

AVIS DES SOCIETES

ETATS FINANCIERS

SOCIETE REGIONALE IMMOBILIERE ET TOURISTIQUE DE Sfax
-SORITS-

Siège social : Immeuble El Manar, rue Habib Maazoun Entrée D, 2^{ème} Entresol - 3000 Sfax -

La Société Régionale Immobilière et Touristique de Sfax -SORITS- publie ci-dessous, ses états financiers arrêtés au 31 Décembre 2007 tels qu'ils sont soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale Ordinaire qui se tiendra en date du 28 juin 2008. Ces états sont accompagnés des rapports général et spécial du commissaire aux comptes, Mr Mustapha FEKHFEKH.

B I L A N

AU 31 DECEMBRE 2007

	31 DEC. 2007	31 DEC. 2006
A C T I F		
ACTIFS NON COURANTS		
Actifs Immobilisés		
1°) Immobilisations Incorporelle		
Logiciel	550,200	550,200
Amort. des Immobilisations Incorporelles	-550,200	-550,200
TOTAL	0,000	0,000
2°) Immobilisations Corporelles		
	280 130,296	280 130,296
	-126 790,322	-114 198,852
TOTAL	153 339,974	165 931,444
3°) Immobilisations Financières		
	1 545,680	1 545,680
TOTAL	1 545,680	1 545,680
Total des Actifs non courants	154 885,654	167 477,124
ACTIFS COURANTS		
1°) Stocks		
	5 686 640,313	4 307 061,816
TOTAL	5 686 640,313	4 307 061,816
2°) Clients & Comptes rattachés		
Provisions pour dépréciation des clients	468 563,208	214 318,166
	-225,860	-225,860
TOTAL	468 337,348	214 092,306
3°) Autres actifs courants		
	187 476,714	134 906,531
TOTAL	187 476,714	134 906,531
4°) Liquidités & équivalents de liquidités		
	144 161,978	88 735,699
Total des Actifs Courants	6 486 616,353	4 744 796,352
TOTAL DES ACTIFS	6 641 502,007	4 912 273,476

B I L A N

AU 31 DECEMBRE 2007

	31 DEC. 2007	31 DEC. 2006
CAPITAUX PROPRES & PASSIFS		
1°) Capitaux Propres		
Capital Social	1 200 000,000	1 200 000,000
Réserve Légale	120 000,000	94 527,184
Résultats Reportés	352 122,581	390 739,870
Total des Capit. Propres (Av. Résult. de l'Exce)	1 672 122,581	1 685 267,054
Résultat de l'Exercice	-63 300,630	46 855,527
Total des Capit. Propres av. Affectation	1 608 821,951	1 732 122,581
PASSIFS		
PASSIFS NON COURANT		
Emprunt et dettes assimilées	418 577,000	500 000,000
Total Passifs Non Courant	418 577,000	500 000,000
PASSIFS COURANTS		
1°) Fournisseurs & Comptes rattachés	565 079,595	516 228,889
TOTAL	565 079,595	516 228,889
2°) Autres passifs courants	1 756 697,201	612 195,656
TOTAL	1 756 697,201	612 195,656
2°) Concours bancaires & autres Passifs Financiers	2 292 326,260	1 551 726,350
TOTAL	2 292 326,260	1 551 726,350
Total des passifs courants	4 614 103,056	2 680 150,895
TOTAL DES CAPIT. PROPRES & PASSIFS	6 641 502,007	4 912 273,476

ETAT DE RESULTAT

AU 31 DECEMBRE 2007

	31 DEC. 2007	31 DEC. 2006
Revenus	310 000,000	648 440,000
Coût des ventes	-187 923,000	-420 254,439
Marge brute	122 077,000	228 185,561
Frais d'administration	-178 398,880	-162 513,531
Autres Charges d'exploitation	-17 486,716	-11 866,194
Résultat d'exploitation	-73 808,596	53 805,836
Charges financières nettes	-1 774,080	-16 407,278
Produits Financ. & des placements	3 734,158	3 099,733

Autres gains ordinaires	8 861,699	27 416,036
Résultat des activités ordinaires (Av. impôts)	-62 986,819	67 914,327
Impôts sur les Bénéfices	-313,811	-21 058,800
Résultat des Activités Ordinaires (Après Impôts)	-63 300,630	46 855,527
Eléments Extraordinaires		
Résultat Net de l'Exercice	-63 300,630	46 855,527
Résultat net de l'Exercice	-63 300,630	46 855,527
Effets des Modifications Comptables (Net d'Impôt)		4 970,757
Résultats (Après Modificat. Comptables)	-63 300,630	51 826,284

ETAT DE FLUX DE TRESORERIE

AU 31 DECEMBRE 2007

	31 DEC. 2007	31 DEC. 2006
1°) Flux de Trésorerie liés à l'Exploitation		
Encaissements reçus des Clients	1072400,950	878914,145
Sommes versées aux Fournisseurs et au Personnel	-1614988,237	-1383901,287
Intérêts payés	-6286,580	-17060,343
Impôts sur les Bénéfices payés	-19528,530	-1517,975
Flux de Trésorerie affectés à l'Exploitation	-568402,397	-523565,460
2°) Flux de Trésorerie liés aux Activités d'Investis.		
Décaissement prov. de l'Acquisit. d'Immobilisat. Corp.	0,000	0,000
Encaissement prov; de la cession d'Immobilisat; Corp.	0,000	0,000
Encaissement prov. de la cession d'Immobil. Financ.		
Flux de Trésorerie affectés aux Activités d'Invest.	0,000	0,000
3°) Flux de Trésorerie liés aux Activités de Financ.		
Dividendes & autres Distributions	-36283,782	-50436,540
Encaissement provenant des Emprunts	1050000,000	900000,000
Remboursement d'Emprunts	-411500,000	-234112,153
Subv. & Intérêts du compte courant	10248,058	27812,650
Flux de Trésorerie affectés aux Activités de Financ.	612464,276	643263,957
VARIATION DE TRESORERIE	44061,879	119698,497
Trésorerie au début de l'Exercice	-141510,949	-261209,446
Trésorerie à la Clôture de l'Exercice	-97449,070	-141510,949

NOTES AUX ETATS FINANCIERSI.- CONSTITUTION ET OBJET DE LA SOCIETE1 - 1 CONSTITUTION

La SOCIETE REGIONALE IMMOBILIERE & TOURISTIQUE DE SFAX « SO.R.I.T.S. » est une Société Anonyme, constituée le 20 Février 1966.

1 - 2 CAPITAL SOCIAL

- Son Capital Social, fixée initialement à CINQUANTE MILLE DINARS (50.000 D), divisé en CINQ MILLE ACTIONS (5000 A) de DIX DINARS (10 D) chacune, s'éleva au 31 Décembre 2005 à UN MILLION DEUX CENT MILLE DINARS (1.200.000 D), divisé en CENT VINGT MILLE ACTIONS (120000 A) de DIX DINARS (10 D) chacune, entièrement libérées.

1 - 3 OBJET SOCIAL

La Société a pour objet : La réalisation à titre professionnel en vue de la vente ou la location des opérations :

- de Lotissement et d'aménagement de terrains destinés principalement à l'Habitation.
- de Construction ou de rénovation d'immeubles individuels, semi-collectifs ou collectifs, à usage d'Habitation, Professionnel ou Administratif.

Et généralement, toutes activités se rapportant à la **Promotion Immobilière**, au groupement de promoteurs ainsi que la participation au capital de toutes entreprises ayant un objet similaire ou connexe à l'objet social.

1 - 4 SIEGE SOCIAL

Le Siège Social est fixé à SFAX, rue Habib Maazoun, Immeuble EL MANAR, 2ème Etage, Entrée D, 3000 SFAX

1 - 5 CADRE REGLEMENTAIRE

Conformément aux dispositions de la loi n° 94-117 du 14 Novembre 1994, portant réorganisation du marché monétaire, la Société ayant plus de CENT (100) Actionnaires est considérée comme Société faisant appel public à l'épargne.

II.- PRINCIPES COMPTABLES

Les états financiers sont exprimés en Millimes Tunisiens et ont été préparés conformément aux conventions, principes et méthodes comptables prévus par le Cadre Conceptuel de la comptabilité financière et les normes comptables tunisiennes.

2 - 1 CONTUNUITE DE L'EXPLOITATION

Les états financiers sont établis dans un esprit de continuité de l'exploitation.

2 - 2 L'INDEPENDANCE DE L'EXERCICE

Le principe de séparation des exercices est respecté. Les comptes de régularisation Actif et Passif sont ouverts pour servir cette règle.

2 - 3 PERMANENCE DES METHODES

Les méthodes d'évaluation et enregistrement comptables adoptées sont demeurées identiques à celles de l'exercice écoulé.

2 - 4 LA PRUDENCE

Le Bilan est arrêté d'une manière prudente en prenant en considération les charges afférentes à l'exercice.

2 - 5 EVALUATION DES IMMOBILISATIONS

Les Immobilisations sont évaluées à leurs coûts historiques, déduction faite des amortissements cumulés.

III - PRESENTATION DES ETATS FINANCIERS AU 31 DECEMBRE 2007

Nous présentons ci-après, le Bilan et les Etats Financiers de l'exercice 2007 comparés à ceux de l'exercice 2006, ainsi que des notes complémentaires permettant d'avoir de plus amples renseignements sur les états financiers.

NOTES COMPLEMENTAIRESI - ACTIFS NON COURANTS1 - 1- IMMOBILISATIONS CORPORELLES

Le tableau ci-après met en relief, par nature d'immobilisation :

- Les valeurs d'origines ;
- Les amortissements antérieurs
- Les amortissements pratiqués ;
- Les amortissements cumulés ;
- La valeur nette comptable

Les Immobilisations sont amorties linéairement, selon les taux suivants :

- Bureaux Administratifs 5 %
- Matériel de Transport 20 %
- Mobil. & Mat. de Bureau 10 %
- Matériel & Outillage 10 %
- Matériel Informatique 15 %
- Agenc. Aménag. & Installations 10 %
- Logiciel 33 %

1- 2 - AMORTISSEMENTS DES IMMOBILISATIONS.

Les variations des amortissements accusent une augmentation de : 12.591,470 représentant la dotation de l'exercice aux comptes d'amortissements.

TABLEAU DES IMMOBIL. & AMORTISSEMENTS AU 31/12/2007

Nat. des Immobil	Val. d'Origine	Amort. Ant.	Amort. Exce	Amort. Cum.	A Amortir
Bureaux Administratifs	211.000,000	55.462,500	10.550,000	66.012,500	144.987,500
Terrain	2.500,000	0,000	0,000	0,000	2.500,000
Mat. & Outillage	637,058	637,058	0,000	637,058	0,000
Matériel de Transport	1.239,073	1.239,073	0,000	1.239,073	0,000
Mob. & Mat. de Bureau	43.963,111	38.371,448	1.398,615	39.770,063	4.193,048

Logiciel	550.200	550,200	0,000	550,200	0,000
Ag. Aménag. & Instal.	20.791,054	18.488,773	642,855	19.131,628	1.659,426
TOTAL	280.680,496	114.749,052	12.591,470	127.340,522	153.339,974

II- ACTIFS COURANTS**2 - 1 STOCKS**

Les Stocks affichent une augmentation de : 1.379.578,497 cette augmentation se traduit par la variation des Stocks

Désignation	Stock Init. 07	Mouv. Entrées	Mouv. Sorties	Stock Fin. 07
Travaux finis	1.820.973,404	134.749,270	184.259,650	1.771.463,024
Travaux en Cours	1.442.861,846	1.458.944,342	0,000	2.901.806,188
Terrains	1.043.226,566	5.707,885	35.563,350	1.013.371,101
TOTAL	4.307.061,816	1.599.401,497	219.823,000	5.686.640,313

II- CLIENTS & COMPTES RATTACHES

Cette rubrique présente une augmentation de : 254.245,042 qui se traduit par la variation des clients & comptes rattachés

DESIGNATION	31 DEC. 2007	31 DEC. 2006	VARIATIONS
Clients ordinaires	99.909,348	50.004,306	49.905,042
Clients (Effets à recevoir)	368.653,860	164.313,860	204.340,000
TOTAL	468.563,208	214.318,166	254.245,042

ce compte est détaillé par créancier.

III. - AUTRES ACTIFS COURANTS

Cette rubrique affiche une augmentation de : 52.570,183 représentée par le tableau ci-après

DESIGNATIONS	31 DEC. 2007	31 DEC. 2006	VARIATIONS
Fournisseurs	32.200,000	32.200,000	0,000
Pers. (av. & acomptes)	4.668,215	5.399,715	-731,500
Etat	144.149,898	90.005,825	54.457,884
Débiteurs divers	4.311,901	4.953,991	-642,090
Charg. const. D'avc	2.146,700	2.347,000	-200,300
Compte d'attente	0,000	0,000	0,000
TOTAL	187.476,714	134.906,531	52.570,183

Ces comptes sont détaillés par créancier.

V - LIQUIDITES & EQUIVALENTS DE LIQUIDITES

Les Liquidités enregistrent une augmentation de : 55.426,279 détaillée comme suit :

DESIGNATION	31 DEC. 2007	31 DEC. 2006	VARIATIONS
Effets à l'encaissement	68.000,000	0,000	68.000,000
Banque de Tunisie	0,000	0,000	0,000
Banque du Sud	75,984	146,784	-70,800
Banque de l'Habitat 2/8	1.302,142	0,000	1.302,142
Best Bank	42,952	48,852	-5,900
Banque de l'Habitat 5/5	73.907,640	85.247,640	-11.340,000
Caisse	833,260	642,423	190,837
Virement interne	0,000	2.650,000	-2.650,000
TOTAL	144.161,978	88.735,699	55.426,279

VI - CAPITAUX PROPRES & PASSIFS**6 - 1 CAPITAUX PROPRES**

Les Capitaux propres & Passifs ont enregistré une diminution de : 13.144,473 détaillée comme suit :

DESIGNATIONS	31 DEC. 2007	31 DEC. 2006	VARIATIONS
Capital Social	1.200.000,000	1.200.000,000	0,000
Réserve Légale	120.000,000	94.527,184	25.472,816
Résultats Reportés	352.122,581	390.739,870	-38.617,289
TOTAL	1.672.122,581	1.685.267,054	-13.144,473

Ces variations proviennent de l'affectation du Résultat de l'exercice 2006, à savoir :

5 % pour constituer les fonds de réserve légale	25.472,816
5 % à titre de premier dividende	60.000,000
- Résultats reportés	(-38.617,289)

VII - PASSIFS COURANTS**7 - 1 FOURNISSEURS & COMPTES RATTACHES**

Cette rubrique enregistre une Augmentation de : 48.850,706

détaillé ainsi :

DESIGNATION DES POSTES	31 DEC. 2007	31 DEC. 2006	VARIATIONS
Fournisseurs ordinaires	114.767,576	41.155,134	73.612,442
Fournisseurs (Ret. de gtie)	219.130,856	216.400,516	2.730,340
Fournisseurs (Effets à payer)	231.181,163	258.673,239	-27.492,076
TOTAL	565.079,595	516.228,889	48.850,706

ces comptes sont détaillés par bénéficiaire.

7 - 2 AUTRES PASSIFS COURANTS

Les autres passifs courants accusent une augmentation de : 1.144.501,545 représentée par la variation suivante :

DESIGNATION	31 DEC. 2007	31 DEC. 2006	VARIATIONS
Clients (Avances)	1.547.449,982	462.803,990	1.084.645,992
Etat	12.496,485	8.240,234	4.256,251
Créditeurs divers	52.953,503	21.070,419	31.883,084
Actionnaires (c/c)	143.797,231	120.081,013	23.716,218
Compte d'attente	0.000	0.000	0.000
TOTAL	1.756.697,201	612.195,656	1.144.501,545

7. - 3 CONCOURS BANCAIRES & AUTRES PASSIFS FINANCIERS

Cette rubrique présente une augmentation de : 740.599,910

ainsi détaillée

DESIGNATIONS	31 DEC. 2007	31 DEC. 2006	VARIATIONS
Banque de Tunisie	173.611,048	227.665,030	-54.053,982
Banque de l'habitat	0,000	2.581,618	-2.581,618
Emprunts courants	2.118.715,212	1.321.479,702	797.235,510
TOTAL	2.292.326,260	1.551.726,350	740.599,910

NOTES SUR LES RUBRIQUES DE L'ETAT DE RESULTAI- PRODUITS D'EXPLOITATION1 - 1 Revenus

Les revenus de l'exercice 2007 affichent une diminution de : 338.440,000

ainsi détaillée

DESIGNATIONS	31 DEC. 2007	31 DEC. 2006	VARIATIONS
Nasr II	42.000,000	111.000,000	-69.000,000
Messaadine III	268.000,000	537.440,000	-269.440,000
Vte Dechets	0,000	0,000	0,000
TOTAL	310.000,000	648.440,000	-338.440,000

1 - 2 Charges d'Exploitation

Les Charges d'exploitation de l'exercice 2007 s'élèvent à : 195.885,596

ainsi détaillées :

- Charges d'administration 178.398,880
 - Autres charges d'exploitation 17.486,716

1- 3 Autres Produits ordinaires

Les produits ordinaires constatés au cours de l'exercice 2007 s'élèvent à : 8.861,669

- Revenus des Immeubles 3.230,174
 - Produits divers ordinaires 5.631,525

NOTES SUR LES RUBRIQUES DE L'ETAT DE FLUX DE TRESORERIEI. - FLUX DE TRESORERIE LIES A L'EXPLOITATION1 - 1 Encaissements reçus des clients

Cette rubrique totalise 1.072.400,950

provenant des :

- Encaissements des clients 1.072.400,950

1 - 2 Sommes versées aux fournisseurs & au personnel

Cette rubrique totalise : 1.614.988 , 237

Versés aux :

- Fournisseurs 1.518.446,571
 - personnel 96.141,666

1 - 3 Intérêts payés

6.286 , 580

1 - 4 Impôts sur Bénéfices payés

19.528,530

Versés aux :

- Impot paye 575,610
 - comptes provisionnels 18.952,920

11 - FLUX DE TRESORERIE LIES AUX ACTIVITES DE FINANCEMENT2 - 1 Dividendes & autres distributions

- dividendes 36.283 , 782

2 - 2 Encaissements provenant des Emprunts

1.050.000,000

2 - 3 Remboursement d'emprunts

411.500,000

2-4 intérêt compte courant & subvention

10.248 , 058

التقرير العام لمراقب الحسابات للسنة المالية
2007

حضرات السادة المساهمين ,

نتشرف بمتكم بتقرير يحو صل نتيجة أعمالنا طبقا لمهمة مراقبة حسابات التي تفضلتم بإسنادها إلينا بالجلسة العامة العادية المنعقدة في 23 جوان 2007.

لقد فحصنا القوائم المالية لشركتكم المشتملة على الموازنة المالية وقائمة النتائج وجدول التدفقات النقدية والإيضاحات حول القوائم المالية للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2007.

وقد كان فحصنا وفقا لقواعد المراجعة المتعارف عليها ذلك أنه اشتمل على اختبار للسجلات المحاسبية وإجراءات المراجعة التي اعتبرناها ضرورية مع اعتبار قواعد العناية. كما تحصلنا على المعلومات والإيضاحات التي رأيناها ضرورية لأداء مهمتنا.

إن القوائم المالية المقدّمة والطرق المتبعة لتقييمها مطابقة للمبادئ المحاسبية المتعارف عليها في المهنة وقد بقيت على نفس الطريقة التي تمّ اتباعها خلال السنة المالية المنصرمة.

إنّ البيانات الواردة في تقرير مجلس الإدارة متفّقة مع ما هو مسجل بدفاتر الشركة وأنه في حدود المعلومات المتوفرة لدينا لم نعثر خلال أعمال المراجعة على مخالفات للتشريع الجاري به العمل أو للقانون الأساسي للشركة على وجه يؤثر بصفة معبرة على المركز المالي للشركة أو على نتيجة أعمالها.

لقد سجلت الموازنة المالية لغاية ديسمبر 2007 من جهة الأصول من ناحية ومن جهة الأموال الذاتية والخصوم من ناحية أخرى مبلغ جملي. 6 641 502,007 دينار وخُذلت خسارة صافية بمبلغ 63 300,630 دينار

وترجع هاته الخسارة إلى تسجيل رقم معاملات بسيط خلال سنة 2007 بمبلغ 310 000,000 دينار ضرورة أنّ الشركة لم تتمكن من تسويق المحلّات التابعة لمشروع المسعدين 2 بصفاقس الذي اكتمل مع تحصل الرّخص في أواخر السنة إضافة إلى المحلّات التابعة لمشروع حدائق المنزه 2 بولاية أريانة الذي هو في صدد الانجاز.

لقد سجّلت النتائج المؤجلة رصيد بمبلغ صافي 352 122,581 دينار إلى 31 ديسمبر 2007 محدّد بالجلسة العامة العادية المنعقدة في 23 جوان 2007.

إن تخصيص الخسارة الصافية لسنة 2007 بمبلغ 63 300,630 دينار بإضافة النتائج المؤجلة بمبلغ 352 122,581 دينار والمقترح من طرف مجلس الإدارة مطابق للقانون وللنظام الأساسي لشركتكم. ليكون هذا التخصيص كما يلي :

63 300,630- دينار	المراييح الصافية لسنة 2007
352 122,581 دينار	المراييح المؤجلة

288 821,951 دينار	الجملة القابلة للتخصيص
60.000,000 دينار	- 5% من رأس المال توزع على المساهمين
228 821,951 دينار	- الباقي نتائج تؤجل من جدي

ونتيجة للأعمال التي قمنا بها, برأينا أن القوائم المالية لسنة 2007 المعروضة عليكم والمصاحبة لتقريرنا هذا تعكس بصورة واضحة وصادقة المركز المالي للشركة في 31 ديسمبر 2007 كما تعبر بوجه صحيح عن نتيجة أعمالها خلال السنة المالية 2007.

تونس في 22 ماي 2008

مصطفي الفخفاخ
مراقب حسابات

التقرير الخاص لمراقب الحسابات للسنة المالية
2007

حضرات السادة المساهمين ،

عملا بالفصل 200 من مجلة الشركات التجارية، نتشرف نعلمكم أن الشركة اقترضت قرضين سنة 2007 لدى البنك التونسي لإتمام إنجاز المركب السكني بحي الحدائق المنزه 2 بولاية أريانة :

1-القرض بمبلغ 400 000, 000 دينار لمدة سنتين وستة أشهر منها مع سنة تسهيل وذلك بنسبة الفائض المعدل الشهري المحدد من البنك المركزي التونسي يضاف له 3 نقاط في السنة. تحتسب الفوائض ثلاثيا على مبلغ القرض المستعمل.

يقع خلاص القرض في الأصل على ستة أقساط ثلاثية قارة.

2- القرض الثاني بمبلغ 400 000,000 دينار ثمانية أشهر وذلك بنسبة الفائض المعدل الشهري المحدد من البنك المركزي التونسي يضاف له 3 نقاط في السنة. تحتسب الفوائض شهريا على مبلغ القرض المستعمل. يقع خلاص القرض في الأصل على ثمانية أقساط شهرية قارة.

وقد قدمت الشركة في حدود مبلغ القرضين المذكورين مع الفوائض ضمانا للبنك على قطعتي الأرض والبنات المنجزة بها الكائنة بحي الحدائق المنزه 2 ولاية أريانة موضوع الرسم العقاري عدد 23345 أريانة والرسم العقاري عدد S 557 أريانة.

كما قدم السيد الهادي مقديش الرئيس المدير العام، كفالته لضمان خلاص القرض الثاني في حدود مبلغ 300 000,000 دينار مع الفوائض التابعة.

تونس في 22 ماي 2008

مصطفى الفخفاخ
مراقب حسابات