

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 2009 tels qu'ils sont soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale Ordinaire qui se tiendra en date du 24 avril 2010. Ces états sont accompagnés des rapports général et spécial du commissaire aux comptes, Mr Mustapha FEKHFEKH.

B I L A N

AU 31 DECEMBRE 2009

	31 DEC. 2009	31 DEC. 2008
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	279 916,096	279 486,096
	-150 555,203	-138 605,858
TOTAL	129 360,893	140 880,238
3°) Immobilisations Financières	1 545,680	1 545,680
TOTAL	1 545,680	1 545,680
Total des Actifs non courants	130 906,573	142 425,918
ACTIFS COURANTS		
1°) Stocks	1 779 026,176	3 251 800,325
TOTAL	1 779 026,176	3 251 800,325
2°) Clients & Comptes rattachés	440 125,000	1 574 070,493
Provisions pour dépréciation des clients	0,000	-29 538,493
TOTAL	440 125,000	1 544 532,000
3°) Autres actifs courants	122 014,822	236 472,396
TOTAL	122 014,822	236 472,396
4°) Liquidités & équivalents de liquidités	359 251,582	188 977,449
Total des Actifs Courants	2 700 417,580	5 221 782,170
TOTAL DES ACTIFS	2 831 324,153	5 364 208,088

AU 31 DECEMBRE 2009		
	31 DEC. 2009	31 DEC. 2008
CAPITAUX PROPRES & PASSIFS		
1°) Capitaux Propres		
Capital Social	1 200 000,000	1 200 000,000
Réserve Légale	120 000,000	120 000,000
Résultats Reportés	332 045,249	228 821,951
Total des Capit. Propres (Av. Résult. De l'Exce)	1 652 045,249	1 548 821,951
Résultat de l'Exercice	77 767,658	163 223,298
Total des Capit. Propres av. Affectation	1 729 812,907	1 712 045,249
PASSIFS		
PASSIFS NON COURANT		
Emprunt et dettes assimilées	0,000	0,000
Total Passifs Non Courant	0,000	0,000
PASSIFS COURANTS		
1°) Fournisseurs & Comptes rattachés	106 743,555	435 303,826
TOTAL	106 743,555	435 303,826
2°) Autres passifs courants	994 699,278	2 020 277,885
TOTAL	994 699,278	2 020 277,885
2°) Concours bancaires & autres Passifs Financiers	68,413	1 196 581,128
TOTAL	68,413	1 196 581,128
Total des passifs courants	1 101 511,246	3 652 162,839
TOTAL DES CAPIT. PROPRES & PASSIFS	2 831 324,153	5 364 208,088

ETAT DE RESULTAT

AU 31 DECEMBRE 2009

	31 DEC. 2009	31 DEC. 2008
Revenus	2 060 566,102	3 831 112,437
Coût des ventes	-1 777 959,187	-3 390 294,665
Marge brute	282 606,915	440 817,772
Frais d'administration	-176 248,536	-167 370,592
Autres Charges d'exploitation	-50 666,512	-53 516,150
Résultat d'exploitation	55 691,867	219 931,030
Charges financières nettes	-456,329	-1 320,116
Produits Financ. & des placements	2 489,564	4 559,218
Autres gains ordinaires	64 260,756	11 302,266

Résultat des activités ordinaires (Av. impôts)	121 985,858	234 472,398
Impôts sur les Bénéfices	-44 218,200	-71 249,100
Résultat des Activités Ordinaires (Après Impôts)	77 767,658	163 223,298
Eléments Extraordinaires	0,000	0,000
Résultat Net de l'Exercice	77 767,658	163 223,298
Résultat net de l'Exercice	77 767,658	163 223,298
Effets des Modifications Comptables (Net d'Impôt)		
Résultats (Après Modificat. Comptables)	77 767,658	163 223,298

Méthode de Référence

ETAT DE FLUX DE TRESORERIE

AU 31 DECEMBRE 2009

	31 DEC. 2009	31 DEC. 2008
1°) Flux de Trésorerie liés à l'Exploitation		
Encaissements reçus des Clients	2 185 806,646	2 899 543,861
Sommes versées aux Fournisseurs et au Personnel	-705 470,814	-1 290 865,478
Intérêts payés	-444,629	-1 331,816
Impôts sur les Bénéfices payés	-95 359,451	0,000
Flux de Trésorerie affectés à l'Exploitation	1 384 531,752	1 607 346,567
2°) Flux de Trésorerie liés aux Activités d'Investis.		
Décaissement prov. de l'Acquisit. d'Immobilisat. Corp.	-430,000	-335,800
Encaissement prov; de la cession d'Immobilisat; Corp.		0,000
Encaissement prov. de la cession d'Immobil. Financ.		
Flux de Trésorerie affectés aux Activités d'Invest.	-430,000	-335,800
3°) Flux de Trésorerie liés aux Activités de Financ.		
Dividendes & autres Distributions	-129 705,395	-44 889,750
Encaissement provenant des Emprunts		50 000,000
Remboursement d'Emprunts	-103 6841,011	-1 409 282,000
Subv. & Intérêts du compte courant	36 240,876	
Flux de Trésorerie affectés aux Activités de Financ.	-1 130 305,530	-1 404 171,750
VARIATION DE TRESORERIE	253 796,222	202 839,017
Trésorerie au début de l'Exercice	105 389,947	-97 449,070
Trésorerie à la Clôture de l'Exercice	359 186,169	105 389,947

NOTES AUX ETATS FINANCIERS**I.- CONSTITUTION ET OBJET DE LA SOCIETE****1 - 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'élève au 31 Décembre 2009 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 CONTINUITE 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 2009

Nous présentons ci-après, le Bilan et les Etats Financiers de l'exercice 2009 comparés à ceux de l'exercice 2008, ainsi que des notes complémentaires permettant d'avoir de plus amples renseignements sur les états financiers.

NOTES COMPLEMENTAIRES**I - ACTIFS NON COURANTS****1 - 1- IMMOBILISATIONS CORPORELLES**

Cette rubrique affiche une augmentation de : 430,000

NATURE	ENTREES	SORTIES	SOLDES
Imprimante Samsung	430,000	0,000	430,000
TOTAL			430,000

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 la réglementation en vigueur.

1- 2 - AMORTISSEMENTS DES IMMOBILISATIONS.

Les variations des amortissements accusent une augmentation de : 11.949 ,345

Représentant la dotation de l'exercice aux comptes d'amortissements moins

amortissements suite cession immobilisation.

TABLEAU DES IMMOBIL. & AMORTISSEMENTS AU 31/12/2009

Nat. des Immobil	Val. d'Origine	Amort. Ant.	Amort. Exce	Amort. Cum.	A Amortir
Bureaux Administratifs	211.000,000	76.562,500	10.550,000	87.112,500	123.887,500
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	259 ,073	259,073	0,000	259,073	0,000
Mob. & Mat. de Bureau	44.728,911	41.393,720	1.119,756	42.513,476	2.215,435
Logiciel	550.200	550,200	0,000	550,200	0,000
Ag. Aménag. & Instal.	20.791,054	19.753,507	279,589	20.033,096	757,958
TOTAL	280.466,296	139.156,058	11.949,345	151.105,403	129.360,893

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

Les Stocks affichent une diminution de : 1.472.774,149

cette diminution se traduit par la variation des Stocks

Désignation	Stock Init. 09	Mouv. Entrées	Mouv. Sorties	Stock Fin. 09
Travaux finis	2.806.430,193	305.185,038	1.541.641,271	1.569.973,960
Travaux en Cours	352,536	0,000	0,000	352,536
Terrains	445.017,596	0,0000	236.317,916	208.699,680
TOTAL	3.251.800,325	305.185,038	1777959,187	1.779.026,176

II-2 1 CLIENTS & COMPTES RATTACHES

Cette rubrique présente une diminution de : 1.133.945,493

qui se traduit par la variation des clients & comptes rattachés

DESIGNATION	31 DEC. 2009	31 DEC. 2008	VARIATIONS
Clients ordinaires	365.114,000	1.500.676,633	-1.135.562,633
Clients (Effets à recevoir)	75.011,000	73.393,860	1.617,140
TOTAL	440.125,000	1.574.070,493	-1.133.945,493

ce compte est détaillé par créancier.

III. - AUTRES ACTIFS COURANTS

Cette rubrique affiche une diminution de : 114.457,574

représentée par le tableau ci-après

DESIGNATIONS	31 DEC. 2009	31 DEC. 2008	VARIATIONS
Fournisseurs	0,000	96.872,166	-96.872,166
Pers. (av. & acomptes)	3.468,215	4.068,215	-600,000
Etat	94.068,408	126.342,215	-32.273,807
Débiteurs divers	21.978,199	6.689,800	15.288,399
Charg. const. D?avc	2.500,000	2.500,000	0,000
Compte d'attente	0.000	0.000	0.000
TOTAL	122.014,822	236.472,396	-114.457,574

Ces comptes sont détaillés par créancier.

V - LIQUIDITES & EQUIVALENTS DE LIQUIDITES

Les Liquidités enregistrent une augmentation de : 170.274,133

détaillée comme suit :

DESIGNATION	31 DEC. 2009	31 DEC. 2008	VARIATIONS
Effets à l'encaissement	0,000	0,000	0,000
Banque de Tunisie	162.712,340	0,000	162.712,340
Attijari Bank	0,000	5,184	-5.184
Banque de l'Habitat 2/8	162.874,842	4.972,673	157.902,169
Best Bank	42,952	42,952	0,000
Banque de l'Habitat 5/5	0,000	171.907,640	-171.907,640
Caisse	33.621,448	12.049,000	21.572,448
Virement interne	0,000	0,000	0,000
TOTAL	359.254,582	188.977,449	170.274,133

VI - CAPITAUX PROPRES & PASSIFS

6 - 1 CAPITAUX PROPRES

Les Capitaux propres & Passifs ont enregistré une augmentation de : 103.223,298

détaillée comme suit :

DESIGNATIONS	31 DEC. 2009	31 DEC. 2008	VARIATIONS
Capital Social	1.200.000,000	1.200.000,000	0,000
Réserve Légale	120.000,000	120.000,000	0,000
Résultats Reportés	332.045,249	228.821,951	103223,298
TOTAL	1.652.045,249	1.548.821,951	103.223,298

Ces variations proviennent de l'imputation du Résultat Bénéficiaire de l'exercice 2008 de 163.223,298, à savoir :

5 % à titre de premier dividende 60.000,000

- Résultats reportés 103.223,298

VII - PASSIFS COURANTS

7 - 1 FOURNISSEURS & COMPTES RATTACHES

Cette rubrique enregistre une Diminution de : 328.560,271

détaillé ainsi :

DESIGNATION DES POSTES	31 DEC. 2009	31 DEC. 2008	VARIATIONS
Fournisseurs ordinaires	25.304,254	141.253,617	-115.949,363
Fournisseurs (Ret. de gtie)	81.439,301	269.050,209	-187.610,908
Fournisseurs (Effets à payer)	0,000	25.000,000	-25.000,000
TOTAL	106.743,555	435.303,826	-328.560,271

Ces comptes sont détaillés par bénéficiaire.

7 - 2 AUTRES PASSIFS COURANTS

Les autres passifs courants accusent une diminution de : 1.025.578,607

représentée par la variation suivante :

DESIGNATION	31 DEC. 2009	31 DEC. 2008	VARIATIONS
Clients (Avances)	882.300,000	1.769.719,284	-887.419,284
Etat	7.401,501	62.267,191	-54.865,690
Créditeurs divers	15.795,691	29.383,929	-13.588,238
Actionnaires (c/c)	89.202,086	158.907,481	-69.705,395
Compte d'attente	0,000	0,000	0,000
TOTAL	994.699,278	2.020.277,885	-1.025.578,607

7. - 3 CONCOURS BANCAIRES & AUTRES PASSIFS FINANCIERS

Cette rubrique présente une diminution de : 1.196.512,715

ainsi détaillée

DESIGNATIONS	31 DEC. 2009	31 DEC. 2008	VARIATIONS
Banque de Tunisie	0,000	83.587,502	-83.587,502
Banque de l'habitat	0,000	0,000	0,000
Emprunts courants	0,000	1.112.993,626	-1.112.993,626
Attijari Bank	68,413	0,000	68,413
TOTAL	68,413	1.196.581,128	-1.196.512,715

NOTES SUR LES RUBRIQUES DE L'ETAT DE RESULTAT

I.- PRODUITS D'EXPLOITATION

1 - 1 Revenus

Les revenus de l'exercice 2009 affichent une Diminution de : 1.770.546,335

ainsi détaillée

DESIGNATIONS	31 DEC. 2009	31 DEC. 2008	VARIATIONS
Nasr II	0,000	0,000	0,000
Messaadine III	496.466,102	493.612,437	2.853,665
Les jardin d'Elmenzeh II	1.564.100,000	3.337.500 ,000	-1.773.400,000
Vte Dechets	0,000	0,000	0,000
TOTAL	2.060.566,102	3.831.112,437	-1.770.546,335

1 - 2 Charges d'Exploitation

Les Charges d'exploitation de l'exercice 2009 sont ainsi détaillées :

- Charges d'administration 176.248,536
- Autres charges d'exploitation 50.666,512

1- 3 Autres Produits ordinaires

Les produits ordinaires constatés au cours de l'exercice 2009 s'élèvent à : 64.260,756

- Revenus des Immeubles 3.130,785
- Produits divers ordinaires 11.616,478
- Subvention d'exploitation 19.975,000
- Reprises/ Provisions des créances douteuses 29.538,493

NOTES SUR LES RUBRIQUES DE L'ETAT DE FLUX DE TRESORERIE

I. - FLUX DE TRESORERIE LIES A L'EXPLOITATION

1 - 1 Encaissements reçus des clients

Cette rubrique totalise

provenant des :

- Encaissements des clients 2.185.806 ,646

1 - 2 Sommes versées aux fournisseurs & au personnel

Cette rubrique totalise : 705.470,814

Versés aux :

- Fournisseurs	622.831,363
- personnel	82.639,451
1 - 3 Intérêts payés	444,629
1 - 4 Impots sur Bénéfices payes	95.359,451
11 - FLUX DE TRESORERIE LIES AUX ACTIVITES DE FINANCEMENT	
2 - 1 Dividendes & autres distributions	
- dividendes	129.705,395
2 ? 2 Encaissements provenant des Emprunts	0,000
2 ? 3 Remboursement d'emprunts	1.036.841,011
2-4 intérêt compte courant & subvention	36.240,876

التقرير العام لمراقب الحسابات للسنة المالية 2009

حضرات السادة المساهمين ,

نتشرف بمدّكم بتقرير يحو صل نتيجة أعمالنا طبقا لمهمة مراقبة حسابات التي تفضّلتم 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 2009.

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 متفقة 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.

1- سجلت الموازنة المالية لغاية ديسمبر 2009 من جهة الأصول من ناحية ومن جهة الأموال الذاتية والخصوم من ناحية أخرى مبلغ 2 831 324,153 ديناراً وخُذلت مزايا صافية بمبلغ 77 767,658 دينار بعد طرح الضريبة على الشركات بمبلغ 44 218,200 دينار المسجلة بقائمة النتائج.

2- على أن المخزون المسجل بالموازنة بمبلغ 1 779 026,176 دينار يتمثل في تكاليف المحلات الجاهزة والغير المباعة إلى غاية ديسمبر 2009 في حدود مبلغ 1 745 999, 060 دينار وفي تكاليف الأرض البيضاء الكائنة بحي الأنس صفاقس في حدود مبلغ 33 027, 116 دينار .

3- حققت الشركة سنة 2009 رقم معاملات بمبلغ 2060 566,102 د يتمثل في بيع محلات بمشروع حدائق المنزه 2 بتونس وبحي المسعدين بصفاقس على النحو الآتي :

- حدائق المنزه 2-7 محلات 1564 100,000 دينار

- حي المسعدين 11 محلات 496 466,102 دينار

4- سجّلت النتائج المؤجلة رصيد بمبلغ صافي 332 045,249 دينار محدّدا بالجلسة العامة العادية المنعقدة في 30 ماي 2009.

5- إن تبويب المربح الصافية لسنة 2009 بمبلغ 77 767,658 دينار يضاف له النتائج المؤجلة بمبلغ 332 045,249 دينار والمقترح من مجلس الإدارة مطابق للقانون وللنظام الأساسي لشركتكم. ليكون هذا التبويب كما يلي :

المربح الصافية لسنة 2009	77 767,658 دينار
المربح المؤجلة	332 045,249 دينار

الجملة القابلة للتبويب	409 812,907 دينار
- 5% من رأس المال الاجتماعي توزع على المساهمين	60.000,000 دينار
- الباقي نتائج تؤجل من جديد	349 812,907 دينار

ونتيجة للأعمال التي قمنا بها، برأينا أن القوائم المالية لسنة 2009 المعروضة عليكم والمصاحبة لتقريرنا هذا تعكس بصورة واضحة وصادقة المركز المالي للشركة في 31 ديسمبر 2009 كما تعبر بوجه صحيح عن نتيجة أعمالها خلال السنة المالية 2009.

تونس في 19 مارس 2010

مصطفى الفخفاخ
مراقب حسابات

التقرير الخاص لمراقب الحسابات للسنة المالية 2009

حضرات السادة المساهمين ,

عملا بالفصل 200 من مجلة الشركات التجارية، نتشرف بإعلامكم أنه لم نسجل عمليات بين أعضاء مجلس الإدارة والشركة تدخل في إطار الفصل المذكور.

تونس في 19 مارس 2010

مصطفى الفخفاخ
مراقب حسابات