solde débiteur net de 618.346 DT contre un solde de 1.658.656 DT au 31.12.2010 et se détaille comme suit :

Désignation	Solde au 31.12.11	Solde au 31.12.10
Clients	361 587	1 445 023
Clients effets à recevoir	256 759	213 633
<b>Total clients</b>	<b>618 346</b>	<b>1 658 656</b>

#### 5- AUTRES ACTIFS COURANTS

Au 31.12.11, ce poste présente un solde débiteur de 944.542 DT se détaillant comme suit:

Libellé	31.12.2011
Avances aux fournisseurs et entrepreneurs	581 872
Débiteurs divers	203 287
Report de TVA	126 132
Prêts au personnel à moins d'un an	33 251
<b>Total</b>	<b>944 542</b>

#### 6- PLACEMENTS ET AUTRES ACTIFS FINANCIERS

Au 31.12.11, le solde de ce poste s'élève à 1.622.250 DT et se détaille comme suit :

Libellé	Solde
Placements en bons de caisse	900 000
Fonds gérés par SIP SICAR	698 250
BNA Capitaux Confiance FCP	12 000
BNA Capitaux Progrès FCP	12 000
<b>Total</b>	<b>1 622 250</b>

Au 31/12/2011, le solde de la rubrique « 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
<b>S Total FG1</b>	<b>163 000</b>	<b>S Total FG2</b>	<b>247 000</b>	<b>S Total FG3</b>	<b>288 250</b>

Au 31/12/2011, 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 31.12.2011, cette rubrique présente un solde de 601.106 DT, contre un solde de 1.726.494 DT au 31.12.2010 se détaillant comme suit :

<b>Libellé</b>	<b>31.12.2011</b>	<b>31.12.2010</b>
Chèques à l'encaissement	52 078	1 263 890
Effets à l'encaissement	28 549	1 785
Banques	519 864	460 098
Caisse	615	721
<b>Total</b>	<b>601 106</b>	<b>1 726 494</b>

## CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS

### 8 - CAPITAUX PROPRES

Au 31.12.2011 le détail de cette rubrique se présente comme suit :

<b>Désignation</b>	<b>Solde au 31.12.11</b>	<b>Solde au 31.12.10</b>	<b>Variation</b>
Capital social	3 006 250	3 006 250	0
Actions propres	0	0	0
Réserves	11 131 042	9 129 990	2 001 052
Prime d'émission	1 676 563	1 676 563	0
Fonds social	674 473	611 443	63 030
Résultats reportés	3 763 621	3 701 447	62 174
Effets des modifications comptables	-139 706	0	-139 706
<b>Total</b>	<b>20 112 243</b>	<b>18 125 693</b>	<b>1 986 551</b>
Résultat net de l'exercice	3 757 735	3 003 924	753 811
<b>Total des capitaux propres avant affectation du résultat</b>	<b>23 869 979</b>	<b>21 129 617</b>	<b>2 740 362</b>

Le résultat par action se présente, au 31.12.2011 comme suit :

<b>Désignation</b>	<b>Solde au 31.12.11</b>	<b>Solde au 31.12.10</b>
Résultat net	3 757 735	3 003 924
Nombre d'actions	3 006 250	3 006 250
<b>Résultat par action</b>	<b>1,250</b>	<b>0,999</b>

### PASSIFS

### 9 - PASSIFS NON COURANTS

Au 31.12.2011, ce poste présente un solde créditeur de 5.431.935 DT, contre 6.517.292 DT au 31.12.2010. La variation négative de 1.085.358 DT se détaille comme suit :

Désignation	Solde au 31.12.11	Solde au 31.12.10	Variation
Emprunts	4 979 192	6 244 914	-1 265 722
Provisions pour risques et charges	452 743	272 379	180 364
<b>Total</b>	<b>5 431 935</b>	<b>6 517 292</b>	<b>-1 085 358</b>

*PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES*

Au 31.12.2011, cette rubrique présente un solde créditeur de 452.743 DT, contre 272.379 DT au 31.12.2010. La variation positive de 180.364 DT se détaille comme suit :

Désignation	Solde au 31.12.11	Solde au 31.12.10	Variation
Provisions sur chiffre d'affaires	293 624	272 379	21 246
Provisions pour indemnités de départ à la retraite	159 118	0	159 118
<b>Total</b>	<b>452 743</b>	<b>272 379</b>	<b>180 364</b>

Le montant de 159.118 DT correspond aux engagements envers le personnel estimés au 31/12/2011 et relatifs à la quote part acquise des droits aux indemnités de départ à la retraite. La contrepartie de ce passif a été comptabilisée au niveau de deux comptes différents. La partie relative aux exercices antérieurs à 2011 (d'un montant de 139.706 DT) a été comptabilisée au niveau de la rubrique « modifications comptables des résultats reportés » cf. Note 8. La partie du passif afférente à l'exercice 2011 (d'un montant de 19.413 DT) a été comptabilisée au niveau des charges de l'exercice.

Il est à noter que les états financiers de l'exercice 2010 présentés à titre comparatif n'ont pas été retraités.

*10 - FOURNISSEURS & COMPTES RATTACHES*

Au 31.12.2011, cette rubrique présente un solde créditeur de 3.487.211 DT, contre un solde de 7.374.343 DT au 31.12.2010.

Désignation	Solde au 31.12.11	Solde au 31.12.10	Variation
Entrepreneurs	2 912 860	2 496 974	415 886
Autres fournisseurs	554 355	2 768 827	-2 214 472
Factures non parvenues	19 995	2 108 542	-2 088 547
<b>Total</b>	<b>3 487 211</b>	<b>7 374 343</b>	<b>-3 887 132</b>

*11- AUTRES PASSIFS COURANTS*

Au 31.12.2011, cette rubrique présente un solde créditeur de 3.941.109 DT se détaillant comme suit :

<b>Libellé</b>	<b>31.12.2011</b>
Clients Avances	2 507 443
Personnel	267 915
Retenue à a source	39 626
Impôts sur les sociétés	344 170
Etat Charges à Payer	7 576
Jetons de présence	65 000
Dividendes	538
Créditeurs divers	529 397
Organismes sociaux	132 923
Autres charges à payer	40 514
Produits constatés d'avance	6 007
<b>Total</b>	<b>3 941 109</b>

*12- CONCOURS BANCAIRES ET AUTRES PASSIFS FINANCIERS*

Au 31.12.2011, cette rubrique présente un solde créditeur de 1.333.707 DT et correspond aux échéances à moins d'un an des emprunts bancaires.

**CHARGES ET PRODUITS**

*13- PRODUITS D'EXPLOITATION*

*13-1- REVENUS*

Au 31.12.2011, les revenus totalisent un montant de 20.014.994 DT contre un montant de 14.376.416 DT au 31.12.2010, enregistrant ainsi une augmentation de 5.638.578 DT. Les ventes se détaillent comme suit :

<b>Désignation</b>	<b>31.12.2011</b>	<b>31.12.2010</b>	<b>Variation</b>
Ventes de logements, de bureaux	19 861 907	13 931 000	5 930 907
Ventes de terrains lotis	153 087	445 416	-292 329
<b>Total</b>	<b>20 014 994</b>	<b>14 376 416</b>	<b>5 638 578</b>

En 2011 la marge moyenne sur coût de production est de 29,91%, contre 30,57% en 2010. Le détail des marges par projet en 2011 se présente comme suit :

Projet	CA au 31/12/2011	en % du CA total	Coût des ventes	Marge en % du CA	Participation Marge
LOT HSC 57/58 MOUROUJ V	4 357	0,02%	3 177	27,09%	0,01%
LOT HSC 10 NASR	9 925	0,05%	16 261	-63,84%	-0,03%
LOT HSC 27 NASR	0	0,00%	3 557	0,00%	0,00%
LOT HC 11 CUN	11 530 678	57,61%	7 906 092	31,43%	18,11%
LOT HC 14 NASR II	391 664	1,96%	262 674	32,93%	0,64%
LOTS CUD 48-50 NASR II	5 428 266	27,12%	3 992 570	26,45%	7,17%
LOT EHC 44 MOUROUJ V	927 776	4,64%	596 035	35,76%	1,66%
LOT EHC 14 MOUROUJ V	83 276	0,42%	62 110	25,42%	0,11%
LOT EHC 17 MOUROUJ V	34 505	0,17%	23 589	31,64%	0,05%
LOT SOUKRA 2	1 451 461	7,25%	1 053 499	27,42%	1,99%
TERRAIN SEDJOUMI	153 087	0,76%	112 374	26,59%	0,20%
<b>Total</b>	<b>20 014 994</b>	<b>100%</b>	<b>14 031 937</b>		<b>29,91%</b>

#### 13-2- PRODUITS DES PARTICIPATIONS

Les produits des participations totalisent au 31.12.11 un montant de 173.948 DT. Ils représentent les dividendes encaissés en 2011.

#### 14- CHARGES DU PERSONNEL

Au 31.12.2011, les charges du personnel totalisent un montant de 962.024 DT contre 872.452 DT au 31.12.2010. Elles se détaillent comme suit :

Désignations	31.12.2011	31.12.2010
Appointements et salaires	743 790	681 361
Congés payés	16 783	2 269
Charges sociales légales	201 450	188 822
<b>Total</b>	<b>962 024</b>	<b>872 452</b>

#### 15- AUTRES CHARGES D'EXPLOITATION

Au 31.12.2011, les autres charges d'exploitation totalisent un montant de 505.269 DT. Elles se détaillent comme suit :

Désignations	31.12.2011
Achats non stockés de matières et fournitures	60 245
Entretiens et réparations	31 681
Assurances	9 459
Etudes, recherches et divers services extérieurs	6 641
Honoraires	87 740
Publicité	45 646
Frais de déplacements et missions	89 576
Frais bancaires et postaux	33 247
Jetons de présence	65 000
Impôts et taxes	72 934
Autres charges d'exploitation	3 099
<b>Total</b>	<b>505 269</b>

**16- AUTRES GAINS ORDINAIRES**

Au 31.12.2011, les autres gains ordinaires totalisent un montant de 407.742 DT. Ils se détaillent comme suit :

<b>Désignations</b>	<b>31.12.2011</b>
Tenue des dossiers clients, titres fonciers et syndic	98 122
Reprise sur provisions pour risques et charges (provision CA)	115 679
Reprise sur provisions pour dépréciation des stocks	58 746
Annulation dettes fournisseur	66 588
Dossiers appels d'offres	7 940
Plus value de cession Matériel de transport	60 054
Reprise sur provisions pour dépréciation des titres de participation	11
Location	602
<b>Total</b>	<b>407 742</b>

الموازنة بتاريخ 31 ديسمبر 2011 (بالدينار) \* (BILAN AU 31 DECEMBRE 2011 (en Dinars)

2010/12/31	2011/12/31	إيضاحات NOTES	CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS	الأموال الذاتية والخصوم	2010/12/31	2011/12/31	إيضاحات NOTES	ACTIFS	الأصول
			CAPITAUX PROPRES	الأموال الذاتية				ACTIFS NON COURANTS	الأصول غير الجارية
3 006 250,000	3 006 250,000		Capital social	رأس المال الإجتماعي	7 348,856	7 348,856		Actifs Immobilisés	الأصول الثابتة
1 676 562,500	1 676 562,500		Primes d'émission	منح إصدار	(7 348,849)	(7 348,856)		Immobilisations incorporelles	الأصول غير المادية
9 352 569,700	11 765 600,467	أ1.2.1	Réserves	الإحتياطيات	0,007	0,000	أ1.1.1	Moins amortissements	يطرح الإستهلاكات
388 863,041	39 915,179	ب1.2.1	Autres capitaux propres	الأموال الذاتية الأخرى					
3 701 447,281	3 763 620,842		Résultats reportés	النتائج المؤجلة	1 186 835,067	1 224 435,184		Immobilisations corporelles	الأصول المادية الثابتة
	(139 705,810)		Effets des modifications comptables	إنعكاسات التعديلات المحاسبية	(740 819,782)	(686 531,445)		Moins amortissements	يطرح الإستهلاكات
<b>18 125 692,522</b>	<b>20 112 243,178</b>		<b>مجموع الأموال الذاتية قبل احتساب نتيجة الفترة المعنية</b>		<b>446 015,285</b>	<b>537 903,739</b>	ب1.1.1		
			<b>Total des capitaux propres avant résultat de la période</b>						
<b>3 003 923,561</b>	<b>3 757 735,391</b>		<b>Résultat de la période</b>	نتيجة الفترة المحاسبية	3 810 073,034	3 810 073,034		Titres de participations	الأصول المالية
					(192 828,849)	(207 087,989)		Moins provisions	تطرح المدخرات
<b>21 129 616,083</b>	<b>23 869 978,569</b>		<b>مجموع الأموال الذاتية قبل التخصيص</b>		<b>3 617 244,185</b>	<b>3 602 985,045</b>	أ2.1.1		
			<b>Total des capitaux propres avant affectation</b>						
			PASSIFS	الخصوم					
			Passifs non courants	الخصوم غير الجارية					
6 244 913,819	4 979 192,039	أ2.2.1	Emprunts	القروض	35 320 668,556	30 267 470,887	أ3.1.1	ACTIFS COURANTS	الأصول الجارية
272 378,525	452 742,752	ب2.2.1	Provisions	المدخرات	(229 629,636)	(170 883,197)		Stocks	المخزونات
<b>6 517 292,344</b>	<b>5 431 934,791</b>		<b>Total des passifs non courants</b>	<b>مجموع الخصوم غير الجارية</b>	<b>35 091 038,920</b>	<b>30 096 587,690</b>		Moins provisions	تطرح المدخرات
			Passifs courants	الخصوم الجارية					
7 374 342,618	3 487 210,549	ج2.2.1	Fournisseurs, Entrepreneurs et comptes rattachés	المزودون والحسابات المتصلة بهم	1 658 656,028	618 346,458	ب3.1.1	Clients et comptes rattachés	الحرفاء والحسابات المتصلة به
1 837 088,307	3 941 109,201	د2.2.1	Autres passifs courants	الخصوم الجارية الأخرى	294 111,287	944 541,970	ج3.1.1	Autres actifs courants	أصول جارية أخرى
6 996 351,499	1 333 706,543		Concours bancaires et autres passifs financiers	المساعدات البنكية وغيرها من الخصوم المالية	1 020 500,000	1 622 250,000	د3.1.1	Placements et autres actifs financiers	توضيفات وأصول مالية أخرى
<b>16 207 782,424</b>	<b>8 762 026,293</b>		<b>Total des passifs courants</b>	<b>مجموع الخصوم الجارية</b>	<b>(135 320,000)</b>	<b>(135 320,000)</b>		Moins provisions	تطرح المدخرات
					<b>885 180,000</b>	<b>1 486 930,000</b>			
					1 726 494,392	601 105,880	هـ3.1.1	Liquidités et équivalents de liquidités	السيولة أو ما يعادل السيولة
<b>22 725 074,768</b>	<b>14 193 961,084</b>		<b>مجموع الخصوم</b>		<b>39 655 480,627</b>	<b>33 747 511,998</b>			<b>مجموع الأصول الجارية</b>
			<b>TOTAL DES PASSIFS</b>						<b>TOTAL DES ACTIFS COURANTS</b>
<b>43 854 690,851</b>	<b>38 063 939,653</b>		<b>مجموع الأموال الذاتية والخصوم</b>		<b>43 854 690,851</b>	<b>38 063 939,653</b>			<b>مجموع الأصول</b>
			<b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS</b>						<b>TOTAL DES ACTIFS</b>

## السكنى

ESSOUKNA

46، نهج طارق ابن زياد

ميتوال فيل - تونس

## قائمة النتائج لغاية 31 ديسمبر 2011 (بالدينار)\*

Etat de résultat au 31 Décembre 2011 (en Dinars)

المبالغ في Montants au		إيضاحات Notes		
2010/12/31	2011/12/31			
			<b>Produits d'exploitation</b>	<b>إيرادات الإستغلال</b>
14 376 415,980	20 014 994,289	أ1.2	- Revenus	- مداخيل
179 523,475	173 947,530	ب1.2	- Produits des participations	- إيرادات المساهمات
27 480,500	24 437,000	ج1.2	- Autres produits d'exploitation	- إيرادات الإستغلال الأخرى
<b>14 583 419,955</b>	<b>20 213 378,819</b>		<b>Total des produits d'exploitation</b>	<b>مجموع إيرادات الإستغلال</b>
			<b>Charges d'exploitation</b>	<b>أعباء الإستغلال</b>
-9 080 965,238	5 053 197,669	أ2.2	- Variation des stocks	- تغيير المخزونات
506 700,000		ب2.2	- Achat de terrains à construire	- مشتريات الأراضي المعدة للبناء
0,000	169 239,700		- Frais sur achat de terrains à construire	- مصاريف مشتريات الأراضي المستهلكة
652 334,313	357 205,525	ج2.2	- Achat d'études et des prestations de services	- مشتريات الدراسات
17 270 799,490	7 859 083,602	د2.2	- Achat de matériels, équipements et travaux	- مشتريات الأشغال
872 451,722	962 023,596	هـ2.2	- Charges du personnel	- أعباء الأعوان
57 981,469	79 726,119	و2.2	- Dotations aux amortissements	- مخصصات الإستهلاكات
153 514,771	170 607,826	ز2.2	- Dotations aux provisions	- مخصصات المتخزرات
618 789,417	505 269,196	ن2.2	- Autres charges d'exploitation	- أعباء الإستغلال الأخرى
<b>11 051 605,944</b>	<b>15 156 353,233</b>		<b>Total des charges d'exploitation</b>	<b>مجموع أعباء الإستغلال</b>
<b>3 531 814,011</b>	<b>5 057 025,586</b>		<b>Résultat d'exploitation</b>	<b>نتيجة الإستغلال</b>
685 729,201	784 252,503	3-2	- Charges financières nettes	- أعباء مالية صافية
143 972,864	70 615,998	4-2	- Produits des placements	- إيرادات التوظيف
10 662,232			- Autres pertes ordinaires	- خسائر عادية أخرى
745 890,119	407 742,010	5-2	- Autres gains ordinaires	- إيرادات عادية أخرى
<b>3 725 285,561</b>	<b>4 751 131,091</b>		<b>Résultat des activités ordinaires avant impôts</b>	<b>نتيجة الأنشطة العادية قبل احتساب الضريبة</b>
721 362,000	993 395,700		Impôts sur les bénéfices	الأداءات على المربح
<b>3 003 923,561</b>	<b>3 757 735,391</b>		<b>Résultat des activités ordinaires après impôts</b>	<b>نتيجة الأنشطة العادية بعد طرح الضريبة/المربح</b>
<b>3 003 923,561</b>	<b>3 757 735,391</b>		<b>Résultat net de la période</b>	<b>النتيجة الصافية للفترة</b>
	-139 705,810		<b>Effets des modifications comptables</b>	<b>إنعكاسات التعديلات المحاسبية</b>
<b>3 003 923,561</b>	<b>3 618 029,581</b>		<b>Résultats après modifications comptables</b>	<b>النتيجة الصافية للسنة المحاسبية بعد التعديلات المحاسبية</b>

(\*) هذه القائمة محررة ومقدمة باللغة العربية وترجمت بياناتها للفرنسية.

## جدول التدفقات النقدية في 31 ديسمبر 2011 (بالدينار)

Flux de Trésorerie au 31 Décembre 2011 (en Dinars)

(Modèle de référence)

المبلغ إلى Montant au 2010/12/31	المبلغ إلى Montant au 2011/12/31	إيضاحات Notes	العنوان Désignation
			<b>التدفقات النقدية المتصلة بالإستغلال</b>
			المقايض المتأتية من الحرفاء
			الدفوعات لفائدة المزدوين والعملية
			الفوائض المدفوعة
			الأداءات على المرابيح المدفوعة
17 565 084,631	24 219 456,935		Encaissements reçus des clients
-17 905 689,706	-15 706 218,998		Sommes versées aux fournisseurs et au personnel
-724 726,313	-806 501,547		Intérêts payés
-951 162,659	-618 928,238		Impôts sur les bénéfices payés
<b>-2 016 494,047</b>	<b>7 087 808,152</b>		<b>Flux de trésorerie provenant de (affecté à) l'exploitation</b>
			<b>التدفقات النقدية المتأتية من الإستغلال</b>
			<b>التدفقات النقدية المتصلة بأنشطة الإستثمار</b>
			الدفوعات عن إقتناء أصول ثابتة
			مقايض متأتية من إقتناء أصول ثابتة
			الدفوعات عن إقتناء أصول مالية
			مقايض متأتية من التفويت في أصول مالية
			مقايض متأتية من حصص أرباح
			<b>التدفقات النقدية المتصلة بأنشطة الإستثمار</b>
			<b>التدفقات النقدية المتصلة بأنشطة التمويل</b>
			حصص أرباح وغيرها من أنواع التوزيع
			مقايض متأتية من حصص أرباح الشركة
			مقايض متأتية من إيرادات التوظيف
			مقايض متأتية من شراء حصص في رأس مال الشركة
			الدفوعات عن شراء حصص في رأس مال الشركة
			مقايض متأتية من القروض
			سداد القروض
			مقايض متأتية من إسترجاع مبالغ موظفة
			دفوعات متعلقة بمبالغ موظفة
			<b>التدفقات النقدية المتصلة بأنشطة التمويل</b>
			<b>تغيير الخزينة</b>
			الخزينة في بداية السنة المحاسبية
			الخزينة عند ختم السنة المحاسبية
			<b>FLUX DE TRESORERIE LIES A L'EXPLOITATION</b>
			<b>FLUX DE TRESORERIE LIE AUX ACTIVITES D'INVESTISSEMENT</b>
			<b>FLUX DE TRESORERIE LIES AUX ACTIVITES DE FINANCEMENT</b>
			<b>VARIATION DE TRESORERIE</b>
			Trésorerie au début de l'exercice
			Trésorerie à la clôture de l'exercice

## الإيضاحات حول القوائم المالية المختومة في 31 ديسمبر 2011

### I - الإطار المرجعي للمحاسبة:

ضبطت القوائم المالية بالدينار التونسي طبقاً لمعايير المحاسبة المصادق عليها بالجمهورية التونسية.

### II - معايير المحاسبة:

أهم المعايير التي تم اعتمادها لضبط القوائم المالية تتلخص فيما يلي :

#### II.1 - الأصول:

تم إحتساب الأصول الثابتة لشركة السكنى بثمان الشراء وباعتبار كل الأداءات.

أما الإستهلاكات عن هاته الأصول فيتم احتسابه بصفة قارة حسب النسب المأوية المحددة

بالمنشور المؤرخ في 16 جانفي 1990.

المباني الإدارية	:	5%
معدات النقل	:	20%
تجهيزات عامة وتهيئة المباني	:	10%
تهيئات مختلفة	:	10%
تجهيزات المكاتب	:	10%
تجهيزات للإعلامية	:	15%
برامج للإعلامية	:	33%

.../...

مع الملاحظة أنه طبقاً للمنشور المذكور أعلاه كل الأصول الثابتة التي لا تتعدى قيمة شراءها 200 ديناراً تحتسب ضمن أعباء الاستغلال.

### II.2. - سندات مساهمة:

تحتسب سندات المساهمة بثمن الشراء ويتم تقييمها آخر السنة المحاسبية مع احتساب المدخرات المتعلقة بها إن لزم الأمر وذلك بالرجوع إلى متوسط ثمنها لشهر ديسمبر بالنسبة للسندات المتداولة بالبورصة والقيمة الحس ابية بالنسبة لأسهم الشركات الغير مدرجة بالبورصة مع العلم أنه في حالة ظهور فائض في قيمتها مقارنة مع ثمن الشراء لا يتم احتساب هذا الفائض.

### II.3. - المخزونات:

يتم احتساب المخزونات على النحو التالي:

أ- الأراضي الصالحة للبناء أو للتهيئة:

يقع احتساب هاته الأراضي بثمن الشراء مع زيادة المصاريف والأعباء المالية المتعلقة بها.

ب- الأشغال في طور الإنجاز:

يتم تقييم هاته الأشغال المتعلقة بمشاريع البعث العقاري بثمن التكلفة في تاريخ ختم الموازنة وباعتبار الأعباء المالية التي تتحملها الشركة لإنجاز هاته المشاريع.

ج- الأشغال المنجزة:

يقع احتساب هاته المخزونات بثمن التكلفة بعد ضبطه بالرجوع إلى المحاسبة التحليلية والدراسة التحليلية لكلفة المحلات.

### II.4. - مدّخرات الإصلاح والصيانة:

يتم سنويا اعتماد مدخرات للصيانة والإصلاحات المتعلقة بالمشاريع العقارية المنجزة من طرف الشركة.

وتحدد النسبة المأوية من رقم المعاملات لهاته المدّخرات حسب خصوصيات كل مشروع.

## II.5. - مدخرات لعطل الأعوان:

يتم احتساب العطل الراجعة للأعوان والغير مستهلكة في تاريخ ختم السنة المحاسبية ضمن الخصوم الجارية الأخرى وقد بلغت في موفى شهر ديسمبر 2011 مبلغ مائة وثمانية وخمسون ألف ومائتان وخمسة وسبعون ديناراً وستمائة وأربعة وثلاثون مليماً (158.275,634د) بإعتبار الأعباء الإجتماعية القانونية.

## II.6. - المداخييل:

يحتسب رقم المعاملات بإعتماد عقود البيع الممضات من طرف المشتري وشركة "السكنى" طبقاً للتراتب الجاري بها العمل.

## III - إيضاحات حول مكونات القوائم المالية:

### 1- إيضاحات حول الموازنة

#### 1.1- إيضاحات حول الأصول

##### 1.1.1.أ- الأصول الغير المادية:

تبلغ القيمة الخام لهذه الأصول بتاريخ 31 ديسمبر 2011 مبلغ سبعة آلاف وثلاثمائة وثمانية وأربعون ديناراً وثمانمائة وستة وخمسون مليماً (7.348,856د) والقيمة الصافية صفراً.

##### 1.1.1.ب- الأصول المادية الثابتة:

تبلغ قيمة هاته الأصول بتاريخ 31 ديسمبر 2011 مبلغ خمسمائة وسبعة وثلاثون ألف وتسعمائة وثلاثة ديناراً وسبعمائة وتسعة وثلاثون مليماً (537.903,739د) مفصلة على النحو التالي:

المبالغ الصافية	الإستهلاكات	المبالغ	
162.500,000	-	162.500,000	- الأراضي
134.382,009	216.398,228	350.780,237	- مباني إدارية وأرشف
197.380,536	76.136,635	273.517,171	- معدات النقل
16.884,654	250.269,803	267.154,457	- تجهيزات عامة للمباني
8.771,232	72.648,771	81.420,003	- تجهيزات المكاتب
17.985,308	71.078,008	89.063,316	- تجهيزات للإعلامية
<b>537.903,739</b>	<b>686.531,445</b>	<b>1.224.435,184</b>	<b>الجملة</b>

## 2.1.1 - الأصول المالية:

### 2.1.1.أ- سندات المساهمة :

تبلغ قيمة هاته السندات بتاريخ 31 ديسمبر 2011 مبلغ ثلاثة ملايين وستمئة واثنتان ألف وتسعمائة وخمسة وثمانون ديناراً وخمسة وأربعون مليماً (3.602.985,045د) بعد تخصيص مدخرات بقيمة مائتان وسبعة آلاف وسبعة وثمانون ديناراً وتسعمائة وتسعة وثمانون مليماً (207.087,989د).

أما المدخرات الملغاة عن الأسهم بعنوان سنة 2011 فقد بلغت إحدى عشرة ديناراً ومائتان وعشرون مليماً (11,220د).

جملة المدخرات	المدخرات المحدثة لسنة 2011	إلغاء المدخرات السابقة لسنة 2011	المدخرات إلى غاية 2010/12/31
207.087,989	14.270,360	11,220	192.828,849

### 2.1.1.ب- الأصول المالية الأخرى :

تتكون هاته الأصول من:

175.018,871	- قروض للأعوان متوسطة المدى
520,000	- ودائع وكفالات مدفوعة
<b>175.538,871</b>	<b>الجملة</b>

## 3.1.1 - الأصول الجارية:

### 3.1.1.أ- المخزونات:

تتكون مخزونات الشركة بتاريخ 31 ديسمبر 2011 من العناصر التالية:

3.295.444,478	- الأراضي الصالحة للبناء
21.859.761,379	- الأشغال في طور الإنجاز
5.112.265,030	- الأشغال المنجزة
<b>30.267.470,887</b>	<b>الجملة</b>
170.883,197	- مدخرات لصيانة المشاريع
<b>30.096.587,690</b>	

**3.1.1.ب- الحرفاء والحسابات المتعلقة بهم:**

يشتمل هذا العنصر على الحسابات التالية:

361.587,115	- الحرفاء
256.759,343	- حرفاء - محفظة الكمبيالات للقبض
<b>618.346,458</b>	<b>الجملة</b>

**3.1.1.ج- أصول جارية أخرى:**

تتكون هاته الأصول من العناصر التالية:

310.511,711	- مقاولون - تسبقات وأقساط مدفوعة على الطلابيات
271.360,524	- مزودون - تسبقات وأقساط مدفوعة على الطلابيات
33.250,900	- قروض للأعوان قصيرة المدى
203.286,503	- مديونون آخرون في نطاق المشاريع المشتركة
126.132,332	- أداءات على القيمة المضافة مأجّرة
<b>944.541,970</b>	<b>الجملة</b>

**3.1.1.د- توظيفات وخصوم مالية أخرى:**

تشتمل هاته التوظيفات على:

900.000,000	- إيداعات لدى البنك الوطني الفلاحي * (Bons de trésor)
698.250,000	- إيداعات خاصة للتصرف فيها لفائدة الغير
24.000,000	- إيداعات لدى البنك الوطني الفلاحي - رؤوس أموال * (Fonds confiance + Progrès)
<b>1.622.250,000</b>	<b>الجملة</b>
135.320,000	- مدّخرات عن مخاطر قروض Sip-Sicar
<b>1.486.930,000</b>	

**3.1.1.هـ- السيولة وما يعادل السيولة:**

يتكون هذا العنوان من العناصر التالية:

519.670,358	- البنك الوطني الفلاحي
28.549,000	- كمبيالات للقبض
52.077,647	- صكوك للقبض
193,443	- بنك الإسكان
615,432	- خزينة
<b>601.105,880</b>	<b>الجملة</b>

مع العلم أن الحسابات البنكية تمّ مقارنتها شهريا ووقع جرد المبالغ المودعة بالخبزينة.

## 2.1 - إيضاحات حول الأموال الذاتية والخصوم:

### 1.2.1 - الأموال الذاتية:

#### 1.2.1.أ- الإحتياطيات:

يشتمل هذا العنوان على العناصر التالية:

300.625,000
10.790.502,014
674.473,453
<b>11.765.600,467</b>

- احتياطيات قانونية
- احتياطيات خارقة للعادة
- احتياطيات للصندوق الاجتماعي  
الجملة

#### 1.2.1.ب- الأموال الذاتية الأخرى:

تبلغ جملة هذا العنوان تسعة وثلاثون ألف وتسعمائة وخمسة عشرة ديناراً ومائة وتسعة

وسبعون مليماً (39.915,179د) وفيما يلي جدول التدفقات عليه :

#### جدول التدفقات في حساب إعادة الاستثمار المعفاة من الجباية

إعادة استثمار م عفاة من الجباية		تاريخ انعقاد الجلسة العامة العادية
-	+	
	47.050,000	1991/06/18
	137.170,000	1992/05/05
	103.885,980	1993/06/10
	248.799,034	1994/05/25
	260.517,000	1995/05/25
	120.000,000	1996/06/18
184.220,000	276.550,000	1997/05/22
103.885,980	407.900,000	1998/06/10
248.799,034	100.000,000	1999/06/02
260.517,000	140.000,000	2000/05/12
120.000,000	400.000,000	2001/04/20
276.550,000	641.502,500	2002/05/03
407.900,000	841.502,500	2003/04/23
100.000,000	750.000,000	2004/03/16
140.000,000	900.000,000	2005/03/24
400.000,000	350.000,000	2006/03/09
641.502,500		2007/03/30
841.502,500		2008/05/05
750.000,000		2009/05/20
900.000,000		2010/05/24
350.000,000		2011/05/26
<b>5.724.877,014</b>	<b>5.724.877,014</b>	
	0	الفارق
	<b>39.915,179</b>	مدخرات أخرى
	<b>39.915,179</b>	

## 2.2.1 - الخصوم:

### 2.2.1.أ- القروض:

يشمل هذا العنوان العناصر التالية:

- قروض بنكية متوسطة المدى

4.741.756,367

\* أصل

-251.756,367

\* فوائض عن الفترات اللاحقة

489.192,039

- ودائع الحرفاء بعنوان التقسيم والتسجيل ومصاريف  
النقابة الوقتية للمساكن

**4.979.192,039**

**الجملة**

### 2.2.1.ب- المدخرات:

تبلغ جملة المدخرات بتاريخ 31 ديسمبر 2011 مبلغ أربعمئة واثنان وخمسون ألف وسبعمئة واثنان وأربعون ديناراً وسبعمئة واثنان وخمسون مليماً (452.742,752د) وهي مدخرة لإصلاح المشاريع المنجزة.

### 2.2.1.ج- مزودون وحسابات مرتبطة بهم:

يشمل هذا العنوان العناصر التالية:

720.984,718

- مقاولون

504.790,718

- مزودون

2.191.875,164

- مقاولون - حجز بعنوان الضمان

49.564,683

- مزودون - حجز بعنوان الضمان

19.995,266

- المزودون (فاتورات لم تصل)

**3.487.210,549**

**الجملة**

### 2.2.1.د- الخصوم الجارية الأخرى:

يشمل هذا العنوان العناصر التالية:

7.576,056	- الدولة أعباء للدفع
267.915,030	- الأعوان - أعباء للدفع
21.549,243	- الدولة والآداءات المقتطعة من المورد
18.077,057	- الآداءات على الدخل المقتطعة من المورد
- 649.226,146	- الدولة دفعوات تمرينيّة
993.395,700	- الدولة ضريبة على الأرباح
65.000,000	- شركاء منح الحضور للدفع
538,450	- شركاء - حصص الأرباح للدفع
42.900,246	- الصندوق الوطني للضمان الإجتماعي
10.844,311	- التقاعد التكميلي
5.916,546	- التأمين الجماعي
62.499,579	- الصناديق الاجتماعية - أعباء للدفع
6.007,415	- إيرادات مسجلة مسبقا
10.761,966	- التأمين الجماعي للتقاعد
2.507.442,860	- حرفاء تسبقات على الشراء
529.397,141	- دائنين آخريين
40.513,747	- حسابات للتسوية
<b>3.941.109,201</b>	<b>الجملة</b>

## 2- إيضاحات حول قائمة النتائج

### 1.2- إيرادات الإستغلال:

#### 1.2.أ- مداخيل:

سجّلت شركة السكنى خلال السنة المحاسبية 2011 رقم معاملات بلغ عشرون مليون وأربعة عشرة ألف وتسعمائة وأربعة وتسعون ديناراً ومائتان وتسعة وثمانون مليماً (20.014.994,289د) وهذا المبلغ متأتي في جملته من بيع مساكن ومحلات تجارية ومكاتب ومستودعات وأراضي صالحة للبناء بالمشاريع العقارية التي تم بعثها والإنتهاء من أشغال إنجازها

#### 1.2.ب- إيرادات المساهمات:

بلغت إيرادات المساهمات في السنة المحاسبية 2011 مبلغ مائة وثلاثة وسبعون ألفاً وتسعمائة وسبعة وأربعون ديناراً وخمسمائة وثلاثون مليماً (173.947,530د).

#### 1.2.ج- إيرادات الإستغلال الأخرى:

وهي تشمل المبالغ التي سجّلت على حساب شركة "عقارية القرنفل" حسب الإتفاقية المبرمة معها وقد بلغت سنة 2011 أربعة وعشرون ألفاً وأربعمائة وسبعة وثلاثون ديناراً (24.437,000د).

## 2.2. - أعباء الإستغلال:

وهي تشمل على العناصر التالية:

### 2.2.أ- تغيير مخزونات المنتوجات التامة الصنع والمنتوجات في طور الصنع:

يتكون هذا العنوان من العناصر التالية:

1.088.516,653	- تغيير مخزونات الأراضي الصالحة للبناء
-9.002.766,546	- تغيير مخزونات المنتوجات في طور الصنع
12.967.447,562	- تغيير مخزونات المنتوجات التامة الصنع

5.053.197,669

**الفارق الصافي**

## 2.2.ب- مشتريات الدراسات:

بلغت قيمة الدراسات الهندسية والمعمارية ومتابعة إنجاز مشاريع البعث العقاري خلال السنة المحاسبية 2011 مبلغ ثلاثمائة وسبعة وخمسون ألف ومائتان وخمسة دینارا وخمسمائة وخمسة وعشرون مليما (357.205,525د).

## 2.2.د- مشتريات الأشغال:

بلغت قيمة الأشغال المتعلقة بالبعث العقاري خلال السنة المحاسبية 2011 مبلغ سبعة آلاف وثمانمائة وتسعة وخمسون ألف وثلاثة وثمانون دینارا وستمائة واثنان مليما (7.859.083,602د).

المبلغ	المشروع	
864,000	النصر 2	مقسم HC-14
84,558	سكوره	"البستان 2"
234,300	المروج 5	مقسم EHC-17
8.481,889	النصر 2	مقسام CUD48-50
- 1.910,051	المركز العمراني الشمالي	مقسم HC-11
1.830.329,923	عين زغوان	مقسم EHC-61
1.075.337,580	حدائق قرطاج	مقسم EHC-29
540.870,002	المروج 5	مقسم EHC-43
192.258,905	المروج 5	مقسم EHC-20
240.574,444	المروج 5	مقسم EHC-21
699.416,465	المروج 5	مقسم EHC-23
456.189,631	المروج 5	مقسم EHC-22
356.875,552	المروج 5	مقسم EHC-42
391.881,269	المروج 5	مقسم EHC-44
7.708,307	المروج 5	مقسم EHC-48
412.789,508	سكرة	"البستان 3"
899.327,067	العوينة	مقسام EHSC6-7
730.010,253	القيروان	مقسم الرسم العقاري عدد 52885 القيروان
1.679,333	بومهل	مقسم EHC-1
1.679,333	بومهل	مقسم EHC-4
1.679,334	بومهل	مقسم EHC-5
12.722,000	المحمدية	مقسم
<b>7.859.083,602</b>	<b>الجملة</b>	

## 2.2.هـ - أعباء الأعوان:

بلغت قيمة أعباء الأعوان لسنة 2011 تسعمائة واثنان وستون ألف وثلاثة وعشرون دينارا وخمسمائة وستة وتسعون مليما (962.023,596د) مقابل ثمانمائة واثنان وسبعون ألف وأربعمائة وواحد وخمسون دينارا وسبعمائة واثنان وعشرون مليما (872.451,722د) في سنة 2010، وهي تشمل:

760.573,450	- رواتب وملحقات الرواتب
201.450,056	- أعباء اجتماعية قانونية
<b>962.023,596</b>	<b>الجملة</b>

## 2.2.و- مخصّصات الإستهلاك:

بلغت هاته المخصّصات خلال السنة المحاسبية 2011 مبلغ تسعة وسبعون ألف وسبعمائة وستة وعشرون دينارا ومائة وتسعة عشرة مليما (79.726,119د) وهي مخصّصات إستهلكت عن الأصول الثابتة المادية.

## 2.2.ز- مخصّصات المدخرات:

بلغت هاته المخصّصات خلال السنة المحاسبية 2011 مبلغ مائة وسبعون ألف وستمائة وسبعة دينارا وثمانمائة وستة وعشرون مليما (170.607,826د).

156.337,466	- مخصّصات لتعهد المشاريع العقارية
470,360	- مدّخرات عن المساهمات بشركة « SICAV-BNA »
13.800,000	- مدّخرات عن المساهمات بشركة « SIP-SICAR »
<b>170.607,826</b>	<b>الجملة</b>

## 2.2.ن- أعباء الإستغلال الأخرى:

بلغت هذه الأعباء مبلغ خمسمائة وخمسة آلاف ومائتان وتسعة وستون ديناراً ومائة وستة

وتسعون مليماً (505.269,196د) بعنوان السنة المحاسبية 2011 وهي مفصلة كما يلي :

60.244,521	- مشتريات غير مخزونة من المواد واللوازم
47.781,005	- خدمات خارجية
87.740,468	- خدمات خارجية أخرى
85.981,698	- ضرائب وأداءات ودفعات مشابهة
65.000,000	- منحة حضور أعضاء مجلس إدارة الشركة
23.299,011	- نفقات بريدية وللإتصالات
45.646,221	- إشهار وعلاقات عامة
47.868,884	- تنقلات ومهمات وحفلات إستقبال
41.707,388	- نقل إداري
<b>505.269,196</b>	<b>الجملة</b>

## 3.2- أعباء مالية صافية:

تشمل هذه الأعباء ما يلي:

595.633,411	- أعباء مالية متعلقة بمشاريع عقارية في طور الإنجاز
186.253,634	- أعباء مالية متعلقة بمشاريع عقارية تامة الإنجاز
10.173,602	- أعباء مالية بنكية عادية
- 7.808,144	- إيرادات مالية (بدون احتساب إيرادات التوظيف)
<b>784.252,503</b>	<b>الجملة</b>

## 4.2- إيرادات التوظيف:

بلغت إيرادات التوظيف خلال السنة المحاسبية 2011 قيمة سبعون ألفاً وستمائة وخمسة

عشرة ديناراً وتسعمائة وثمانية وتسعون مليماً (70.615,998د) :

68.096,219	- إيرادات متأتية من صندوق التوظيف Sip-Sicar « Fonds gérés »
328,680	- إيرادات متأتية من البنك الوطني الفلاحي- رؤوس أموال (Fonds confiance+progrés)
2.191,099	- إيرادات متأتية من (Bons de trésor)
<b>70.615,998</b>	<b>الجملة</b>

## 5.2. - إيرادات عادية أخرى:

تشتمل هذه الإيرادات على:

115.679,049	- إلغاء مخصصات لتعهد المشاريع العقارية
58.746,439	- إلغاء مدخرات عن المخزونات القديمة البناء
11,220	- إلغاء مدخرات على الأسهم المكتتبة
66.587,859	- إلغاء فاتورات
7.940,000	- بيع ملفات عروض أشغال
98.121,528	- أرباح متأتية من مسك ملفات الحرفاء واستخراج الرسوم
602,038	- أرباح متأتية من الكراءات
60.053,877	- أرباح متأتية من بيع سيارات مستعملة
<b>407.742,010</b>	<b>الجملة</b>

## 3- إيضاحات حول جدول التدفقات النقدية:

### 1.3. - الدفعوعات عن إقتناء أصول ثابتة:

بلغت قيمة هذه الدفعوعات مائة وثلاثة وستون ألف ومائة وتسعة وتسعون ديناراً وخمسة وخمسون مليماً (163.199,055د) مفصلة كما يلي:

6.878,120	- دفعوعات لشراء تجهيزات للإعلامية
153.060,300	- دفعوعات لشراء معدات للنقل
3.260,635	- دفعوعات لشراء تجهيزات عامة للمباني
<b>163.199,055</b>	<b>الجملة</b>

### 2.3. - المقايض المتأتية من بيع أصول ثابتة:

60.111,500	- مقايض بيع معدات للنقل
<b>60.111,500</b>	<b>الجملة</b>

### 3.3. - المقايض المتأتية من حصص الأرباح:

بلغت قيمة المقايض المتأتية من حصص الأرباح خلال سنة 2011 مبلغ مائة وثلاثة وسبعون ألف وتسعمائة وسبعة وأربعون ديناراً وخمسمائة وثلاثون مليماً (173.947,530د) وهي متأتية من مرابيح الشركات التالية:

82.745,950	- شركة "زياد"
61.490,000	- البنك الوطني الفلاحي
20.000,500	- عقارية القرنفل
7.524,750	- Tunis-Ré
167,230	- شركات أخرى
1.199,100	- SICAV-Obligataire
820,000	- البنك الوطني الفلاحي - رؤوس أموال
<u>173.947,530</u>	<b>الجملة</b>

### 4.3. - مقايض متأتية من القروض:

بلغت جملة المقايض المتأتية من القروض مبلغ سبعة ملايين وتسعمائة وعشرة ألف ديناراً (7.910.000د) وهي قروض تحصلت عليها الشركة لتمويل إنجاز المشاريع خلال سنة 2011.

### 5.3. - سداد القروض:

قامت الشركة خلال سنة 2011 بسداد مبلغ أربعة عشرة مليون وثمانمائة وخمسة وعشرون ألف وخمسمائة واثنان وخمسون ديناراً (14.825.552,000د) من القروض التي تحصلت عليها سلفاً لشراء أراضي وبناء مشاريع.

### 4- التعهدات خارج الموازنة:

بلغت قيمة فوائد الفترات اللاحقة للقروض قصيرة المدى ومتوسطة المدى الخاصة ببناء المشاريع العقارية وشراء الأراضي بتاريخ 2011/12/31، مبلغ ستمائة وواحد وعشرون ألف ومائة وواحد وستون ديناراً وخمسمائة وثمانية وثلاثون مليماً (621.161,538د).

كما قامت الشركة بإمضاء عقود رهون عقارية لفائدة البنك الوطني الفلاحي بما قدره سبعة عشرة مليون وستمائة وعشرة ألف ديناراً (17.610.000د) وتحصلت الشركة على ضمانات بنكية من المقاولين بقيمة مليون وثلاثمائة وتسعة وستون ألف وثمانمائة وواحد وثمانون ديناراً (1.369.881د).