

## AVIS DES SOCIETES

### ETATS FINANCIERS

### Société Régionale Immobilière et Touristique de Sfax - SORITS-

Siège social : Immeuble El Manar rue Habib Maâzoun Entrée D 2<sup>ème</sup> entresol - Sfax 3000 -

La Société Régionale Immobilière et Touristique de Sfax - SORITS- publie, ci-dessous, ses états financiers arrêtés au 31 décembre 2002 tels qu'ils seront soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale Ordinaire qui se tiendra en date du 28 juin 2003. Ces états sont accompagnés des rapports général et spécial du commissaire aux comptes, Mr. Abderrazek BEN AMOR qui n'a pas émis de réserves quant à leur régularité et à leur sincérité.

#### BILAN ARRETE AU 31 DECEMBRE 2002

		En dinars	
		31 DEC. 2002	31 DEC. 2001
<b>ACTIF</b>			
<b>ACTIFS NON COURANTS</b>			
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		164 492,280	157 925,880
		-83 992,360	-76 673,848
TOTAL		80 499,920	81 252,032
3°) Immobilisations Financières		1 545,680	1 545,680
TOTAL		1 545,680	1 545,680
Total des Actifs non courants		82 045,600	82 797,712
<b>ACTIFS COURANTS</b>			
1°) Stocks		2 041 277,466	1 926 334,400
TOTAL		2 041 277,466	1 926 334,400
2°) Clients & Comptes rattachés		385 481,505	565 800,611
Provisions pour dépréciation des clients		-225,860	-225,860
TOTAL		385 255,645	565 574,751
3°) Autres actifs courants		84 716,706	156 714,132
TOTAL		84 716,706	156 714,132
3°) Placements & Autres Actifs financiers		200,000	2 204,800
		200,000	2 204,800
4°) Liquidités & équivalents de liquidités		31 432,556	140 825,546
Total des Actifs Courants		2 542 882,373	2 791 653,629
<b>TOTAL DES ACTIFS</b>		<b>2 624 927,973</b>	<b>2 874 451,341</b>

En dinars

	31 DEC. 2002	31 DEC. 2001
<b>CAPITAUX PROPRES &amp; PASSIFS</b>		
1°) Capitaux Propres		
Capital Social	1 200 000,000	1 200 000,000
Réserve Légale	77 674,159	68 200,165
Résultats Reportés	369 640,986	249 635,084
Total des Capit. Propres (Av. Résult. de l'Exce)	1 647 315,145	1 517 835,249
Résultat de l'Exercice	200 557,828	189 479,896
Total des Capit. Propres av. Affectation	1 847 872,973	1 707 315,145
PASSIFS		
PASSIFS COURANTS		
1°) Fournisseurs & Comptes rattachés		
	130 260,128	224 274,122
TOTAL	130 260,128	224 274,122
2°) Autres passifs courants		
TOTAL	254 183,736	942 862,074
	254 183,736	942 862,074
2°) Concours bancaires & autres Passifs Financiers		
TOTAL	392 611,136	0,000
	392 611,136	0,000
Total des passifs courants	777 055,000	1 167 136,196
<b>TOTAL DES CAPIT. PROPRES &amp; PASSIFS</b>	<b>2 624 927,973</b>	<b>2 874 451,341</b>

**ETAT DE RESULTAT AU 31 DECEMBRE 2002**

En dinars

	31 DEC. 2002	31 DEC. 2001
Revenus	1 511 223,390	1 100 077,781
Coût des ventes	-986 779,630	-688 348,869
Marge brute	524 443,760	411 728,912
Frais d'administration	-172 331,842	-133 043,576
Autres Charges d'exploitation	-27 502,434	-13 376,907
Résultat d'exploitation	324 609,484	265 308,429
Charges financières nettes	-20 279,215	-15 167,615
Produits Financ. & des placements		
Autres gains ordinaires	6 056,159	6 000,432
Résultat des activités ordinaires (Av. impôts)	310 386,428	256 141,246
Impôts sur les Bénéfices	-109 828,600	-66 661,350
Résultat des Activités Ordinaires (Après Impôts)	200 557,828	189 479,896
Eléments Extraordinaires		
Résultat Net de l'Exercice	200 557,828	189 479,896
Résultat net de l'Exercice	200 557,828	189 479,896
Effets des Modifications Comptables (Net d'Impôt)		
Résultats (Après Modificat. Comptables)	200 557,828	189 479,896

## ETAT DE FLUX DE TRESORERIE AU 31 DECEMBRE 2002

	En dinars	
	31 DEC. 2002	31 DEC. 2001
1°) Flux de Trésorerie liés à l'Exploitation		
Encaissements reçus des Clients	955 702,412	1 364 465,502
Sommes versées aux Fournisseurs et au Personnel	-1 409 602,219	-1 085 966,925
Intérêts payés	-11 737,869	-13 736,727
Impôts sur les Bénéfices payés	0,000	0,000
Flux de Trésorerie affectés à l'Exploitation	-465 637,676	264 761,850
2°) Flux de Trésorerie liés aux Activités d'Investis.		
Décaissement prov. de l'Acquisit. d'Immobilisat. Corp.	0,000	-336,350
Encaissement prov; de la cession d'Immobilisat; Corp.		
Encaissement prov. de la cession d'Immobil. Financ.		
Flux de Trésorerie affectés aux Activités d'Invest.	0,000	-336,350
3°) Flux de Trésorerie liés aux Activités de Financ.		
Dividendes & autres Distributions	-36 366,450	-54 036,500
Encaissement provenant des Emprunts	360 000,000	0,000
Remboursement d'Emprunts	-90 000,000	0,000
Flux de Trésorerie affectés aux Activités de Financ.	233 633,550	-54 036,500
VARIATION DE TRESORERIE	-232 004,126	210 389,000
Trésorerie au début de l'Exercice	140 825,546	-69 563,454
Trésorerie à la Clôture de l'Exercice	-91 178,580	140 825,546

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'élève au 31 Décembre 2002 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.

SORITS - (Suite)-

- 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 2001

Nous présentons ci-après, le Bilan et les Etats Financiers de l'exercice 2002 comparés à ceux de l'exercice 2001, 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 :  
ainsi détaillée :

6566.400

NATURE	ENTREES	SORTIES	SOLDES
Ordinateur Dell, impr. & acces.	4361,400	0,000	4361,400
Installation téléphonique	2205,000		2205,000
TOTAL	6566,400	0,000	6566,400

SORITS - (Suite)-

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 : 7318,512  
représentant la dotation de l'exercice aux comptes d'amortissements.

TABLEAU DES IMMOBIL. & AMORTISSEMENTS AU 31/12/02

Nat. des Immobil	Val. d'Origine	Amort. Ant.	Amort. Exce	Amort. Cum.	A Amortir
Bureaux Administratifs	100.000,000	30.000,000	5.000,000	35.000,000	65.000,000
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	39.579,640	29.502,351	1.790,791	31.293,142	8.286,498
Logiciel	550,200	550,200	0,000	550,200	0,000
Ag. Aménag. & Instal.	20.536,509	15.295,366	527,721	15.823,087	4.713,422
<b>TOTAL</b>	<b>165.042,480</b>	<b>77.224,048</b>	<b>7.318,512</b>	<b>84.542,560</b>	<b>80.499,920</b>

II- ACTIFS COURANTS

2 - 1 STOCKS

Les Stocks affichent une augmentation de : 114.943,066  
cette augmentation se traduit par la variation des Stocks

Désignation	Stock Init. 01	Mouv. Entrées	Mouv. Sorties	Stock Fin. 02
Travaux finis	1623.199,170	125.487,810	859.567,980	889.119.,000
Travaux en Cours	0,000	4.299,900	0,000	4.299,900
Terrains	303.135,230	971.934,986	127.211,650	1147.858,566
<b>TOTAL</b>	<b>1926.334,400</b>	<b>1101.722,696</b>	<b>986.779,630</b>	<b>2041.277,466</b>

II- CLIENTS & COMPTES RATTACHES

Cette rubrique présente une diminution de : -180.319,106  
qui se traduit par la variation des clients & comptes rattachés

DESIGNATION	31 DEC. 2002	31 DEC. 2001	VARIATIONS
Clients ordinaires	182.385,045	248.582,361	-66.197,316
Clients ( Effets à recevoir )	203.096,460	317.218,250	-114.121,790
<b>TOTAL</b>	<b>385.481,505</b>	<b>565.800,611</b>	<b>-180.319,106</b>

ce compte est détaillé par créancier.

SORITS - (Suite)-

III. - AUTRES ACTIFS COURANTS

Cette rubrique affiche une diminution de : -71.997,426  
représentée par le tableau ci-après

DESIGNATIONS	31 DEC. 2002	31 DEC. 2001	VARIATIONS
Fournisseurs		8.000,000	-8.000,000
Pers. (av. & acomptes)	20.325,715	23.057,215	-2.731,500
Etat	4.024,234	72.873,197	-68.848,963
Débiteurs divers	58.000,657	49.352,620	8.648,037
Charg. const. d'avce	2.000,000	3.065,000	-1.065,000
Compte d'attente	366,100	366,100	0,000
<b>TOTAL</b>	<b>84.716,706</b>	<b>156.714,132</b>	<b>-71.997,426</b>

Ces comptes sont détaillés par créancier.

IV - PLACEMENTS & AUTRES ACTIFS FINANCIERS

Les placements et autres actifs financiers accusent une diminution de : - 2.004,800  
provenant de :

- Encaissement effet 31/12/2001	- 2.204,800
Effet à l'encaissement	<u>200,000</u>

V - LIQUIDITES & EQUIVALENTS DE LIQUIDITES

Les Liquidités enregistrent une variation de : -109.392,990  
détaillée comme suit

DESIGNATION	31 DEC. 2002	31 DEC. 2001	VARIATIONS
Banque de Tunisie	0,000	9.266,760	-9.266,760
Banque du Sud	21,411	30,977	-9,566
Banque de l'Habitat 2/8	25.808,927	9.767,733	16.041,194
Bque Nationale Agricole	5.301	5.301	0,000
Best Bank	5.549,697	562,181	4.987,516
Caisse	47,220	121.192,594	-121.145,374
<b>TOTAL</b>	<b>31.432,556</b>	<b>140.825,546</b>	<b>-109.392,990</b>

VI - CAPITAUX PROPRES & PASSIFS

6 - 1 CAPITAUX PROPRES

Les Capitaux propres & Passifs ont enregistré une augmentation de : 129.479,896  
détaillée comme suit :

DESIGNATIONS	31 DEC. 2002	31 DEC. 2001	VARIATIONS
Capital Social	1.200.000,000	1.200.000,000	0,000
Réserve Légale	77.674,159	68.200,165	9.473,994
Résultats Reportés	369.640,986	249.635,084	120.005,902
<b>TOTAL</b>	<b>1.647.315,145</b>	<b>1.517.835,249</b>	<b>129.479,896</b>

Ces variations proviennent de l'affectation du Résultat de l'exercice 2001, à savoir :

5 % pour constituer les fonds de réserve légale	9.473,994
- 5 % à titre de dividendes	60.000,000
- Résultats reportés	120.005,902

VII - PASSIFS COURANTS

7 - 1 FOURNISSEURS & COMPTES RATTACHES

Cette rubrique enregistre une diminution de : - 94.013,994  
détaillé ainsi :

DESIGNATION DES POSTES	31 DEC. 2002	31 DEC. 2001	VARFIATIONS
Fournisseurs ordinaires	17.952,467	55.704,683	- 37.752,216
Fournisseurs (Ret. de gtie)	82.307,661	168.569,439	- 86.261,778
Fournisseurs ( Effets à payer )	30.000,000	0,000	30.000,000
<b>TOTAL</b>	<b>130.260,128</b>	<b>224.274,122</b>	<b>- 94.013,994</b>

ces comptes sont détaillés par bénéficiaire.

7 - 2 AUTRES PASSIFS COURANTS

Les autres passifs courants accusent une diminution de : - 688.678,338  
représentée par la variation suivante :

DESIGNATION	31 DEC. 2002	31 DEC. 2001	VARIATIONS
Clients (Avances)	30.655,234	794.203,990	- 763.548,756
Etat	41.433,918	11.297,701	30.136,217
Créditeurs divers	88.538,444	69.753,391	18.785,053
Actionnaires (c/c)	76.613,172	53.006,796	23.606,376
Charges à payer	11.664,086	9.321,314	2.342,772
Prod. const. d'avce	198,882	198,882	0,000
Compte d'attente	5.080,000	5.080,000	0,000
<b>TOTAL</b>	<b>254.233,736</b>	<b>942.862,074</b>	<b>- 688.678,338</b>

7. - 3 CONCOURS BANCAIRES & AUTRES PASSIFS FINANCIERS

Cette rubrique présente une augmentation de : 392.611,136

ainsi détaillée

DESIGNATIONS	31 DEC. 2002	31 DEC. 2001	VARIATIONS
Banque de Tunisie	122.611,136	0,000	122.611,136
Emprunts courants	270.000,000	0,000	270.000,000
<b>TOTAL</b>	<b>392.611,136</b>	<b>0,000</b>	<b>392.611,136</b>

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

Les revenus de l'exercice 2002 affichent une augmentation de : 474.745,609  
ainsi détaillée

DESIGNATIONS	31 DEC. 2002	31 DEC. 2001	VARIATIONS
Jardin II		3.994,900	- 3.994,900
Cité Jardin Lot F	520,000	660,000	- 140,000
Messaadine II		314.664,406	- 314.664,406
Nasr II	1.510.703390	717.158,475	793.544,915
<b>TOTAL</b>	<b>1.511.223,390</b>	<b>1.100.077,781</b>	<b>474.745,609</b>

1 - 2 Charges d'Exploitation

Les Charges d'exploitation de l'exercice 2002 s'élèvent à : 220.113,491  
ainsi détaillées :

- Charges de personnel	100.660,577
- Dot. aux amortissements & aux provisions	7.318,512
- Autres charges d'exploitation	71.671,265
- Charges financières nettes	20.279,215
- Autres charges ordinaires	<u>20.183,922</u>

1- 3 Produits ordinaires

Les produits ordinaires constatés au cours de l'exercice 2002 s'élèvent à : 6.056,159

- Revenus des Immeubles	2.628,253
- Produits divers ordinaires	<u>3.427,906</u>

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 955.702,412  
provenant des :

- Encaissements des clients	952.649,821
- Revenues des Immeubles	<u>3.052,591</u>

1 - 3 Sommes versées aux fournisseurs & au personnel

Cette rubrique totalise :		1.409.602,219
provenant de :		
- Fournisseurs	1.341.710,839	
- personnel	<u>67.891,380</u>	
<u>1 - 4 Intérêts payés</u>		11.737,869
<u>11 - FLUX DE TRESORERIE LIES AUX ACTIVITES DE FINANCEMENT</u>		
<u>2 - 1 Dividendes &amp; autres distributions</u>		36.366,450
- dividendes	<u>36.366,450</u>	
2 - 2 Encaissements provenant des Emprunts	360.000,000	
2 - 3 Remboursements des Emprunts	<u>- 90.000,000</u>	270.000,000

**التقرير العام لمراقب الحسابات السنة المالية 2002**

حضرات السادة المساهمين المحترمين،

لقد فحصنا القوائم المالية لشركتكم المضبوطة بتاريخ 31 ديسمبر 2002 المشتملة على الموازنة المالية وقائمة النتائج وجدول التدفقات المالية والإيضاحات حول القوائم المالية للسنة المنتهية آنذاك طبقاً للمهمة التي تفصلتم بإسنادها إلينا.

وقد كان فحصنا وفقاً لقواعد المراجعة المتعارف عليها، وعليه، فقد اشتمل على اختبار للسجلات المحاسبية وإجراءات المراجعة الأخرى التي اعتبرناها ضرورية مع مراعات قواعد العناية العادية كما تحصلنا على المعلومات وإيضاحات التي رأيناها لازمة لأداء مهمتنا.

إن تقديم الموازنة المالية وحسابات النتائج والطرق المتبعة لتقييمها مطابقة للمبادئ المحاسبية المتعارف عليها في المهنة وقد بقيت على نفس الطريقة التي تم اتباعها خلال السنة المالية المنصرمة.

برأينا أن البيانات المتعلقة بالحسابات الواردة في تقرير مجلس الإدارة متفقة مع ما هو مثبت بدفاتر الشركة وأنه في حدود المعلومات التي توفرت لدينا، لم نعثر خلال أعمال المراجعة على مخالفات لأحكام القانون أو النظام الأساسي للشركة على وجه يوثر بصفة معبرة على المركز المالي للشركة أو على نتيجة أعمالها.

إن تخصيص النتائج المقترح من طرف مجلس الإدارة مطابق للقانون العام وللنظام الأساسي لشركتكم.

ونتيجة للأعمال التي قمنا بها على ضوء الوثائق التي قدمت لنا في الوقت المناسب، برأينا أن القوائم المالية للسنة المالية 2002 المعروضة عليكم و المصاحبة لتقريرنا هذا تعكس بصورة واضحة وصادقة المركز المالي لشركتكم في 31 ديسمبر 2002 كما تعبر بوجه صحيح عن نتيجة أعمالها خلال السنة المالية 2002.

تونس في 7 ماي 2003  
مكتب التدقيق القانوني للحسابات

عبد الرزاق بن عمر

## التقرير الخاص لمراقب الحسابات السنة المالية 2002

حضرات السادة المساهمين المحترمين،

طبقا لمقتضيات الفصل 200 من مجلة الشركات التجارية، نتشرف بإعلامكم أننا خلال السنة المالية 2002 لم يبلغ إلى علمنا ما يفيد وجود أية عملية خاصة بين شركتكم من جهة وأي عضو من أعضاء مجلس إدارتها من جهة أخرى، أما مباشرة أو بواسطة الغير ولا مع شركة يديرها بالإشتراك مع شركتكم نفس الأعضاء بمجلس الإدارة طبقا لمقتضيات الفصل المذكور.

تونس في 7 ماي 2003  
مكتب التدقيق القانوني للحسابات

عبد الرزاق بن عمر