

Société Immobilière Tuniso-Séoudienne « SITS »



Société anonyme au capital de 13 000 000 dinars divisé en 13 000 000 actions de nominal 1 dinar entièrement libérées

Registre de Commerce : B 1726 1997

Siège Social : Centre Urbain Nord, International City Center, Tour bureaux, 5^{ème} étage, bureau n°1 – 1082 Tunis

Tél : 70 728 728 Fax : 70 728 740

E-mail : sits@planet.tn

Prospectus d'émission relatif à l'augmentation de capital de SITS de 13 000 000 D à 15 600 000 D

Nombre de titres à émettre :

2 600 000 actions nouvelles de nominal 1 D au prix d'émission de 3 D

N° 12 - 0794 du 16 NOV. 2012
Visadudu Conseil du Marché Financier donné en application de l'article 2 de la loi N°94-117 du 14 Novembre 1994. Ce visa n'implique aucune appréciation sur l'opération proposée. Ce prospectus a été établi par l'émetteur et engage la responsabilité de ses signataires.
Le visa n'implique ni approbation de l'opportunité de l'opération ni authentification des éléments comptables et financiers présentés. Il a été attribué après examen de la pertinence et de la cohérence de l'information donnée dans la perspective de l'opération proposée aux investisseurs.

Responsable Chargé de l'Information

Mr Adel ABOU RAKHA
Directeur Général de la SITS
Tél. : 70 728 728
Fax : 70 728 740

Intermédiaire en Bourse chargé de l'opération

MAC sa



GREEN CENTER- BLOC C 2^{ème} étage,
Rue du Lac constance – Les Berges du Lac
Tél : 71 964 102 – Fax : 71 962 364
E-mail : macsa@gnet.tn
Site web: www.macsa.com.tn



Novembre 2012

Sommaire

<i>Présentation de la société</i>	7
<i>Flash sur l'augmentation de capital</i>	9
CHAPITRE I : RESPONSABLE DU PROSPECTUS ET RESPONSABLE DU CONTROLE DES COMPTES	12
1.1. Responsable du prospectus	12
1.2. Attestation du responsable de la note d'opération.....	12
1.3. Responsable du contrôle des comptes	12
1.4. Attestation du responsable du contrôle des comptes.....	18
1.5. Attestation de l'intermédiaire en bourse chargé de l'opération	19
1.6. Responsable de l'information	19
CHAPITRE II : RENSEIGNEMENTS CONCERNANT L'OPERATION.....	20
2.1. Renseignements relatifs à l'émission.....	20
2.1.1. Décisions à l'origine de l'émission.....	20
2.1.2. Caractéristiques de l'émission	20
2.1.3. Prix d'émission	20
2.1.4. Droit préférentiel de souscription.....	20
2.1.5. Période de souscription	21
2.1.6. Etablissements domiciliaires.....	21
2.1.7. Modalités de souscriptions et règlement de livraison titres contre espèces.....	22
2.1.8. Modalités et délais de délivrance titres.....	22
2.1.9. Mode de placement.....	22
2.1.10. Jouissance des actions nouvelles souscrites.....	22
2.1.11. But de l'émission	22
2.2. Renseignements généraux sur les valeurs mobilières émises	22
2.2.1. Droits attachés aux valeurs mobilières offertes	22
2.2.2. Régime de négociabilité.....	23
2.2.3. Régime fiscal applicable.....	23
2.3. Marché des titres.....	23
2.3.1. Cotation en bourse des actions anciennes	23
2.3.2. Cotation en bourse des actions nouvelles souscrites en numéraire	23
2.3.3. Cotation en bourse des droits de souscription.....	23
2.4. Tribunaux compétents en cas de litige	23
2.5. Prise en charge par la STICODEVAM	24

CHAPITRE III : RENSEIGNEMENTS DE CARACTERE GENERAL CONCERNANT L'EMETTEUR ET SON CAPITAL.....	25
3.1. Renseignements de caractère général concernant l'émetteur.....	25
3.1.1. Dénomination et siège social.....	25
3.1.2. Forme juridique et législation particulière applicable.....	25
3.1.3. Date de constitution et durée.....	25
3.1.4. Objet social (article 3 des statuts).....	25
3.1.5. Registre de commerce.....	26
3.1.6. Exercice social.....	26
3.1.7. Nationalité.....	26
3.1.8. Capital social.....	26
3.1.9. Matricule fiscal.....	26
3.1.10. Régime fiscal.....	26
3.1.11. Lieu où peuvent être consultés les documents de la société.....	26
3.1.12. Clauses statutaires particulières (code des sociétés commerciales).....	26
3.1.13. Responsable chargé de l'information et des relations avec les actionnaires, le CMF, la BVMT et la STICODEVAM.....	29
3.2. Renseignements de caractère général concernant le capital de la société.....	29
3.3. Evolution du capital social.....	29
3.4. Répartition du capital social et des droits de vote au 31/08/2012.....	30
3.4.1. Liste des actionnaires détenant individuellement 3% et plus du capital et des droits de vote au 31/08/2012.....	31
3.4.2. Capital et droits de vote détenus par l'ensemble des membres des organes d'administration et de direction au 31/08/2012.....	31
3.4.3. Nombre d'actionnaires.....	31
3.5. Description sommaire des groupes.....	31
3.5.1. Présentation générale du groupe STUSID BANK au 31/12/2011.....	31
3.5.1.1. Présentation des sociétés du groupe SITS au 31/12/2011.....	32
3.5.1.2. Schéma du groupe SITS au 31/12/2011.....	32
3.5.1.3. Etat des participations entre les sociétés du groupe arrêtées au 31/12/2011.....	33
3.5.1.4. Chiffres clés du groupe au 31/12/2011.....	33
3.5.1.5. Les engagements financiers du groupe au 31/12/2011 1.....	33
3.5.1.6. Politique actuelle et future de financement inter société du groupe.....	33
3.5.2. Relations avec les sociétés du groupe SITS au 31/12/2011.....	34
3.5.2.1. Prêts octroyés et crédits reçus des sociétés du groupe.....	34
3.5.2.2. Les créances et les dettes commerciales avec les sociétés du groupe.....	34

3.5.2.3. Les apports en capitaux avec les sociétés du groupe.....	35
3.5.2.4. Les dividendes et autres rémunérations encaissés par la SITS et distribués par les sociétés du groupe au titre des années 2009, 2010 et 2011	35
3.5.2.5. Les dividendes distribués par la SITS aux sociétés du groupe au titre des années 2009, 2010 et 2011.....	35
3.5.2.6. Les garanties et sûretés réelles, les cautions données ou reçues des sociétés du groupe.	35
3.5.3. Les relations commerciales entre la SITS et les autres sociétés du groupe durant l'exercice 2011	36
3.5.3.1. Le chiffre d'affaires réalisé avec les sociétés du groupe	36
3.5.3.2. Les achats et les ventes d'immobilisations corporelles et incorporelles, financières ou autres éléments d'actifs avec les sociétés du groupe.....	36
3.5.3.3. Les prestations de services reçues ou données.....	36
3.5.3.4. Les contrats de gestion	36
3.5.3.5. Les contrats de location.....	37
3.6. Relations de la SITS avec les autres parties liées au 31/12/2011.....	37
3.6.1. Informations sur les engagements	37
3.6.2. Transfert de ressources	37
3.6.3. Relations commerciales.....	37
3.7 Dividendes	37
3.8. Marché des titres de la Société Immobilière Tuniso-Saoudienne.....	38
CHAPITRE IV : RENSEIGNEMENTS CONCERNANT L'ACTIVITE DE LA SITS ET SON EVOLUTION.....	39
4.1. Présentation du secteur de l'immobilier	39
4.2. Présentation de la société.....	40
4.3. Description de l'activité.....	45
4.3.1. Activité de la société au 31/12/2011.....	45
4.3.2. Activité de la société au 30/09/2012.....	45
4.4. Les facteurs de risque et la nature spéculative de l'activité.....	46
4.5. Dépendance de l'émetteur	47
4.6. Litiges ou arbitrages	47
4.7. Organisation de la société.....	47
4.7.1. Gouvernance.....	47
4.7.2. Contrôle interne	49
4.7.3. Moyens humains	50
4.7.4. Système d'information	51
4.8. Politique d'investissement.....	51
4.9. Analyse SWOT	53

CHAPITRE V : PATRIMOINE – SITUATION FINANCIERE - RESULTAT	54
5.1. Patrimoine de la SITS au 31/12/2011	54
5.1.1. Patrimoine Immobilier au 31/12/2011.....	54
5.1.2. Le portefeuille titres de la société au 31/12/2011	54
5.1.3. Valeurs d’exploitation au 31/12/2011	55
5.2. Patrimoine de la SITS au 30/06/2012	55
5.2.1. Patrimoine immobilier au 30/06/2012.....	55
5.2.2. Portefeuille titres de la société au 30 Juin 2012	56
5.2.3. Valeurs d’exploitation au 30 Juin 2012	56
5.2.4. Principales acquisitions et cessions d’immobilisations incorporelles, corporelles et financières postérieures au 30/06/2012.....	56
5.3. Renseignements financiers sur les états financiers individuels au 31 Décembre	57
5.3.1. Etats financiers comparés au 31 Décembre	58
5.3.1.1. Bilans comparés au 31 Décembre	58
5.3.1.2. Etats de résultats comparés au 31 Décembre	60
5.3.1.3. Etats de flux de trésorerie comparés au 31 Décembre	61
5.3.1.4. Schéma des soldes intermédiaires de gestion comparés au 31 Décembre.....	62
5.3.1.5. Notes aux états financiers arrêtés au 31 Décembre 2011	63
5.3.1.5. Notes rectificatives	80
5.3.1.6. Notes complémentaires.....	82
5.3.1.6.1. Note sur la détermination du résultat fiscal 2011	82
5.3.1.6.2. Note sur le rapprochement des mouvements de liquidité et équivalents de liquidité figurant dans le tableau des flux de trésorerie et ceux figurant au niveau du bilan	82
5.3.1.6.3. Note sur les événements postérieurs survenus entre la date de clôture de l’exercice au 31/12/2011 et la date de publication des états financiers	83
5.3.1.6.4. Note sur les placements	83
5.3.1.7. Rapport général du commissaire aux comptes relatif à l’exercice 2011	84
5.3.1.8. Rapport spécial du commissaire aux comptes relatif à l’exercice 2011.....	87
5.3.2. Engagements financiers au 31 Décembre 2011	92
5.3.3. Soldes Intermédiaires au 31/12/2011.....	94
5.3.4. Tableau de mouvements des capitaux propres	95
5.3.5. Affectation des résultats des derniers exercices	96
5.3.6. Evolution du bénéfice net et du résultat d’exploitation	96
5.3.7. Evolution des dividendes	96
5.3.8. Evolution de la marge brute d’autofinancement	96
5.3.9. Evolution de la structure financière	97

5.3.9.1. Fonds de roulement	97
5.3.9.2. Besoin en fonds de roulement	97
5.3.9.3. Trésorerie nette	97
5.3.10. Indicateurs de gestion	97
5.3.11. Ratios financiers	98
5.4. Renseignements sur les états financiers consolidés au 31 Décembre 2011	99
5.4.1. Bilan consolidé arrêté au 31 Décembre 2011	100
5.4.2. Etat de résultat arrêté au 31/12/2011	102
5.4.3. Etat de flux de trésorerie arrêté au 31/12/2011	103
5.4.4. Notes relatives aux états financiers consolidés arrêtés au 31 Décembre 2011	104
5.4.5. Note rectificative relative au périmètre de consolidation	124
5.4.6. Rapport du commissaire aux comptes relatif aux états financiers consolidés de l'exercice 2011	125
5.5. Renseignements sur les états financiers intermédiaires au 30 Juin 2012	129
5.5.1. Bilan arrêté au 30 Juin 2012	129
5.5.2. Etat de résultat arrêté au 30 Juin 2012	131
5.5.3. Etat de flux de trésorerie arrêté au 30 Juin 2012	132
5.5.4. Notes aux états financiers intermédiaires arrêtés au 30 Juin 2012	132
5.5.5. Notes complémentaires	149
5.5.6. Notes explicatives	150
5.5.6.1. Etat de résultat	150
5.5.6.2. Etat de flux de trésorerie	150
5.5.7. Notes rectificatives	150
5.5.7.1. Note 10 : Capitaux propres	150
5.5.7.2. Bilan : Capitaux propres et passifs	151
5.5.7.3. Tableau de mouvements des capitaux	152
5.5.8. Rapport du commissaire aux comptes relatif aux états financiers intermédiaires au 30 Juin 2012	153
5.6. Indicateurs boursiers de la valeur SITS	155
5.7. Comportement de l'action SITS depuis son introduction	155
CHAPITRE VI : ORGANES D'ADMINISTRATION, DE DIRECTION ET DE CONTROLE DES COMPTES	156
6.1. Conseil d'administration	156
6.1.1 Membres des organes d'administration	156
6.1.2 Fonctions des membres des organes d'administration et de direction dans la société	156
6.1.3 Principales activités exercées en dehors de la société au cours des trois dernières années ...	156
6.1.4 Mandats d'administrateurs les plus significatifs dans d'autres sociétés	156

6.1.5 Fonctions des représentants permanents des personnes morales administrateurs dans la société qu'ils représentent.....	156
6.2 Intérêts des dirigeants dans la société pour l'exercice 2011.....	157
6.2.1 Rémunérations et avantages en nature attribués aux membres des organes d'administration et de direction.....	157
6.2.2. Prêts et garanties accordés en faveur des membres des organes d'administration et de direction.....	157
6.3. Contrôle.....	158
6.4. Natures et importances des opérations conclues depuis le début du dernier exercice avec les membres du conseil d'administration ou de direction ainsi qu'avec un candidat à un poste de membre de conseil d'administration, ou un actionnaire détenant plus de 5% du capital.....	158
CHAPITRE VII : RENSEIGNEMENTS CONCERNANT L'EVOLUTION RECENTE ET LES PERSPECTIVES D'AVENIR.....	159
7.1. Evolution récente et orientations.....	159
7.1.1. Evolution récente.....	159
7.1.2. Stratégie de développement.....	160
7.2. Perspectives d'avenir.....	164
7.3. Etats financiers individuels prévisionnels.....	167
7.3.1. Bilans SITS prévisionnels.....	167
7.3.2. Etat de résultat SITS prévisionnel.....	169
7.3.3. Etat de flux SITS prévisionnel.....	170
7.3.4. Indicateurs de gestion.....	171
7.3.5. Ratios financiers prévisionnels.....	171
7.3.6. Marge brute d'autofinancement.....	171

Présentation de la société

C'est dans le cadre de la politique de coopération interarabe qui vise à encourager les investissements dans le monde arabe que la Société Immobilière Tuniso-Saoudienne « SITS » a été créée en Janvier 1985 en couronnement de la coopération entre la Tunisie et le Royaume d'Arabie Saoudite. L'objet social de la société est d'entreprendre toutes les activités liées à la promotion immobilière, le lotissement des terrains ainsi que l'accomplissement de toutes les opérations financières, commerciales, industrielles, mobilières ou immobilières et autres liées directement ou indirectement à son objet social.

Depuis sa création, la Société Immobilière Tuniso-Saoudienne « SITS » occupe une place de choix dans le marché de l'immobilier en Tunisie de part la qualité de ses services, l'importance de ses réalisations et l'échange d'expérience et de savoir faire qu'elle développe dans le domaine de la promotion et de la gestion immobilière.

L'objectif de sa création était le développement de l'immobilier et la participation dans les réalisations des programmes urbanistiques prévus dans le plan de développement économique et social de l'Etat Tunisien. A sa création, le capital de la SITS était de 5MDT réparti entre des hommes d'affaires Saoudiens et la Société Tuniso-Saoudienne d'investissement et de développement « STUSID BANK ». En date du 09 Janvier 2006, la société SITS a été introduite à la Bourse de Tunis à travers une offre publique de vente (au prix unitaire de 11 DT) et d'une augmentation de capital par voie de souscription publique.

Le groupe SITS se compose de trois sociétés à savoir : Société Immobilière Tuniso-Saoudienne « SITS », la société International City Center « ICC » et la société El Kabidha opérant toutes dans le secteur immobilier.

En effet, la société « SITS » participe, directement, dans le capital de la société « ICC » à hauteur de 70% et indirectement à hauteur de 69,15% dans le capital de la société El Kabidha.

La société « ICC » participe, directement, dans le capital de la société El Kbabidha à hauteur de 98,79%.

Depuis sa création, la SITS a réalisé plusieurs projets immobiliers dans les principales villes de la Tunisie, parmi ces projets on trouve :Errihab 1, 2, 3, 4 et 5 (en cours), Chatt El Kantaoui, ICC, Nabeul Center, Gabes Center, Monastir Center, Dream center, Diar Slimane...

Son capital social s'élève actuellement à 13 MDT divisé en 13 000 000 actions de nominal 1 DT.

L'Assemblée Générale Extraordinaire de la SITS, réunie le 15 Juin 2012 a décidé d'augmenter le capital social de la société à concurrence de 2 600 000 DT pour le porter de 13 000 000 DT à 15 600 000 DT par l'émission de 2.600.000 actions nouvelles au prix de 3 DT, soit 1 DT de valeur nominale et 2 DT de prime d'émission.

Cette augmentation de capital de la SITS servira à l'acquisition de nouveaux terrains nus ou aménagés, améliorer la trésorerie de la société ainsi que l'achèvement des projets en cours.

Flash sur l'augmentation de capital

Montant : 2 600 000 DT

Le capital social de la société SITS sera porté de 13 000 000 DT à 15 600 000 DT par l'émission et la création de 2 600 000 actions nouvelles de nominal 1 DT à souscrire en numéraire au prix de 3 DT et à libérer en totalité à la souscription.

Nombre d'actions nouvelles à souscrire

2 600 000 actions

Valeur nominale

1 DT

Catégorie

Actions ordinaires

Forme des actions à émettre

Nominative

Prix d'émission

Les actions nouvelles à souscrire en numéraire seront émises à 3 DT, soit la valeur nominale de 1DT majorée d'une prime d'émission de 2DT.

Les actions nouvelles souscrites seront libérées du montant nominal et de la prime d'émission lors de la souscription.

Droit préférentiel de souscription

La souscription à l'augmentation de capital en numéraire est réservée à titre préférentiel aux anciens actionnaires ainsi qu'aux concessionnaires des droits de souscription en bourse, tant à titre irréductible qu'à titre réductible

L'exercice du droit préférentiel de souscription s'effectue de la manière suivante :

- **A titre irréductible** : à raison d'une action nouvelle pour 5 actions anciennes. Les actionnaires qui n'auront pas un nombre d'actions anciennes correspondant à un nombre entier d'actions nouvelles, pourront soit acheter soit vendre en bourse les droits de souscription formant les rompus sans qu'il puisse en résulter une souscription indivise. « SITS » ne reconnaît qu'un seul propriétaire pour chaque action.

- **A titre réductible** : en même temps qu'ils exercent leurs droits à titre irréductible, les propriétaires et/ou les cessionnaires de droits de souscription pourront, en outre, souscrire à titre réductible, le nombre d'actions nouvelles qui n'auraient pas été éventuellement souscrites par les demandes à titre irréductible.

Chaque demande sera satisfaite au prorata du nombre de ses droits de souscription exercé à titre irréductible et en fonction du nombre d'actions nouvelles disponibles.

Période de souscription

La souscription aux actions nouvelles émises en numéraire est réservée, en priorité, aux anciens actionnaires détenteurs des actions composant le capital social actuel et aux cessionnaires de droits de souscription en bourse, tant à titre irréductible que réductible et ce du **03 Décembre 2012 au 18 Décembre 2012 inclus**¹.

Etablissements domiciliaires

Tous les Intermédiaires Agréés Administrateurs (IAA) sont habilités à recueillir, sans frais, les demandes de souscription des actions nouvelles de la société SITS exprimées dans le cadre de la présente augmentation de capital.

En souscrivant, il devra être versé par action souscrite le montant de 3DT, soit 1DT représentant la valeur nominale de l'action et 2DT représentant la valeur de la prime d'émission.

Après répartition et en cas de satisfaction partielle des demandes de souscription à titre réductible, les sommes restant disponibles sur les fonds versés, à l'appui des souscriptions effectuées à ce titre, seront restitués sans intérêts aux souscripteurs, aux guichets qui auraient reçu les souscripteurs (3) jours ouvrables à partir de la date de dénouement de l'augmentation, date qui sera précisée par un avis à la STICODEVAM.

Le jour de dénouement de l'augmentation de capital en numéraire, la STICODEVAM créditera le compte indisponible N° 08006011053200395465 ouvert sur les livres de la BIAT Lafayette.

Modalités de souscriptions et règlement de livraison titres contre espèces

Les souscripteurs à l'augmentation de capital devront en faire la demande auprès des IAA chez lesquels leurs titres sont inscrits en compte, durant la période de souscription et ce, en remplissant le bulletin de souscription figurant en annexe.

Les IAA se chargeront de la transmission des bulletins de souscription, au plus tard le **18 Décembre 2012 à 16h** à MAC SA, en qualité d'Intermédiaire Agréé Mandaté – IAM–.

¹Les actionnaires et/ou les cessionnaires de droits préférentiels de souscription n'ayant pas exercé ou chargé leurs intermédiaires agréés administrateurs d'exercer leurs droits avant la séance de bourse du **18 Décembre 2012** sont informés que ces derniers procéderont à la vente de leurs droits non exercés pendant ladite séance.

Chaque IAA est tenu d'envoyer ses virements de droits de souscription relatifs aux demandes de souscription à titre irréductible et, éventuellement ses demandes de souscription à titre réductible (qui seront confirmées par l'IAM), via l'Espace Adhérent de la STICODEVAM et ce, conformément aux modalités pratiques de l'opération qui seront précisées par un avis de la STICODEVAM.

Le règlement des espèces et la livraison des titres de l'augmentation en numéraire sera effectué, via la compensation interbancaire de la STICODEVAM, à une date qui sera précisée par un avis de la STICODEVAM.

Modalités et délais de délivrance titres

Les souscriptions à l'augmentation de capital seront constatées par une attestation portant sur le nombre d'actions détenues délivrées par « SITS » et ce, dès la réalisation de l'opération.

CHAPITRE I : RESPONSABLE DU PROSPECTUS ET RESPONSABLE DU CONTROLE DES COMPTES

1.1. Responsable du prospectus

Monsieur Adel ABOU RAKHA

Directeur Général de la SITS.

1.2. Attestation du responsable de la note d'opération

« A notre connaissance, les données du présent prospectus sont conformes à la réalité ; elles comprennent toutes les informations nécessaires aux investisseurs pour fonder leurs jugements sur le patrimoine, l'activité, la situation financière, les résultats et les perspectives de l'émetteur ainsi que sur les droits attachés aux titres offerts. Elles ne comportent pas d'omissions de nature à en altérer la portée. »

Monsieur Adel ABOU RAKHA

Directeur Général de la SITS



1.3. Responsable du contrôle des comptes

Etats financiers individuels relatifs aux exercices 2009, 2010 et 2011

Cabinet FINOR, société d'expertise comptable inscrite au tableau de l'Ordre des Experts Comptables de Tunisie, représentée par Monsieur Fayçal DERBAL.

Adresse : Immeuble International City Center, Tour des bureaux, Centre Urbain Nord de Tunis.

Etats financiers consolidés relatifs aux exercices 2010 et 2011

Cabinet FINOR, société d'expertise comptable inscrite au tableau de l'Ordre des Experts Comptables de Tunisie, représentée par Monsieur Fayçal DERBAL.

Adresse : Immeuble International City Center, Tour des bureaux, Centre Urbain Nord de Tunis.



Etats financiers intermédiaires au 30 Juin 2011

Cabinet FINOR, société d'expertise comptable inscrite au tableau de l'Ordre des Experts Comptables de Tunisie, représentée par Monsieur Fayçal DERBAL.

Adresse : Immeuble International City Center, Tour des bureaux, Centre Urbain Nord de Tunis.

Etats financiers intermédiaires au 30 Juin 2012

Cabinet FINOR, société d'expertise comptable inscrite au tableau de l'Ordre des Experts Comptables de Tunisie, représentée par Monsieur Mustapha MEDHIOUB.

Adresse : Immeuble International City Center, Tour des bureaux, Centre Urbain Nord de Tunis.

➤ Opinion sur les états financiers individuels arrêtés au 31 Décembre 2009

Les états financiers de la société « SITS » relatifs à l'exercice clos au 31 Décembre 2009, ont fait l'objet d'un audit effectué par le cabinet FINOR représenté par Monsieur Fayçal DERBAL selon les normes professionnelles applicables en Tunisie et on été certifiés sans réserves. Par ailleurs, le commissaire aux comptes a émis l'observation suivante :

« En application des dispositions de l'article 19 du décret n° 2001-2728 du 20 novembre 2001, nous avons procédé aux vérifications nécessaires et n'avons pas d'observations à formuler sur la tenue des comptes en valeurs mobilières émises par la société eu égard à la réglementation en vigueur, à l'exception des dispositions de l'arrêté du ministre des finances du 28 août 2006 qui ne sont pas encore entièrement respectées. »

➤ Opinion sur les états financiers individuels arrêtés au 31 Décembre 2010

Les états financiers de la société « SITS » relatifs à l'exercice clos au 31 Décembre 2010, ont fait l'objet d'un audit effectué par le cabinet FINOR représenté par Monsieur Fayçal DERBAL selon les normes professionnelles applicables en Tunisie et ont été certifié sans réserves. Par ailleurs, le commissaire aux comptes a émis l'observation suivante :

« En application des dispositions de l'article 19 du décret n° 2001-2728 du 20 novembre 2001, nous avons procédé aux vérifications nécessaires et n'avons pas d'observations à formuler sur la tenue des comptes en valeurs mobilières émises par la société eu égard à la réglementation en vigueur, à l'exception des dispositions de l'arrêté du ministre des finances du 28 août 2006 qui ne sont pas encore entièrement respectées. »

➤ Opinion sur les états financiers individuels arrêtés au 31 Décembre 2011

Les états financiers de la société « SITS » relatifs à l'exercice clos au 31 Décembre 2011, ont fait l'objet d'un audit effectué par le cabinet FINOR représenté par Monsieur Fayçal DERBAL selon les normes professionnelles applicables en Tunisie et ont été certifié sous réserve des remarques suivantes :

« 1- Le chiffre d'affaires comptabilisé, s'élevant à la clôture de l'exercice 2011 à D : 9.988.089, englobe un montant de

D : 4.366.700 devant être rattaché à l'exercice 2012 qui se détaille comme suit :

- Chiffre d'affaires de D : 3.801.700 comptabilisé sur la base de contrats de cession de locaux du projet « Kantaoui Beach » conclus en 2012. Le coût total de ces locaux s'élève à D : 2.517.370.
- Chiffre d'affaires de D : 565.000 comptabilisé sur la base de promesses de ventes de locaux du projet « Kantaoui Beach », entièrement réglée au cours de l'exercice 2011. Le coût total de ces locaux s'élève à D : 384.842.

La comptabilisation de ce chiffre d'affaires parmi les revenus de 2011 a eu pour effet d'augmenter le résultat comptable avant impôt de D : 1.464.488.

2- Les stocks de la société englobent des locaux du projet « Borj Khfacha 3 » pour D : 1.222.168.

Ce projet a été réalisé en 2005. Toutefois, aucune cession n'a été enregistrée depuis l'exercice 2008.

Par conséquent, et en l'absence d'éléments probants concernant la valeur de réalisation nette de ces locaux, nous ne pouvons exprimer au sujet de ce stock aucune opinion. »

Par ailleurs, le commissaire aux comptes a émis les observations suivantes :

« 1- Contrairement aux dispositions de l'article 19 de la loi N° 94-117 du 14 novembre 1994 portant réorganisation du marché financier, la société a acquis, au courant l'exercice 2011, ses propres actions pour D : 459.546 et ce, sans l'autorisation préalable de l'assemblée générale ordinaire.

Par ailleurs, la société a cédé ces actions pour D : 486.565 réalisant ainsi, une plus value de D : 27.019, en plus des dividendes y relatifs qui s'élèvent à D : 21.085. Ces montants ont été constatés parmi les fonds propres sous la rubrique « autres compléments d'apport ».

2- En application des dispositions de l'article 19 du décret n° 2001-2728 du 20 novembre 2001, nous avons procédé aux vérifications nécessaires et n'avons pas d'observations à formuler sur la tenue des comptes en valeurs mobilières émises par la société eu égard à la réglementation en vigueur, à l'exception des dispositions de l'arrêté du ministre des finances du 28 août 2006 qui ne sont pas encore entièrement respectées. »

➤ **Opinion sur les états financiers consolidés arrêtés au 31 Décembre 2010**

Les états financiers consolidés de la société « SITS » relatifs à l'exercice clos au 31 Décembre 2010, ont fait l'objet d'un audit effectué par le cabinet FINOR représenté par Monsieur Fayçal DERBAL selon les normes professionnelles applicables en Tunisie et ont été certifiés sous réserve des remarques suivantes :

« 1- Notre audit a porté sur les états financiers de la mère, « La Société IMMOBILIERE TUNISO-SAUDIENNE» et la société filiale « International City Center ». Toutefois, les états financiers des sociétés filiales, « Société SITS de Gestion » et « La Société AL KABIDHA AL ARABIA LITAAMIR » n'ont pas fait l'objet d'audit par un commissaire aux comptes.

2- La société « International City Center » a fait l'objet d'un contrôle fiscal couvrant la période allant du 1^{er} Janvier 2005 au 31 Décembre 2008 et portant sur l'Impôt sur les sociétés, les acomptes provisionnels, la retenue à la source, la TVA, la TFP, la contribution FOPROLOS et la TCL.

Une notification des résultats de la vérification fiscale a été adressée à la société le 29 Décembre 2009 et ayant pour effet de réclamer à la société un complément d'impôt et taxes de D : 1.843.354 dont D : 464.507 de pénalité et de redresser le montant du report de TVA au 31 Décembre 2008 pour D : 4.073 en le ramenant à D : 601.715.

La société a formulé son opposition quant aux résultats de la vérification fiscale dans les délais. Toutefois, aucune suite au sujet de cette vérification n'a été réservée par l'administration fiscale.

Ainsi, et à l'état actuel des choses, le risque réel associé à cette situation ne peut être estimé avec un degré suffisant de certitude. »

➤ **Opinion sur les états financiers consolidés arrêtés au 31 Décembre 2011**

Les états financiers consolidés de la société « SITS » relatifs à l'exercice clos au 31 Décembre 2011, ont fait l'objet d'un audit effectué par le cabinet FINOR représenté par Monsieur Fayçal DERBAL selon les normes professionnelles applicables en Tunisie et ont été certifiés sous réserve des remarques suivantes :

« 1- Le chiffre d'affaires comptabilisé de la Société Immobilière Tuniso-Saoudienne, s'élevant à la clôture de l'exercice 2011 à D : 9.988.089, englobe un montant de D : 4.366.700 devant être rattaché à l'exercice 2012 qui se détaille comme suit :

- Chiffre d'affaires de D : 3.801.700 comptabilisé sur la base de contrats de cession de locaux du projet « Kantaoui Beach » conclus en 2012. Le coût total de ces locaux s'élève à D : 2.517.370.
- Chiffre d'affaires de D : 565.000 comptabilisé sur la base de promesses de ventes de locaux du projet « Kantaoui Beach », entièrement réglée au cours de l'exercice 2011. Le coût total de ces locaux s'élève à D : 384.842.

La comptabilisation de ce chiffre d'affaires parmi les revenus de 2011 a eu pour effet d'augmenter le résultat comptable avant impôt de D : 1.464.488.

2- Les stocks de la société Immobilière Tuniso-Saoudienne englobent des locaux du projet « Borj Khfacha 3 » pour D : 1.222.168.

Ce projet a été réalisé en 2005. Toutefois, aucune cession n'a été enregistrée depuis l'exercice 2008.

Par conséquent, et en l'absence d'éléments probants concernant la valeur de réalisation nette de ces locaux, nous ne pouvons exprimer au sujet de ce stock aucune opinion. »

Par ailleurs, le commissaire aux comptes a émis les observations suivantes :

« - Contrairement aux dispositions de l'article 19 de la loi N° 94-117 du 14 novembre 1994 portant réorganisation du marché financier, la Société Immobilière Tuniso-Saoudienne a acquis, au courant l'exercice 2011, ses propres actions pour D : 459.546 et ce, sans l'autorisation préalable de l'assemblée générale ordinaire.

Par ailleurs, la Société Immobilière Tuniso-Saoudienne a cédé ces actions pour D : 486.565 réalisant ainsi, une plus value de D : 27.019, en plus des dividendes y relatifs qui s'élèvent à D : 21.085. Ces montants ont été constatés parmi les fonds propres sous la rubrique « autres compléments d'apport».

- La société « International City Center » a fait l'objet d'un contrôle fiscal couvrant la période allant du 1^{er} Janvier 2005 au 31 Décembre 2008 et portant sur l'Impôt sur les sociétés, les acomptes provisionnels, la retenue à la source, la TVA, la TFP, la contribution FOPROLOS et la TCL.

Une notification des résultats de la vérification fiscale a été adressée à la société le 30 Décembre 2009 et ayant pour effet de réclamer à la société un complément d'impôt et taxes de D : 1.843.354 dont D : 464.507 de pénalité et de redresser le montant du report de TVA au 31 Décembre 2008 pour D : 4.073 en le ramenant à D : 601.715.

Au cours l'exercice 2011, la société a conclu un arrangement avec l'administration fiscale ayant pour effet de ramener le montant réclamé à D : 604.160 et d'ajuster le report de TVA au 31 Décembre 2008 à D : 605.788.

Cet arrangement a été concrétisé à la signature d'une reconnaissance de dette d'un montant de D : 604.160.

A ce titre, la société a constaté au courant de l'exercice 2011 une provision pour risque fiscal de D : 363.879. »

➤ **Avis sur les états financiers intermédiaires arrêtés au 30 Juin 2012**

Les états financiers intermédiaires de la société « SITS » arrêtés au 30 Juin 2012, ont fait l'objet d'un examen limité effectué par le cabinet FINOR représenté par Monsieur Mustapha MEDHIOUB selon les normes internationales d'audit relatives aux missions d'examen limité. Le commissaire aux comptes a émis l'avis suivant :

«1- En exécution du mandat de commissariat aux comptes qui nous a été confié par votre assemblée générale ordinaire réunie le 15 juin 2012, nous avons procédé à une revue limitée des états financiers

intermédiaires de la Société IMMOBILIERE TUNISO-SAUDIENNE pour la période allant du premier janvier au 30 juin 2012 et faisant apparaître un total du bilan de D : 69.276.436 et un bénéfice net de D : 61.985.

2- Nous avons effectué l'examen limité des états financiers intermédiaires de la Société Immobilière Tuniso-Saoudienne, comprenant le bilan au 30 juin 2012, ainsi que l'état de résultat, l'état des flux de trésorerie pour la période close à cette date, et des notes contenant un résumé des principales méthodes comptables et d'autres notes explicatives.

3- La direction de la société est responsable de l'arrêté, de l'établissement et de la présentation sincère de ces états financiers intermédiaires, conformément au système comptable des entreprises.

Notre responsabilité consiste à exprimer un avis sur ces états financiers intermédiaires, sur la base de notre examen limité.

Nous avons effectué cet examen limité selon les normes internationales d'audit. Ces normes requièrent que l'examen limité soit planifié et réalisé en vue d'obtenir une assurance modérée que les états financiers ne comportent pas d'anomalies significatives.

Un examen limité comporte essentiellement des entretiens avec le personnel de la société et des procédures analytiques appliquées aux données financières, il fournit donc un niveau d'assurance moins élevé qu'un audit. Nous n'avons pas effectué un audit et, en conséquence, nous n'exprimons donc pas d'opinion d'audit.

4- Le chiffre d'affaires comptabilisé en 2011 englobe un montant de D : 4.366.700 devant être rattaché à l'exercice 2012 et qui se détaille comme suit :

- Un chiffre d'affaires de D : 3.801.700 comptabilisé sur la base de contrats de cession de locaux du projet « Kantaoui Beach » conclus en 2012. Le coût total de ces locaux s'élève à D : 2.517.370.
- Un chiffre d'affaires de D : 565.000 comptabilisé sur la base de promesses de ventes de locaux du projet « Kantaoui Beach », entièrement réglée au cours de l'exercice 2011. Le coût total de ces locaux s'élève à D : 384.842.

La comptabilisation de ce chiffre d'affaires parmi les revenus de 2011 a eu pour effet d'augmenter le résultat comptable net de D : 1.146.641 et par conséquent de réduire le résultat de la période close le 30 Juin 2012 pour le même montant.

5- Les stocks de la société englobent des locaux du projet « Borj Khfacha 3 » pour D : 1.222.168.

Ce projet a été réalisé en 2005. Toutefois, aucune cession n'a été enregistrée depuis l'exercice 2008.

Par conséquent, et en l'absence d'éléments probants concernant la valeur de réalisation nette de ces locaux, nous ne pouvons exprimer au sujet de ce stock aucune opinion.

6- Sur la base de notre examen limité, et à l'exception des deux réserves développées dans les paragraphes 4 et 5 précédents, nous n'avons pas relevé de faits qui nous laissent à penser que les états financiers intermédiaires de la Société Immobilière Tuniso-Saoudienne arrêtés au 30 Juin 2012, ne présentent pas sincèrement dans tous leurs aspects significatifs, la situation financière de la société, ainsi que la performance financière et les flux de trésorerie pour la période close à cette date, conformément aux principes comptables généralement admis en Tunisie. »

1.4. Attestation du responsable du contrôle des comptes

« Nous avons procédé à la vérification des informations financières et des données comptables figurant dans le présent prospectus en effectuant les diligences que nous avons estimées nécessaires selon les normes de la profession. Nous n'avons pas d'observations à formuler sur la sincérité et la régularité des informations financières et comptables présentées. »

Le commissaire aux comptes

Cabinet FINOR



1.5. Attestation de l'intermédiaire en bourse chargé de l'opération

« Nous attestons avoir accompli les diligences d'usage pour s'assurer de la sincérité du présent prospectus »

MAC S.A.

MAC S.A.
Intermédiaire en Bourse
Imm. Green Centre - Bloc C - 2ème Etage
Rue Lac de Constance - Les Berges du Lac
1053 Tunis
Tél: 71.964.102 - Fax: 71.960.903

Le Directeur Général Adjoint

Mr Mourad BEN CHAABANE

1.6. Responsable de l'information

Monsieur Adel ABOU RAKHA


Directeur Général de la SITS

Tél : 70 728 728

Fax : 70 728 740



La notice légale est publiée au JORT N° 1140 du 22/11/2012

 **Conseil du Marché Financier**
N° Visa n° 0794 du 16 NOV 2012
Délivré au vu de l'article 2 de la loi n° 94-117 du 14 Novembre 1994
Le Président du Conseil du Marché Financier


Signé: Salah ESSAYEL



CHAPITRE II : RENSEIGNEMENTS CONCERNANT L'OPERATION

2.1. Renseignements relatifs à l'émission

2.1.1. Décisions à l'origine de l'émission

L'Assemblée Générale Extraordinaire de la SITS, réunie le 15 Juin 2012 a décidé d'augmenter le capital social de la société à concurrence de 2 600 000 DT pour le porter de 13 000 000 DT à 15 600 000 DT par l'émission de 2.600.000 actions nouvelles au prix de 3 DT, soit 1 DT de valeur nominale et 2 DT de prime d'émission et ce dans un délai ne dépassant pas le 30 Septembre 2012². Elle a donné au conseil d'administration tous les pouvoirs nécessaires pour accomplir les formalités pour la réalisation de la dite augmentation.

Les nouvelles actions seront émises à raison d'une action nouvelle pour cinq actions anciennes.

Les actions nouvelles souscrites seront libérées en totalité à la souscription.

2.1.2. Caractéristiques de l'émission

Le capital social sera augmenté de 2 600 000 DT par souscription en numéraire et par émission de 2 600 000 actions nouvelles.

Toutes les actions à émettre seront nominatives et seront de catégorie ordinaire.

2.1.3. Prix d'émission

Les actions nouvelles à souscrire en numéraire seront émises à 3 DT, soit la valeur nominale de 1DT majorée d'une prime d'émission de 2 DT.

Les actions nouvelles souscrites seront libérées du montant nominal et de la prime d'émission lors de la souscription.

2.1.4. Droit préférentiel de souscription

La souscription à l'augmentation de capital en numéraire est réservée à titre préférentiel aux anciens actionnaires ainsi qu'aux concessionnaires des droits de souscription en bourse, tant à titre irréductible qu'à titre réductible

L'exercice du droit préférentiel de souscription s'effectue de la manière suivante :

² Le Conseil d'Administration, réuni le 16/10/2012, a prorogé la date limite de réalisation de l'opération pour la fixer au 31/01/2013 et s'est engagé à faire entériner cette décision lors de la réunion de la prochaine AGE.

- **A titre irréductible** : à raison d'une action nouvelle pour 5 actions anciennes. Les actionnaires qui n'auront pas un nombre d'actions anciennes correspondant à un nombre entier d'actions nouvelles, pourront soit acheter soit vendre en bourse les droits de souscription formant les rompus sans qu'il puisse en résulter une souscription indivise. « SITS » ne reconnaît qu'un seul propriétaire pour chaque action.
- **A titre réductible** : en même temps qu'ils exercent leurs droits à titre irréductible, les propriétaires et/ou les cessionnaires de droits de souscription pourront, en outre, souscrire à titre réductible, le nombre d'actions nouvelles qui n'auraient pas été éventuellement souscrites par les demandes à titre irréductible.

Chaque demande sera satisfaite au prorata du nombre de ses droits de souscription exercés à titre irréductible et en fonction du nombre d'actions nouvelles disponibles.

2.1.5. Période de souscription

La souscription aux actions nouvelles émises en numéraire est réservée, en priorité, aux anciens actionnaires détenteurs des actions composant le capital social actuel et aux cessionnaires de droits de souscription en bourse, tant à titre irréductible que réductible et ce du **03 Décembre 2012 au 18 Décembre 2012 inclus**³.

2.1.6. Etablissements domiciliaires

Tous les Intermédiaires Agréés Administrateurs (IAA) sont habilités à recueillir, sans frais, les demandes de souscription des actions nouvelles de la société SITS exprimées dans le cadre de la présente augmentation de capital.

En souscrivant, il devra être versé par action souscrite le montant de 3D, soit 1D représentant la valeur nominale de l'action et 2D représentant la valeur de la prime d'émission.

Après répartition et en cas de satisfaction partielle des demandes de souscription à titre réductible, les sommes restant disponibles sur les fonds versés, à l'appui des souscriptions effectuées à ce titre, seront restitués sans intérêts aux souscripteurs, aux guichets qui auraient reçu les souscripteurs (3) jours ouvrables à partir de la date de dénouement de l'augmentation, date qui sera précisée par un avis à la STICODEVAM.

Le jour de dénouement de l'augmentation de capital en numéraire, la STICODEVAM créditera le compte indisponible N° 08006011053200395465 ouvert sur les livres de la BIAT Lafayette.

³ Les actionnaires et/ou les cessionnaires de droits préférentiels de souscription n'ayant pas exercé ou chargé leurs intermédiaires agréés administrateurs d'exercer leurs droits avant la séance de bourse du **18 Décembre 2012** sont informés que ces derniers procéderont à la vente de leurs droits non exercés pendant ladite séance.

2.1.7. Modalités de souscriptions et règlement de livraison titres contre espèces

Les souscripteurs à l'augmentation de capital devront en faire la demande auprès des IAA chez lesquels leurs titres sont inscrits en compte, durant la période de souscription et ce, en remplissant le bulletin de souscription figurant en annexe.

Les IAA se chargeront de la transmission des bulletins de souscription, au plus tard le **18 Décembre 2012 à 16h** à MAC SA, en qualité d'Intermédiaire Agréé Mandaté – IAM-.

Chaque IAA est tenu d'envoyer ses virements de droits de souscription relatifs aux demandes de souscription à titre irréductible et, éventuellement ses demandes de souscription à titre réductible (qui seront confirmées par l'IAM), via l'Espace Adhérent de la STICODEVAM et ce, conformément aux modalités pratiques de l'opération qui seront précisées par un avis de la STICODEVAM.

Le règlement des espèces et la livraison des titres de l'augmentation en numéraire sera effectué, via la compensation interbancaire de la STICODEVAM, à une date qui sera précisée par un avis de la STICODEVAM.

2.1.8. Modalités et délais de délivrance titres

Les souscriptions à l'augmentation de capital seront constatées par une attestation portant sur le nombre d'actions détenues délivrée par « SITS » et ce, dès la réalisation de l'opération.

2.1.9. Mode de placement

Les titres émis seront réservés en priorité aux anciens actionnaires et/ou cessionnaires de droits de souscription en bourse.

2.1.10. Jouissance des actions nouvelles souscrites

Les actions nouvelles souscrites porteront jouissance en dividende à compter du 1^{er} janvier 2012.

2.1.11. But de l'émission

Cette augmentation de capital de la SITS servira à l'acquisition de nouveaux terrains nus ou aménagés, améliorer la trésorerie de la société ainsi que l'achèvement des projets en cours.

2.2. Renseignements généraux sur les valeurs mobilières émises

2.2.1. Droits attachés aux valeurs mobilières offertes

Chaque action donne droit dans la propriété de l'actif social et dans le partage des bénéfices revenant aux actionnaires à une part proportionnelle au nombre d'actions émises.

Les dividendes non réclamés dans les cinq ans de leur exigibilité seront prescrits conformément à la réglementation en vigueur.

Chaque membre de l'Assemblée Générale Ordinaire ou Extraordinaire a autant de voix qu'il possède et représente d'actions sans limitation sauf exceptions légales.

2.2.2. Régime de négociabilité

Les actions sont librement négociables.

2.2.3. Régime fiscal applicable

Les dividendes sont exonérés de l'impôt.

2.3. Marché des titres

Depuis le 26/01/2006, les actions de la SITS sont négociables sur le marché principal des titres de capital de la Bourse des Valeurs Mobilières de Tunis.

Par ailleurs, il n'y a pas de titres de même catégorie qui sont négociés sur des marchés étrangers.

2.3.1. Cotation en bourse des actions anciennes

Les 13 000 000 actions anciennes composant le capital actuel de la « SITS » inscrites à la cote de la bourse, seront négociées à partir du **03 Décembre 2012**, droits de souscription détachés.

2.3.2. Cotation en bourse des actions nouvelles souscrites en numéraire

Les 2 600 000 actions nouvelles à souscrire en numéraire seront négociables en bourse à partir de la réalisation définitive de l'augmentation de capital en numéraire conformément aux dispositions légales en vigueur régissant les augmentations de capital des sociétés, sur la même ligne que les actions anciennes auxquelles elles seront assimilées.

2.3.3. Cotation en bourse des droits de souscription

Les négociations en bourse des droits de souscription auront lieu du **03 Décembre 2012 au 18 Décembre 2012 inclus**⁴.

Il est précisé qu'aucune séance de régularisation ne sera organisée au-delà des délais précités.

2.4. Tribunaux compétents en cas de litige

Tout litige pouvant surgir suite à la présente augmentation de capital sera de la compétence exclusive du Tribunal de Tunis 1.

⁴Les actionnaires et/ou les cessionnaires de droits préférentiels de souscription n'ayant pas exercé ou chargé leurs intermédiaires agréés administrateurs d'exercer leurs droits avant la séance de bourse du **18 Décembre 2012** sont informés que ces derniers procéderont à la vente de leurs droits non exercés pendant ladite séance.

2.5. Prise en charge par la STICODEVAM

Les droits de souscription seront pris en charge par la STICODEVAM sous le code ISIN « TN 0007380041 » durant la période de souscription préférentielle, soit du **03 Décembre 2012 au 18 Décembre 2012 inclus**⁵.

Les actions nouvelles souscrites seront prises en charge par la STICODEVAM sous le code ISIN « TN 0007380058 » à partir de la réalisation définitive de l'augmentation de capital en numéraire.

A cet effet, la STICODEVAM assurera les règlements/livraisons sur lesdits actions et droits négociés en bourse.

Le registre des actionnaires est tenu par MAC sa – Intermédiaire en bourse.

⁵ Les actionnaires et/ou les cessionnaires de droits préférentiels de souscription n'ayant pas exercé ou chargé leurs intermédiaires agréés administrateurs d'exercer leurs droits avant la séance de bourse du **18 Décembre 2012** sont informés que ces derniers procéderont à la vente de leurs droits non exercés pendant ladite séance.

CHAPITRE III : RENSEIGNEMENTS DE CARACTERE GENERAL CONCERNANT L'EMETTEUR ET SON CAPITAL

3.1. Renseignements de caractère général concernant l'émetteur

3.1.1. Dénomination et siège social

Dénomination : Société Immobilière Tuniso-Séoudienne –SITS-

Siège social : Centre Urbain Nord, International City Center, tour bureaux, 5^{ème} étage, bureau n°1 – 1082
Tunis

Téléphone : 216 70 728 728

Fax : 216 70 728 740

E-mail: sits@planet.tn

Site web: www.sits-tn.com

3.1.2. Forme juridique et législation particulière applicable

Société anonyme, régie par le code des sociétés commerciales ;

Législation particulière applicable : la société est régie par le code des incitations aux investissements.

3.1.3. Date de constitution et durée

Date de constitution : 04 Janvier 1985 (date de l'AGC)

Date de vie : 99 ans

3.1.4. Objet social (article 3 des statuts)

1- Entreprendre toutes les activités liées à la promotion immobilière, notamment achat, vente renouvellement de terrains, immeubles individuels ou collectifs habilités à l'habitat ou à l'administration ou ayant un usage commercial, touristique, artisanal et autre, et ce, en Tunisie et à l'étranger.

2- Lotissement des terrains pour usage d'habitation, administratif et tout autre usage commercial touristiques sans limitation.

3- Achat, vente, à travers une participation, échange, acquisition, souscription ou autre, construction, destruction, établissement, aménagement, administration et la location, de tout immeuble construit ou non construit, de fonds de commerce, de matériels, de meubles de toute nature et de toutes les entreprises industrielles et commerciales.

4- La constitution de sociétés, souscription, achat de titres, prise d'intérêt, regroupement participation par apport en nature et fusions ou toutes autres opérations quelconques rattachées directement ou indirectement à l'objet social.

S- Acquisition de propriétés mobilières ou immobilières, achat et importation de tous produits, matériels, outillages et accessoires indispensables pour les activités précitées.

6- Et en général, l'accomplissement de toutes les opérations financières, commerciales, industrielles, mobilières ou immobilières et autres liées directement ou indirectement à l'objet social de la société.

3.1.5. Registre de commerce

B 1726 1997

3.1.6. Exercice social

Du 01/01 au 31/12 de chaque année.

3.1.7. Nationalité

Tunisienne.

3.1.8. Capital social

13 000 000 DT divisé en 13 000 000 actions de nominal 1 dinar entièrement libérées.

3.1.9. Matricule fiscal

031 459 EPM 000.

3.1.10. Régime fiscal

Droit commun.

3.1.11. Lieu où peuvent être consultés les documents de la société

Siège de la société.

3.1.12. Clauses statutaires particulières (code des sociétés commerciales)

Répartition statutaire des bénéfices (Article 44 des statuts tel que modifié par l'AGE du 12 Juin 2009)

Les bénéfices nets sont constitués des revenus annuels de la société tels que présentés dans les états financiers après déduction des charges générales et d'exploitation, des charges de personnel, de l'impôt, des charges financières et de consommation ainsi qu'après la déduction de toute somme nécessaire à la constitution d'un fonds de réserve commerciale et industrielle et tout autre fonds de provision jugé utile par le conseil d'administration.

Le bénéfice distribuable est constitué du résultat comptable net majoré ou minoré des résultats reportés des exercices antérieurs, et ce, après déduction de ce qui suit :

- ❖ Une fraction égale à 5% du bénéfice déterminé comme ci-dessous indiqué au titre de réserves légales. Ce prélèvement cesse d'être obligatoire lorsque la réserve légale atteint le dixième du capital social,
- ❖ La réserve prévue par les textes législatifs spéciaux dans la limite des taux qui y sont fixés,
- ❖ Les réserves statutaires.

La part de chaque actionnaire dans les bénéfices est déterminée proportionnellement à sa participation dans le capital social. Toute clause statutaire contraire est réputée non écrite.

L'action en paiement des dividendes se prescrit par cinq ans à partir de la date de la tenue de l'assemblée générale qui a décidé la distribution.

Aucune distribution ne peut être faite aux actionnaires lorsque les capitaux propres de la société, sont ou deviendraient à la suite de la distribution des bénéfices inférieurs au montant du capital, majoré des réserves que la loi ou les statuts interdisent leur distribution.

Assemblées générales (Article 31 tel que modifié par l'AGE du 12 Juin 2009)

L'assemblée générale est convoquée par le conseil d'administration une fois par année et dans les six mois qui suivent la clôture de l'exercice comptable de la société, à l'heure et au lieu mentionnés dans la convocation.

En plus de ces réunions annuelles, l'assemblée générale peut être convoquée par le conseil d'administration s'il en voit l'intérêt, ou par le ou les commissaires aux comptes en cas de nécessité.

D'autre part, le conseil d'administration est tenu de convoquer l'assemblée générale sur demande d'un ou de plusieurs actionnaires détenant au moins 3% du capital social.

L'assemblée générale sur première convocation ne peut être tenue avant le seizième jour à compter de la date de convocation.

Ce délai peut être réduit à huit jours si l'assemblée générale est réunie d'une façon exceptionnelle.

L'assemblée générale est convoquée par un avis publié au Journal Officiel de la République Tunisienne et dans deux quotidiens dont l'un en langue arabe, et par lettre recommandée adressée à chaque actionnaire habitant hors du territoire tunisien à la connaissance de la direction de la société.

L'assemblée générale extraordinaire est réunie dans les mêmes délais et selon les mêmes procédures énoncées par la loi. L'avis de convocation doit contenir, de manière résumée mais précise, l'ordre du jour de la réunion.

La société s'engage à conformer l'article 31 de ses statuts à la réglementation en vigueur en matière de convocation aux assemblées.

Présence aux Assemblées Générales (Article 32 des statuts)

Seuls les actionnaires ayant totalement libéré la partie appelée du capital ont le droit d'assister ou de se faire représenter aux assemblées générales en présentant une pièce d'identité.

Le représentant d'un actionnaire peut ne pas être lui-même actionnaire.

L'actionnaire personne morale ne peut être valablement représenté que par son représentant légal, son mandataire ou toute autre personne détenant une procuration légale et expresse. Il n'est pas obligatoire que le représentant soit lui-même actionnaire.

Les conditions de participation et de représentation (Article 33 des statuts)

Les propriétaires d'au moins 10 actions peuvent participer aux assemblées générales directement ou par représentation s'ils sont inscrits dans les registres de la société au moins huit jours avant la tenue de l'assemblée générale.

Tout actionnaire désirant être représenté par une autre personne mandataire actionnaire doit déposer au siège de la société le mandat de représentation au moins de trois jours avant la tenue de l'assemblée générale.

<p>La société s'engage à conformer l'article 33 de ses statuts au code des sociétés commerciales en matière de représentation aux assemblées.</p>
--

Vote aux assemblées (Article 36 des statuts)

Chaque membre de l'assemblée générale a autant de voix que ce qu'il possède ou représente d'actions, sans limitation.

Le vote est effectué à main levée ou par appel ou par le scrutin secret. Le scrutin secret est effectué si plus d'un tiers des actionnaires présents ou représentés le demandent.

Transfert de propriété des actions (Article 11 des statuts tel que modifié par l'AGE du 12 Juin 2009)

Les cessions d'action sont libres. Les titres se transmettent par transfert d'un compte à un autre. La cession des titres s'opère par un ordre de mouvement qui doit être signé par le titulaire des titres cédés.

Les droits de souscriptions et d'attribution sont cessibles dans les mêmes conditions prévues par l'action elle-même.

Sont réputées nulles toutes les transmissions de propriété d'action qui ne sont pas conformes aux dispositions de ces statuts sauf la transmission par héritage.

3.1.13. Responsable chargé de l'information et des relations avec les actionnaires, le CMF, la BVMT et la STICODEVAM

Monsieur Adel ABOU RAKHA, Directeur Général de la société.

Téléphone : 216 70 728 728.

3.2. Renseignements de caractère général concernant le capital de la société

Le capital social est de 13 000 000 dinars totalement libéré, divisé en 13 000 000 actions nominatives, de catégorie ordinaire dont le nominal est de 1 dinar. Ces actions portant jouissance à partir du 1^{er} janvier 2007.

3.3. Evolution du capital social

Date de l'AGE	Nature de l'opération	Evolution du capital		Capital en circulation	
		Montant en DT	Nbre d'actions	Montant en DT	Nbre d'actions
04/01/1985	Capital initial	5 000 000	50 000	5 000 000	50 000
15/04/1992	Augmentation de capital en numéraire	2 500 000	25 000	7 500 000	75 000
05/06/2005	Réduction du nominal	-	-	7 500 000	1 500 000
05/06/2005	Augmentation de capital en numéraire	1 500 000	300 000	9 000 000	1 800 000
06/06/2006	Division du nominal (split)	-	7 200 000	9 000 000	9 000 000
08/12/2006	Augmentation de capital en numéraire	3 000 000	3 000 000	12 000 000	12 000 000
08/12/2006	Attribution gratuite	1 000 000	1 000 000	13 000 000	13 000 000

3.4. Répartition du capital social et des droits de vote au 31/08/2012

	Nbre d'actionnaires	Nbre d'actions et de droits de vote	%du capital et de droits de vote	Montant en dinars
Tunisiens	1 784	7 940 882	61,08%	7 940 882
<u>Personne morales</u>	59	5 054 362	38,88%	5 054 362
Ayant +3%	1	2 964 963	22,81%	2 964 963
Ayant +0,5% et moins de 3%	4	353 889	2,72%	353 889
Détenant au max 0,5%	54	1 735 510	13,35%	1 735 510
<u>Personnes physiques</u>	1 725	2 886 520	22,20%	2 886 520
Ayant +3%	1	1 065 404	8,20%	1 065 404
Ayant +0,5% et moins de 3%	5	736 312	5,66%	736 312
Détenant au max 0,5%	1 719	1 084 804	8,34%	1 084 804
Etrangers	58	5 059 096	38,92%	5 059 096
<u>Personne morales</u>	8	3 183 296	24,49%	3 183 296
Ayant +3%	2	2 079 000	15,99%	2 079 000
Ayant +0,5% et moins de 3%	5	1 104 086	8,49%	1 104 086
Détenant au max 0,5%	1	210	0,00%	210
<u>Personnes physiques</u>	50	1 875 800	14,43%	1 875 800
Ayant +3%	1	455 250	3,50%	455 250
Ayant +0,5% et moins de 3%	9	1 362 818	10,48%	1 362 818
Détenant au max 0,5%	40	57 732	0,44%	57 732
Autres (Droits non convertis)		22	0,00%	22
Total	1 842	13 000 000	100,00%	13 000 000

3.4.1. Liste des actionnaires détenant individuellement 3% et plus du capital et des droits de vote au 31/08/2012

	Nbre d'actions et de droits de vote	%du capital et de droits de vote	Montant en dinars
Tunisiens	4 030 367	31,00%	4 030 367
STUSID BANK	2 964 963	22,81%	2 964 963
ZIADIA AKRAM	1 065 404	8,20%	1 065 404
Etrangers	2 534 250	19,49%	2 534 250
SOCIETE IMMOBILIERE ALSAYDENNE	1 411 955	10,86%	1 411 955
SOCIETE ABDULAZIZ & MED ABDULLAH ALJAMAIH	667 045	5,13%	667 045
ABDULLAH ALLYTHA ALHARBI	455 250	3,50%	455 250

3.4.2. Capital et droits de vote détenus par l'ensemble des membres des organes d'administration et de direction au 31/08/2012

	Qualité	Nbre d'actions et de droits de vote	%du capital et de droits de vote	Montant en dinars
Sté Al Saedane Real Estate	Président	1 411 955	10,86%	1 411 955
STUSID BANK	Membre	2 964 963	22,81%	2 964 963
ZIADIA AKRAM	Membre	1 065 404	8,20%	1 065 404
Sté Abdullah M. Bin Saedane & Sons Real Estate Co.	Membre	133 645	1,03%	133 645
Mr Abdelwaheb BEN AYED (représentant de la minorité)	Membre	-	-	-

3.4.3. Nombre d'actionnaires

Le capital de la SITS est réparti entre 1842 actionnaires au 31/08/2012.

3.5. Description sommaire des groupes

3.5.1. Présentation générale du groupe STUSID BANK au 31/12/2011

La SITS est détenue à raison de 22,81% par la STUSID BANK (actionnaire majoritaire), elle figure ainsi dans le périmètre de consolidation de la STUSID BANK et est consolidée par la méthode de la mise en équivalence. Le groupe STUSID BANK est composé de 19 sociétés touchant divers domaines : l'immobilier, l'intermédiation, l'investissement et l'industrie...

Le chiffre d'affaires (total des produits d'exploitation) consolidé du groupe s'élève au 31/12/2011 à 40.943 millions de dinars pour un résultat consolidé net négatif de (184) millions de dinars.

A la tête de ce groupe se trouve la STUSID BANK, une banque universelle au capital social de 100 millions de dinars, créée en 1981 suite à la signature, dans ce sens, d'une convention entre l'Etat tunisien et le Royaume d'Arabie Saoudite.

Il est à préciser qu'il n'y a pas de liens directs ou indirects entre les sociétés du groupe STUSID BANK et la SITS et que la SITS est totalement indépendante et autonome.

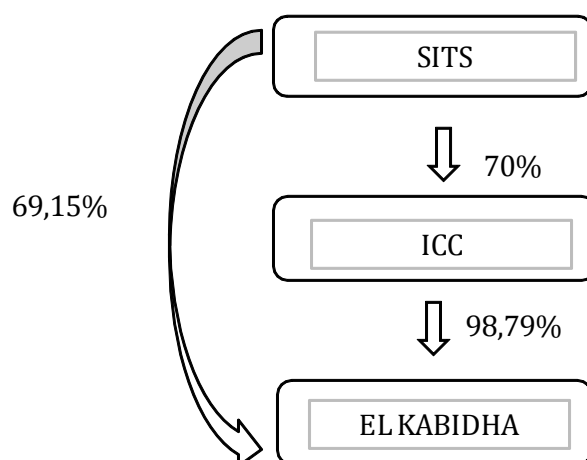
La SITS qui se trouvait aussi à la tête d'un groupe (Groupe SITS) composé de 4 filiales, a procédé en 2005 à la liquidation de l'une de ses filiales, la SITS peinture ce qui a ramené le nombre des filiales du groupe à seulement trois sociétés. La SITS participe également à plusieurs sociétés civiles immobilières. La SITS a établi pour la première fois des états financiers consolidés au titre de l'exercice 2005.

3.5.1.1. Présentation des sociétés du groupe SITS au 31/12/2011

Le groupe SITS est composé de :

- La société Immobilière Tuniso-Saoudienne « SITS » : est une société anonyme constituée en Janvier 1985. Son capital social s'élève actuellement à 13 000 000 DT divisé en 13 000 000 actions de valeur nominale 1 DT chacune dont 35,79% sont détenus par des étrangers en date du 31/12/2011. L'objet social de la société est d'entreprendre toutes les activités liées à la promotion immobilière, le lotissement des terrains ainsi que l'accomplissement de toutes les opérations financières, commerciales, industrielles, mobilières ou immobilières et autres liées directement ou indirectement à son objet social.
- La « International City Center ICC » : est une société anonyme au capital de 10 millions de dinars divisé en 1 000 000 d'actions de valeur nominale de 10 dinars. « ICC » a été créée en Avril 1991. La SITS y participe directement à hauteur de 70% avec 700 000 actions.
- « EL KABIDHA » : est une société anonyme au capital de 8 277 300 dinars divisé en 827 730 actions de valeur nominal 10 dinars. « EL KABIDHA » a été créée en Avril 2007. « ICC » y participe directement à hauteur de 98,79% et « SITS » y participe indirectement à hauteur de 69,15%.

3.5.1.2. Schéma du groupe SITS au 31/12/2011



Evénements récents modifiant le schéma financier du groupe SITS: néant

3.5.1.3. Etat des participations entre les sociétés du groupe arrêtées au 31/12/2011

	SITS	ICC	AL KABIDHA
SITS		70%	69,15%
ICC			98,79%

3.5.1.4. Chiffres clés du groupe au 31/12/2011

En Dinars

société	Forme juridique	Activité	Capitaux propres avant affectation	Produits d'exploitation	Résultat d'exploitation	Résultat net	Dettes globales (total des passifs)	Charges financières	Dividendes distribués au titre de 2010	Dividendes distribués au titre de 2011
SITS	SA	Sté Immo.	27 806 868	11 065 475	2 268 450	1 803 992	36 510 853	9 514	1 950 000	1 300 000
ICC	SA	Sté Immo.	11 096 570	338 277	(392 754)	(1 120 723)	20 486 226	727 218	-	-
AL KABIDHA	SA	Sté Immo.	8 936 935	-	232 719	233 480	7 106 960	232 719	-	-

3.5.1.5. Les engagements financiers du groupe au 31/12/2011 1

En dinars

	SITS	ICC	EL KABIDHA	Total sociétés du groupe
Dettes à LT	6 094 143	6 896 500	0	12 990 643
Dettes à CT	18 792 568	7 260 466	6 494 762	32 547 796
Leasing	0	0	0	0
Emprunt obligataire	0	0	0	0
Total	24 886 711	14 156 966	6 494 762	-

3.5.1.6. Politique actuelle et future de financement inter société du groupe

Les sociétés du groupe SITS, ICC et EL KABIDHA s'entraident selon les circonstances et la nécessité (prêts, emprunts, participation au capital).

La société SITS a obtenu le 02 novembre 2011, auprès de la Société EL KABIDHA des facilités financières pour D : 1.000.000.

Pour ce qui est de la relation entre la STUSID BANK et la SITS, cette dernière, et en cas de besoin de financement, emprunte de la STUSID BANK sous forme d'un crédit bancaire.

En effet, en 2011, la société SITS a contracté auprès de la Société Tuniso-Saoudienne d'Investissement et de Développement STUSID BANK, un crédit de D : 5.000.000 remboursable à partir de 2012 et rémunéré au taux de marché monétaire majoré d'un point et demi.

3.5.2. Relations avec les sociétés du groupe SITS au 31/12/2011

3.5.2.1. Prêts octroyés et crédits reçus des sociétés du groupe

La société SITS a obtenu le 02 novembre 2011, auprès de la Société EL KABIDHA, des facilités financières pour D : 1.000.000.

3.5.2.2. Les créances et les dettes commerciales avec les sociétés du groupe

- Les créances et les dettes commerciales avec les sociétés du groupe : Néant ;
- Autres créances et dettes (comptes courants sociétés du groupe) :

Comptes courants Créditeurs

	2011	2010	2009	2008
EL KABIDHA	937 210	-	34 000	-

En rapprochant les rapports spéciaux des commissaires aux comptes des sociétés SITS et EL KABIDHA, on constate un écart de D : 12.923 en 2011.

En effet, au niveau de la comptabilité de la société EL KABIDHA, son compte courant auprès de la société SITS s'élève à D : 950.133.

Cet écart provient de :

1) La non comptabilisation au niveau de la comptabilité de la société SITS des commissions suivantes :

- Commission/compte courant EL KABIDHA relative à l'exercice 2010 qui s'élève à D : 1.174
- Commission/compte courant EL KABIDHA relative à l'exercice 2011 qui s'élève à D : 12.558

2) Et la non comptabilisation des produits de placements de l'exercice 2010 qui s'élève à D : 809

Comptes courants Débiteurs

Avec la société EL KABIDHA :

	2011	2010	2009	2008
EK KABIDHA	-	77 403	-	-

En rapprochant les rapports spéciaux des commissaires aux comptes des sociétés SITS et EL KABIDHA, on constate un écart de D : 19.654 en 2010.

En effet, au niveau de la comptabilité de la société EL KABIDHA, son compte courant auprès de la société SITS s'élève à D : (57.748).

Cet écart provient de :

1) La non comptabilisation au niveau de la comptabilité de la société EL KABIDHA de :

- Frais pour l'obtention de l'autorisation du projet « SKY ». Ces frais s'élève à D : 25.957
- Remboursement de la part de BEN SAIDAINÉ dans la société EL KABIDHA qui s'élève à D : 8.174

2) La non comptabilisation, au niveau de la comptabilité de la société SITS, d'un montant de D : 1.872, qui représente les diverses charges payées par la société EL KABIDHA au profit de la société SITS.

Avec la société ICC :

	2011	2010	2009	2008
International City Center	886 369	603 363	1 687 070	1 414 415

3.5.2.3. Les apports en capitaux avec les sociétés du groupe

	2011	2010	2009	2008
International City Center	-	300 000	-	-
EL KABIDHA	-	527 730	-	-

La société « ICC » a procédé à une augmentation de capital de 300 000 actions de valeur nominale de 10 DT en le portant de 7 000 000 DT à 10 000 000 DT.

La société « EL KABIDHA » a également procédé à une augmentation de capital de 527 730 actions de valeur nominale de 10DT. Par ailleurs, le capital de la société est passé de 3 000 000 DT à 8 277 730 DT.

3.5.2.4. Les dividendes et autres rémunérations encaissés par la SITS et distribués par les sociétés du groupe au titre des années 2009, 2010 et 2011

La SITS a encaissé un montant de 980.000 mille dinars relatif aux dividendes de l'ICC au titre de l'exercice 2009.

2010 : Néant.

2011 : Néant.

3.5.2.5. Les dividendes distribués par la SITS aux sociétés du groupe au titre des années 2009, 2010 et 2011

Néant.

3.5.2.6. Les garanties et sûretés réelles, les cautions données ou reçues des sociétés du groupe

Les garanties et sûretés réelles

- ✓ Reçues : Néant ;
- ✓ Données : Néant ;

Les cautions

- ✓ Reçues : Néant ;
- ✓ Données : Néant ;

3.5.3. Les relations commerciales entre la SITS et les autres sociétés du groupe durant l'exercice 2011

3.5.3.1. Le chiffre d'affaires réalisé avec les sociétés du groupe

Encaissé : Néant.

Décaissé : Néant.

3.5.3.2. Les achats et les ventes d'immobilisations corporelles et incorporelles, financières ou autres éléments d'actifs avec les sociétés du groupe

Néant.

3.5.3.3. Les prestations de services reçues ou données

Reçus : Néant.

Données :

Le conseil d'administration réuni le 05 décembre 2003 a autorisé la convention de prestation de services à la société « International City Center ». En contrepartie de ces services, la société « SITS » percevra les commissions suivantes :

- Une commission égale à 3% de la valeur des travaux de construction, d'étude et de contrôle ;
- Une commission égale à 2% de chiffres d'affaire annuel ;
- La prise en charge par la société « International City Center » d'une partie de charges indirectes, déterminée par la société SITS.

Les commissions au titre de l'exercice 2011 s'élèvent respectivement à D : 6.661 et D : 1.331.

Par ailleurs, aucun transfert de charges indirectes, au titre de l'exercice 2011, n'a été effectué.

3.5.3.4. Les contrats de gestion

Le conseil d'administration réuni le 05 décembre 2003 a autorisé la convention de prestation de services à la société « International City Center ». En contrepartie de ces services, la société « SITS » percevra les commissions suivantes :

- Une commission égale à 3% de la valeur des travaux de construction, d'étude et de contrôle ;
- Une commission égale à 2% de chiffres d'affaire annuel ;
- La prise en charge par la société « International City Center » d'une partie de charges indirectes, déterminée par la société SITS.

Les commissions au titre de l'exercice 2011 s'élèvent respectivement à D : 6.661 et D : 1.331.

Par ailleurs, aucun transfert de charges indirectes, au titre de l'exercice 2011, n'a été effectué.

3.5.3.5. Les contrats de location

Néant.

3.6. Relations de la SITS avec les autres parties liées au 31/12/2011

3.6.1. Informations sur les engagements

Néant.

3.6.2. Transfert de ressources

Néant.

3.6.3. Relations commerciales

- La société « SITS » a obtenu le 02 novembre 2011, auprès de la Société « EL KABIDHA », des facilités financières pour D : 1.000.000.
- Les comptes courants des sociétés du groupe, y compris les transactions ci-dessus mentionnées, se détaillent comme suit : A l'actif, le compte de l'ICC, qui est de D : 886.369, est producteur d'intérêts à un taux annuel de 8% conformément à la convention conclue en date du 31 décembre 2008. Le produit d'intérêt constaté à ce titre en 2011, est de D : 57.033.
Au passif, la charge d'intérêt ainsi que les revenus de placement du compte EL KABIDHA, qui est de D : 937.210, constatés en 2011 s'élèvent respectivement à D : 12.558 et D : 4.647.
- La société SITS a contracté auprès de la Société Tuniso-Saoudienne d'Investissement et de Développement « STUSID BANK», un crédit de D : 5.000.000 remboursable à partir de 2012 et rémunéré au taux de marché monétaire majoré de 1,5%.
- La SITS a acquis un terrain sis à ENNASR pour la réalisation de son projet « Panorama Ennasr ». Cette acquisition a été réalisée dans le cadre d'un emprunt bancaire octroyé de la BIAT pour un montant de 2.400.000 dinars, remboursable sur 5 ans au taux du marché monétaire majoré de 1,5%.
- La SITS n'entretient aucune relation ni avec son administrateur Monsieur Abdelwaheb BEN AYED ni avec les sociétés qui lui sont liées.

3.7 Dividendes

	2011	2010	2009
Capital social	13 000 000	13 000 000	13 000 000
Valeur nominale	1	1	1
Nombre d'actions	13 000 000	13 000 000	13 000 000
Dividende global	1 300 000	1 950 000	2 340 000
Dividende par action	0,1	0,15	0,18
Date de mise en paiement	12-juil.-12	22-juil.-11	23-juil.-10

3.8. Marché des titres de la Société Immobilière Tuniso-Saoudienne

Les actions de la Société Immobilière Tuniso-Saoudienne sont négociées à la cote de la Bourse des Valeurs Mobilières de Tunis. La société ne possède pas de titres de créances négociés ni sur le marché local ni à l'étranger.

CHAPITRE IV : RENSEIGNEMENTS CONCERNANT L'ACTIVITE DE LA SITS ET SON EVOLUTION

4.1. Présentation du secteur de l'immobilier

Le marché immobilier tunisien connaît depuis plusieurs années une croissance sans précédent. Ce secteur représente une locomotive de développement durable pour la Tunisie dans la mesure où il crée de la richesse (12,6% de la valeur ajoutée du pays en 2010), génère de l'emploi (plus de 27 mille postes d'emplois en 2010), mobilise l'épargne des ménages et stimule des effets d'entraînement sur d'autres industries (Ciments, produits métallurgiques, produits sanitaires, produits miniers,...). Ses répercussions sont tant sollicitées pour la stabilité sociopolitique synonyme de dignité du citoyen et constituent surtout un facteur d'intégration sociale important.

D'ailleurs, c'est un secteur qui ne connaît pas la crise même après la révolution du 14 Janvier. En effet, les prix de l'immobilier connaissent depuis quelques années, partout en Tunisie, des variations à la hausse à des échelles différentes certes, spectaculaires parfois, et surtout dans les zones riches.

Le secteur affiche, actuellement, une inadéquation entre l'offre et la demande. D'un côté, certains professionnels du secteur se plaignent d'un stock de logements invendus et qui ne cesse d'augmenter et de l'autre côté, l'acquéreur tunisien affirme que le prix actuel du mètre carré est trop élevé par rapport à son pouvoir d'achat.

Investir dans l'immobilier constitue toujours, aux yeux des tunisiens, un bon choix et ce même si cet investissement aurait coûté la condamnation de la majeure partie de ses revenus pendant une ou deux décennies (l'échéance peut s'allonger jusqu'à 25 ans). La majorité des tunisiens considère qu'un bien immobilier est une valeur sûre même avec une valeur actuelle nette négative, même avec un taux de rendement interne inférieur au taux de rémunération sur un compte d'épargne ou même avec un PER qui égalise le tiers de l'espérance de vie.

Analyser le secteur de l'immobilier tunisien n'est pas une tâche facile dans l'absence de statistiques officielles récentes et même les anciennes statistiques, elles ont été remises en cause après la révolution. De plus, aucun indice des prix n'existe dans l'immobilier, à commencer par le fameux taux de « 80% des tunisiens propriétaires de leurs logement » qui a été démenti par Mr Keskes président de la chambre syndicale des Agents Immobiliers lors de la dernière rencontre, tenue le 21 Février 2012, avec les professionnels du secteur.

D'après l'enquête 2009 de l'Institut National des Statistiques (INS) sur la population et l'habitat, le parc national de logements est constitué de 2 886 800 unités en mai 2009, contre 2 500 800 unités

répertoriées par le recensement de la population de 2004.

Le dernier quinquennat a vu ainsi la création de 386 mille logements, soit une moyenne annuelle de 77 200 logements par an (soit un TCAM de 2,91%) contre une évolution du nombre de familles tunisiennes de 2,51% par an au cours de la même période.

Un des facteurs que révèle le bilan de l'INS, c'est que la majorité des logements sont de types traditionnels (65,1% en 2009 contre 54,1% en 2004). Les logements modernes de type villa, appartements, studio... ont accaparé 33,8% du nombre total de logement. Ce taux est en régression en le comparant avec les chiffres de 2004, soit un taux de 45,1%.

En 2009, le nombre de logements occupés avoisine les 2 405 000, soit 83,3% du total des logements du pays contre 84,6 % en 2004 et 85,3 % en 1994. Les logements vacants sont au nombre de 426 200 unités, dont 94 mille résidences secondaires appartenant à des familles résidant dans le pays, 37 200 logements appartenant à des familles établies à l'étranger, 104 000 destinés à la location, 15 900 destinés à la vente, 79 000 logements vacants pour des raisons diverses, 21 800 logements désaffectés, alors que 55 600 logements sont au dernier stade de construction (selon l'enquête de l'INS en 2009).

Les habitations ont également gagné en superficie et en nombre de pièces. Selon l'enquête nationale sur la population et l'habitat de l'année 2009, le nombre de logements disposant de 3 pièces représente 46% du total des logements contre 30% en 2004 alors que le nombre de logements n'ayant qu'une seule pièce a baissé pour s'établir à 3,6% du total des logements en 2009 contre 6,9% en 2004 et 14% en 1994.

4.2. Présentation de la société

C'est dans le cadre de la politique de coopération interarabe qui vise à encourager les investissements dans le monde arabe que la Société Immobilière Tuniso-Saoudienne « SITS » a été créée en Janvier 1985 en couronnement de la coopération entre la Tunisie et le Royaume d'Arabie Saoudite. L'objet social de la société est d'entreprendre toutes les activités liées à la promotion immobilière, le lotissement des terrains ainsi que l'accomplissement de toutes les opérations financières, commerciales, industrielles, mobilières ou immobilières et autres liées directement ou indirectement à son objet social.

Depuis sa création, la Société Immobilière Tuniso-Saoudienne « SITS » occupe une place de choix dans le marché de l'immobilier en Tunisie de part la qualité de ses services, l'importance de ses réalisations et l'échange d'expérience et de savoir faire qu'elle développe dans le domaine de la promotion et de la gestion immobilière.

L'objectif de sa création était le développement de l'immobilier et la participation dans les réalisations des programmes urbanistiques prévus dans le plan de développement économique et social de l'Etat Tunisien. A sa création, le capital de la SITS était de 5MDT réparti entre des hommes d'affaires

Saoudiens et la Société Tuniso-Saoudienne d'investissement et de développement « STUSID BANK ». En date du 09 Janvier 2006, la société SITS a été introduite à la Bourse de Tunis à travers une offre publique de vente (au prix unitaire de 11 DT) et d'une augmentation de capital par voie de souscription publique. Son capital social s'élève actuellement à 13 MDT divisé en 13 000 000 actions de nominal 1 DT.

Le groupe SITS se compose de trois sociétés à savoir : SITS, International City Center et la société El Kabidha.

Depuis sa création, la SITS a étudié la réalisation de plusieurs projets immobiliers dans les principales villes de la Tunisie. Les projets de la société sont ventilés comme suit :

Les projets réalisés de la société :

LES ARCADES

Ils occupent une place de choix dans la zone stratégique de la nouvelle Sfax et se trouvant dans l'intersection entre l'avenue des Martyres et au large de la vieille ville et Beb Djebli.

C'est un centre commercial, administratif et résidentiel avec une surface du terrain à bâtir de 12400 m². Il est composé de :

- Centre résidentiel : appartements haut standing de différentes tailles.
- Un grand centre commercial avec des magasins multidisciplinaire: restaurants, cafés, banques, agences de voyage, pharmacies, marché de l'or, etc...
- Un centre d'affaires pour des commerces dédiés aux bureaux et professions libérales, sièges d'entreprises, laboratoires, etc...
- Le projet a d'ailleurs reçu en 1991 le deuxième prix de l'Union du Maghreb arabe dans le domaine de l'architecture.

Les travaux du projet Les Arcades ont démarré en 1986 et ont été achevés en 1990.

La SITS a commencé à commercialiser ce projet à partir de l'année 1987. Ce projet a été totalement vendu.

NABEUL CENTER

Nabeul Center est situé en plein centre de Nabeul avec une activité commerciale concentrée. Il s'agit d'un ensemble résidentiel et de divertissement avec une surface du terrain à bâtir de 5800 m² et une surface couverte de 18000 m².

Il est constitué d' :

- Un centre commercial et touristique qui comporte des magasins, restaurants, cafés, banques, agences de Voyage, une pharmacie, etc...

- Un centre d'affaires disposant d'un bâtiment destiné aux bureaux et professions libérales, sièges d'entreprises...
- Groupe de logement composé de plusieurs appartements de différentes tailles, de haut standing avec une architecture regroupant un patrimoine authentique et un design moderne.
- Un parking pour voitures.

Les travaux du projet Nabeul Center ont démarré en 1986 et ont été achevés en 1988.

La SITS a commencé à commercialiser ce projet à partir de l'année 1987. Ce projet a été totalement vendu.

GABES CENTER

Situé au voisinage du marché de Jara et au carrefour de l'Avenue H. Bourguiba, et Charles de Gaulles, Gabes Center est un centre commercial, administratif et résidentiel avec une surface du terrain à bâtir de 4500m² et une surface couverte de 21000m².

- Ce centre commercial au rez-de-chaussée et à la mezzanine dédié aux commerces, restaurants, cafés, banques, pharmacie, agences de Voyage,...
- Un centre d'affaires en première étage dédié aux bureaux et professions libérales, laboratoires médicaux.
- Une tour de quatre étages dédiés aux bureaux et sièges sociaux...

Les travaux du projet Gabes Center ont démarré en 1988 et ont été achevés en 1999.

La SITS a commencé à commercialiser ce projet à partir de l'année 1989. Ce projet a été totalement vendu.

DIAR SLIMANE

Situé entre les hôtels LE KHEOPS et LE PRINCE, sur la route touristique Nabeul – Hammamet, le projet Diar Slimane présente un ensemble résidentiel et de divertissement avec une surface du terrain à bâtir de 40000m² et une surface couverte de 18500m². Ce projet comprend :

- Un ensemble résidentiel composé de 75 villas de haut standing offrant des vues panoramiques sur la mer et ayant des jardins privés, et 72 appartements de différents types et tailles.
- Une galerie commerçante le long de l'Avenue Med.V comprenant des restaurants, cafétérias, boutiques, banques, agences de voyages, pharmacie, etc...
- Un centre de loisirs groupant une aire de jeux et un espace commun et un beach club offrant une agréable détente pieds dans l'eau sur une belle plage.

Les travaux du projet Diar Slimane ont démarré en 1991 et ont été achevés en 1999.

La SITS a commencé à commercialiser ce projet à partir de l'année 1991. Ce projet a été totalement

vendu.

MONASTIR CENTRE

Situé à quelques pas de la plage, à l'angle de l'Avenue H. Bourguiba et la Rue du 1er Juin, Monastir Centre se présente comme un centre commercial et résidentiel avec une surface du terrain à bâtir de 4000 m² et une surface couverte de 5000 m².

Ses composants sont les suivants:

- Centre commercial : boutiques, restaurants, cafés, banques, agences de voyage, etc.
- Ensemble résidentiel : duplex : S+3, simplex : S+1, S+2, S+3
- Centre de loisirs : espaces communs, jardin central, allées piétonnes, aire de jeux pour enfants, etc...

Les travaux du projet Monastir Centre ont démarré en 1992 et ont été achevés en 1994.

La SITS a commencé à commercialiser ce projet à partir de l'année 1992. Ce projet a été totalement vendu.

DIAR ERRIHAB

Situé au plein cœur de la zone touristique d'El Kantaoui à Sousse, et dans le circuit touristique du bord de mer, Diar Errihab se présente comme un centre commercial, administratif, résidentiel et de loisirs avec une surface du terrain à bâtir de 25000 m² et une Surface couverte de 80000 m².

Ce projet est constitué d' :

- Un quartier résidentiel et de divertissement au plus haut niveau, l'occasion de travailler et vivre sur les rives de la mer et dans le cadre d'un parcours touristique exceptionnel.
- Un grand centre commercial avec de nombreux magasins, restaurants, cafés, banques etc ...
- Un centre administratif pour les professions libérales et le siège des entreprises et agences de voyage.

Les travaux du projet Diar Errihab ont démarré en 1999 et ils sont encore en cours. Ce projet est composé de 5 Tranches.

La SITS a commencé à commercialiser ce projet à partir de l'année 1999. La cinquième tranche de ce projet est commercialisée à partir de l'année 2012.

BORJ KHFECHA

Situé en en pleine centre ville Monastir, et sur l'avenue de la république, Borj Khfécha se présente comme un centre commercial, administratif et résidentiel avec une surface du terrain à bâtir de 6000 m² et une surface couverte de 21000 m².

Ce projet est composé d' :

- Un ensemble résidentiel comprenant des appartements de haut standing et de différentes superficies.
- Un ensemble commercial comprenant des locaux commerciaux : boutiques de différentes surfaces, restaurant, café, agences de banque et de voyage.
- Un centre d'affaires comprenant des locaux à usage de bureau pour la profession libérale et les sièges de sociétés.

Les travaux du projet Borj Khfêcha ont démarré en 2000 et ont été achevés en 2005.

La SITS a commencé à commercialiser ce projet à partir de l'année 2000. Il est toujours en cours de commercialisation.

INTERNATIONAL CITY CENTER

Situé au Centre Urbain Nord et dans les environs de l'aéroport de Tunis-Carthage, International Center City se présente comme un centre de divertissement culturel, résidentiel, commercial, administratif et touristique.

Il est composé d' :

- Un centre d'affaires et internet: avec une tour des bureaux pour fonctions libérales et sièges de sociétés multinationales (80 bureaux).
- Un centre résidentiel et commercial comportant des appartements de haut standing (100 appartements) et un centre commercial qui est le plus grand au Centre Urbain Nord avec des restaurants, banques, club de sport et de loisirs et culturel, avec un sous sol abritant 800 places de stationnement pour voitures.

Les travaux du projet International City Center ont démarré en 2004 et ils sont, encore, en cours.

La SITS a commencé à commercialiser ce projet à partir de l'année 2004.

DREAM CENTER

Le projet Dream Center bénéficie d'un emplacement stratégique dans le centre ville de la capitale, à l'intersection des avenues Mohamed 5 et Kheredine Pacha. Il s'agit d'un centre résidentiel et commercial.

Dream center est constitué d' :

- Un sous sol, un rez-de-chaussée et 7 étages.
- Un sous sol offrant 28 places de stationnement pour voitures.
- Un rez-de-chaussée constitué des locaux commerciaux multifonctionnels dont les superficies varient entre 90 et 130 m², en plus de 10 places de parkings extérieurs.

- Les étages sont constitués de 28 appartements de haut standing, dont les superficies varient entre 87 et 135 m².

Les travaux du projet Dream Center ont démarré en 2005 et ont été achevés en 2007.

La SITS a commencé à commercialiser ce projet à partir de l'année 2005. Ce projet a été totalement vendu.

CLEOPATRA CENTER

Situé au Centre Urbain Nord et dans les environs de l'aéroport de Tunis-Carthage, le projet Cléopatra Center se présente comme le nouveau centre d'affaires de haut standing avec une surface du terrain à bâtir de 4000 m² et une surface couverte de 22000 m².

Ce centre d'affaires pour des commerces dédiés aux bureaux et professions libérales, sièges d'entreprises, laboratoires... C'est un centre administratif de haut standing constitué avec un sous sol abritant un nombre important de places de stationnement pour voitures.

Les travaux du projet Cléopatra Center ont démarré en 2008 et ont été achevés en 2010.

La SITS a commencé à commercialiser ce projet à partir de l'année 2008. Ce projet a été totalement vendu.

4.3. Description de l'activité

4.3.1. Activité de la société au 31/12/2011

L'activité de la société, par projet au cours de ces trois dernières années, est résumée dans les tableaux suivants (en mille dinars).

	2009	% du revenu	2010	% du revenu	Var 09-10	2011	% du revenu	Var 10-11
Revenus (Produits d'exploitation)	14 837 294		20 582 552		38,72%	11 065 745		-46,24%
Taux de Marge Brute d'exploitation	34,76%		27,14%			36,08%		
Résultat d'exploitation	2 968 350	20,01%	4 083 817	19,84%	37,58%	2 268 450	20,50%	-44,45%
Résultat net	3 424 477	23,08%	3 290 319	15,99%	-3,92%	1 803 992	16,30%	-45,17%

Le total des produits d'exploitation de 2011 essentiellement suite aux ventes réalisées sur les projets El Kantawi à Sousse (8 095 700 DT), le Centre Urbain Nord (1 342 602 DT) et Diar Errihab 4 (324 237 DT). En effet, les états financiers 2011 ont fait dévoiler une baisse considérable du total des produits d'exploitation, soit une diminution de 46% par rapport à 2010 contre une hausse de 38% en 2010 par rapport à 2009. Cette baisse peut être expliquée par les retombées de la révolution Tunisienne sur tout les secteurs et notamment celui de l'immobilier.

4.3.2. Activité de la société au 30/09/2012

Au 30/09/2012, le total des produits d'exploitation a enregistré une augmentation considérable en passant de 83 155 millions de dinars au 30/09/2011 à 5 776 729 millions de dinars au 30 Septembre

2012. Cette évolution est expliquée par la reprise du secteur immobilier suite à la décélération du niveau des ventes aux six premiers mois de 2011. La valeur ajoutée brute ainsi que la marge brute d'exploitation ont fini en vert en enregistrant, respectivement, 1 573 689 millions de dinars et 1 378 132 millions de dinars.

Indicateurs d'activité au 30 Septembre 2012

Indicateurs d'activité SITS

Au 30/09/2012

Exprimé en Dinars

	3 ^{ème} Trimestre 2012	3 ^{ème} Trimestre 2011	Cumul du 01- 01-2012 au 30- 09-2012	Cumul du 01- 01-2011 au 30- 09-2011	Exercice 2011
Capital de la société	-	-	13 000 000	13 000 000	13 000 000
Chiffre d'affaires - Contrats de ventes -	5 738 000	0	7 922 000	1 488 347	9 988 088
CHAT EL KANTAOUI -Logements-	5 646 000	0	7 830 000	0	8 095 700
DIAR ERRIHAB -Logements-	0	0	0	143 500	324 237
CLEOPATRA CENTER -Commercial-	92 000	0	92 000	1 344 847	1 342 601
Autres	0	0	0	0	225 550
Autres revenus	38 729	83 155	51 722	10 000	15 862
Total des revenus	5 776 729	83 155	7 973 722	1 498 347	10 003 950
Chiffre d'affaires - Promesses de ventes -	2 372 000	6 053 000	24 165 000	19 540 000	15 004 000
DIAR ERRIHAB 4	0	0	0	0	0
DIAR ERRIHAB 5	2 372 000	3 997 000	18 460 000	10 146 000	10 760 000
CLEOPATRA CENTER	0	0	0	0	0
CHAT EL KANTAOUI	-	2 056 000	5 705 000	9 394 000	4 244 000
Valeur Ajoutée Brute	-	-	1 573 689	823 200	3 278 247
Marge Brut d'Exploitation	-	-	1 378 132	362 000	2 374 251
Stock en cours	-	1 764 074	5 467 393	15 730 005	5 408 365
Stock destiné à la vente -2-	-	-	36 064 033	4 555 585	27 020 833
CHAT EL KANTAOUI	-	-	22 004 828	-	19 634 961
DIAR ERRIHAB 5	-	-	11 805 823	0	5 843 162
CLEOPATRA CENTER	-	-	0	2 657 000	67 105
Autres	-	-	2 253 382	1 898 585	1 475 604
Stock Terrains -3-	-	-	15 535 983	20 462 738	15 438 681
Immobilisations financières -4-	-	-	8 264 849	7 443 093	7 439 631
Clients, effets à recevoir	-	-	6 968 417	1 062 345	6 769 743
Avances clients	-	959 035	6 147 721	3 892 012	3 266 529
Emprunts Bancaires pour financer l'acquisition des terrains -5-	-	0	2 400 400	5 609 461	6 094 143
Concours bancaires	-	2 000 000	20 270 250	7 477 532	16 117 284

4.4. Les facteurs de risque et la nature spéculative de l'activité

- L'étroitesse du marché tunisien : Le marché tunisien est un marché assez limité ce qui rend difficile l'extension de la SITS sur le territoire surtout que les projets de la société se trouvent déjà dans les plus grandes et les plus importantes villes de la Tunisie.
Ceci étant, le marché de la promotion immobilière est très concurrentiel et est proche de la saturation.
- Le risque des prix : Ce facteur est la conséquence du premier. En effet, l'étroitesse du territoire et la rareté des terrains font que les prix de ces derniers deviennent de plus en plus exorbitants.

Ce facteur est important dans la mesure où la SITS, dans sa politique financière, défavorise le recours aux emprunts bancaires.

- Le risque de hausse des matériaux de construction : La société est exposée au risque de hausse des prix des matériaux de construction ce qui est de nature à s'imputer sur les prix de ventes surtout que la société opère sur les projets de haut standing (les prix sont déjà élevés).

4.5. Dépendance de l'émetteur

La SITS est une société indépendante. En effet, la société procède à des appels d'offre pour le choix de ses bureaux d'études et de ses fournisseurs.

4.6. Litiges ou arbitrages

Aucun litige ou arbitrage à signaler.

4.7. Organisation de la société

4.7.1. Gouvernance

La société SITS convaincue de la nécessité d'une organisation et de procédures adéquates dans l'optimisation et le suivi de ses objectifs, dispose d'un organigramme qui se présente comme suit :

- Conseil d'administration : la société SITS est administrée par un conseil d'administration investi des pouvoirs les plus étendus pour agir en toutes circonstances au nom de la société dans les limites de l'objet social.
- Direction générale

Directeur Général : Sa mission est axée sur la stratégie à moyen terme, le préfinancement des projets ainsi que l'animation, le soutien aux départements et le suivi des objectifs. Il est chargé de la coordination interne, du suivi de la réalisation des programmes d'activité.

- Audit interne

Placé sous la tutelle directe générale, il a pour mission de :

- Veiller à la bonne application des procédures techniques, administratives et comptables ;
- Veiller à la bonne passation des marchés.

- Direction technique

Sa mission consiste à :

- Etude des cahiers de charge ;
- Processus de réalisation des achats ;
- Processus de réalisation des projets ;
- Suivi de l'état d'avancement des projets ;

- Direction commerciale

Sa mission consiste à :

- Accueil de la clientèle et vente des locaux ;
- Suivi des dossiers de financement des ventes ;
- Préparation des promesses de vente et contrats de vente ;
- Syndic provisoire des projets vendus ;
- Etude de prix et détermination des prix de vente des locaux.

La direction commerciale se compose d'un service clientèle et un service marketing.

- Direction administrative

Ce département est composé d'un service des affaires publiques et un service juridique. La direction administrative a pour mission :

- Suivi des dossiers du personnel ;
- Coordination entre les différentes directions ;

- Direction financière et comptable

Cette direction est composée d'un service comptable qui a pour mission :

- Comptabilité générale et analytique ;
- Déclarations, CNSS, acomptes prévisionnels, impôts ;
- Arrêté des bilans et situation intermédiaires ;
- Préparation du rapport d'activité ;
- Rapport avec le commissaire aux comptes ;

Et un service financier qui se charge de la :

- Préparation et suivi des dossiers de préfinancement et du remboursement des crédits relatifs aux projets ;
- Gestion de la trésorerie ;
- Caisse ;

- Commission des marchés

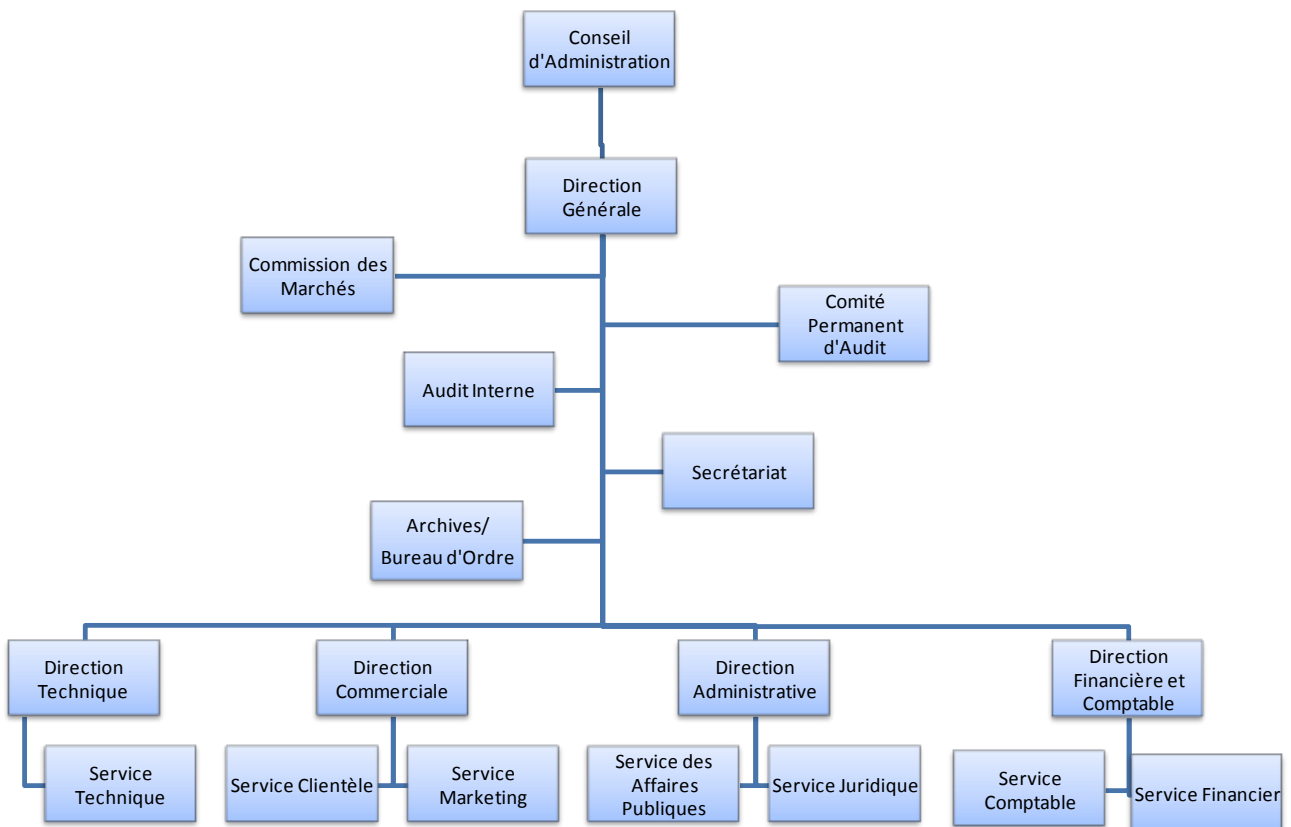
La Société Immobilières Tuniso-Saoudienne est dotée d'une commission des marchés qui a été créée par le conseil d'administration réuni le 23 Octobre 2001.

Elle est composée d'un président qui est un administrateur tunisien du conseil d'administration, d'un scrutateur représenté par le directeur général et un membre représenté par le directeur administratif. Cette commission a pour objet de statuer sur les appels d'offre lancés pour le choix des fournisseurs.

- Comité permanent d'audit

Conformément à l'article 34 de la loi 2001-65 du 10/07/2001 et l'article 256 bis du code des sociétés commerciales relatifs au renforcement de la sécurité des relations financières, le conseil d'administration du 15/06/2012 a mis en place un comité permanent d'audit qui veillera au respect de la mise en place de système de contrôle interne. Le comité permanent d'audit est composé de deux administrateurs et un représentant des administrateurs saoudiens.

La structure du comité permanent d'audit est fonctionnelle depuis le 15 Juin 2012 et veille à la bonne exécution des procédures techniques, commerciales, administratives, financières et comptables, ainsi qu'au suivi de planification.



4.7.2. Contrôle interne

La société SITS a veillé à mettre en place une organisation et des procédures lui permettant l'optimisation et le suivi de ses objectifs.

Elle a élaboré un manuel de procédures qui lui assure l'efficacité du contrôle de gestion et la maîtrise du risque. Ce manuel couvre les tâches administratives, financières, comptables et opérationnelles.

Dans son mode de fonctionnement, la SITS réalise directement les études juridiques et financières préalables aux acquisitions des terrains et se charge de la commercialisation. Elle soustraite toutes les autres tâches d'étude, d'architecture et techniques, de construction et de contrôle. D'après la certification ISO 9001 version 2000 qu'elle a obtenu le 14 Juillet 2005, elle dispose de l'organisation et des procédures adéquates pour être en mesure de maîtriser ses rapports avec ses fournisseurs de manière à obtenir une bonne qualité de service lui permettant d'assurer un bon niveau de satisfaction de sa clientèle.

Toutefois, le commissaire aux comptes a détecté les défaillances suivantes :

- Absence de fiches de fonction
- Non-conformité à l'article 11 de la loi n°112 du 30/12/1996 relatif au système comptable des sociétés ;
Non-conformité à l'article 52 du code de l'IRPP et l'IS relatif à la retenue à la source sur les marchés ;
Ce qui pourraient entrainer le risque de supporter des pénalités fiscales ;
- Non établissement des états de rapprochement bancaires et la non régularisation des anciens soldes ce qui ne permet pas l'exhaustivité de l'enregistrement de toutes les opérations financières ;
- Non facturation des pénalités de retard ce qui peut conduire au non respect des dates de livraison des locaux aux clients.

4.7.3. Moyens humains

➤ La société a adapté ses effectifs à l'évolution du volume de son activité et à ses objectifs de développement, transparence, rigueur dans la gestion et rentabilité.

La société SITS, compte au 30/09/2012, 14 employés permanents et contractuels.

L'évolution de l'effectif de la société se présente comme suit :

	31/12/2009	31/12/2010	31/12/2011	30/09/2012
Cadres	8	10	8	8
Maîtrises	2	2	3	3
Exécutions	3	2	3	3

Le taux de rotation du personnel est très faible.

➤ La société SITS s'est engagée à faire des formations, deux fois par an, internes et externes pour l'ensemble de son personnel afin de répondre aux critères de compétitivité du secteur. Durant l'exercice 2011, le personnel de la société SITS a bénéficié de deux formations internes dont la première sur la programmation de la paie et la deuxième relative à la programmation des

statistiques commerciales. Il a, aussi, bénéficié d'une formation externe en DAO (Dessin Assisté par Ordinateur) et en ingénierie informatique.

Les frais de formation relatifs à l'exercice 2011 se sont élevés à D : 2 000.

- Le système de la paie de la société SITS prévoit 13 salaires bruts, 2 primes de rendements et une prime de bilan. Les 2 primes de rendement sont fixées en fonctions des notes d'évaluation accordées au personnel la société par la direction générale. Les notes d'évaluation sont tributaires de différents critères tels que : la productivité, la confidentialité et le sens d'appartenance à la société, l'assiduité...
- Le conseil d'administration de la SITS arrête la prime de bilan accordée au personnel de la société. Pour l'exercice 2011, le conseil d'administration a fixé la prime de bilan à trois fois le salaire.

4.7.4. Système d'information

La société SITS a développé en interne son système d'intelligence en arabe en mettant en place les modules suivants :

- Module MELI pour la comptabilité de la société
- Module TIJERI utilisé par le département commercial

4.8. Politique d'investissement

Sur la période allant de 2012 à 2016, la politique d'investissement de la SITS se focaliserait sur la réalisation des cinq grands projets suivants : RIHAB 5, CHATT EL KANTAOUI, Panorama ENNASR, KHOUZAMA, NEJMET EL KANTAOUI 1 et BORJ KHFECHA.

- Le projet BORJ KHFECHA est situé en en pleine centre ville Monastir, et sur l'avenue de la république, BORJ KHFECHA se présente comme un centre commercial, administratif et résidentiel avec une surface du terrain à bâtir de 6000 m² et une surface couverte de 21000 m². Les travaux du projet BORJ KHFECHA ont démarré en 2000 et ont été achevés en 2005. La SITS a commencé à commercialiser ce projet à partir de l'année 2000. Il est toujours en cours de commercialisation.
- Le projet de CHATT EL KANTAOUI a été bâti sur un terrain de 9.281 m². Les travaux de ce projet ont été commencés en Juin 2010 et achevés fin 2011. Il se situe en première position en front de mer, dans la principale zone touristique de la Tunisie et au cœur de la station balnéaire el Kantaoui. Les travaux du projet CHATT EL KANTAOUI ont démarré en 2010 et ont été achevés fin 2011. Ce projet est en cours de commercialisation.
- L'année 2012 est caractérisée par l'achèvement des travaux du projet DIAR ERRIHAB 5 situé à l'Ariana. Ce projet est bâti sur un terrain couvrant 5691 m²

Les projets BORJ KHFECHA, CHATT EL KANTAOUI et DIAR ERRIHAB 5 ont été achevés et ils sont en stade de commercialisation.

Les projets PANORAMA ENNASR, KHOUZAMA et NEJMET EL KANTAOUI 1 sont les nouveaux projets de la SITS dont les terrains ont été acquis dans la Cité d'Ennasr et Sousse.

- Les travaux du projet PANORAMA ENNSAR débuteront en Mars 2013 et ils s'achèveront fin 2014 sur une superficie de 3.844 m². Il se situe à Cité Ennasr à proximité de Hédi Nouira.

Il est composé d'un ensemble de places de stationnement des voitures et des appartements sur 5 étages.

- Les travaux du projet NEJMET EL KANTAOUI 1^{ère} tranche ont commencé en Septembre 2012 et ils auront fin en Juin 2014.

Cette première tranche du projet s'étale sur une superficie de 8.000 m² au plein cœur de la zone touristique d'El Kantaoui à Sousse, et dans le circuit touristique du bord de mer.

Il s'agit d'un centre commercial, administratif, résidentiel et de loisirs avec une Surface du terrain à bâtir de 25000 m² et une Surface couverte de 80000 m² et il est composé d' :

- Un quartier résidentiel et de divertissement au plus haut niveau, l'occasion de travailler et vivre sur les rives de la mer et dans le cadre d'un parcours touristique exceptionnel.
 - Un grand centre commercial avec de nombreux magasins, restaurants, cafés, banques...
 - Un centre administratif pour les professions libérales et le siège des entreprises et agences de voyage.
- Les travaux du projet KHOUZAMA seront entamés en Mars 2015 sur une superficie de 3.172 m² au cœur du centre urbain et à proximité de la zone industrielle nord 1 et 2.

En effet, c'est un projet résidentiel de haut standing comprenant des appartements de luxe et de différentes tailles, avec un sous-sol offrant un grand nombre d'abris pour voitures ; avec une surface du terrain à bâtir de 3172m² et une surface couverte de 15000m².

Le programme de ventes et les coûts des projets à réaliser se résumant comme suit :

En millions de dinars	2011		2012		2013		2014	
	Coûts de ce qui sera vendu	Chiffre d'affaires	Coûts de ce qui sera vendu	Chiffre d'affaires	Coûts de ce qui sera vendu	Chiffre d'affaires	Coûts de ce qui sera vendu	Chiffre d'affaires
Rihab 5	0,00	0,00	4,35	5,85	10,15	13,65	0,00	0,00
CHATT EL KATAOUI	5,37	8,10	10,53	13,15	8,67	10,83	4,34	5,42
Panorama Ennasr	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3,81	5,01
Khzéma	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
NEJMET EL KANTAOUI 1	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	7,20	10,20
Borj Khfécha	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,25	0,30
Total	5,37	8,10	14,88	19,00	18,82	24,48	15,60	20,93

En millions de dinars	2015		2016		2017	
	Coûts de ce qui sera vendu	Chiffre d'affaires	Coûts de ce qui sera vendu	Chiffre d'affaires	Coûts de ce qui sera vendu	Chiffre d'affaires
Rihab 5	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
CHATT EL KATAOUI	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Panorama Ennasr	5,08	6,68	3,81	5,01	0,00	0,00
Khzéma	0,00	0,00	4,50	6,00	10,50	14,00
NEJMET EL KANTAOUI 1	9,60	13,60	7,20	10,20	0,00	0,00
Borj Khfécha	0,50	0,61	0,50	0,61	0,00	0,00
Total	15,18	20,89	16,01	21,82	10,50	14,00

4.9. Analyse SWOT

L'analyse SWOT (Strength, Weakness, Opportunities and Threats) consiste à établir un diagnostic interne et externe de l'entreprise afin de dégager ses forces et ses faiblesses d'un côté, et ses opportunités et les menaces de son environnement d'un autre côté.

Forces

- Structure de l'actionariat
- Répartition des projets sur tout le territoire
- Notoriété de la société
- Projets de standing
- Solidité financière
- Certification ISO 9001

Faiblesses

- Terrains de plus en plus chers
- Non recours à l'endettement (ne bénéficiant pas de l'effet de levier)

Opportunités

- S'engager sur de nouveaux secteurs (promotion touristique)
- Cotation en bourse
- Développement hors territoire tunisien

Menaces

- L'environnement est assez concurrentiel
- Le territoire tunisien est limité
- Le coût élevé des terrains
- Le coût élevé des matériaux de construction

CHAPITRE V : PATRIMOINE – SITUATION FINANCIERE - RESULTAT

5.1. Patrimoine de la SITS au 31/12/2011

5.1.1. Patrimoine Immobilier au 31/12/2011

Le patrimoine de la SITS est composé des immobilisations corporelles et incorporelles nettes s'élevant au 31/12/2011 à 712 588 dinars et un portefeuille titres de participation s'élevant à la même période à 7 419 946 dinars.

Tableau d'immobilisations et d'amortissements

Exercice clos le 31 Décembre 2011

Exprimé en dinars

Désignation	Taux d'amortissement	Valeurs Brutes			Amortissements			Valeurs Comptables Nettes
		31/12/2010	Acquisitions	31/12/2011	31/12/2010	Amortissements	31/12/2011	
Logiciels	33%	30 055	-	30 055	30 055	-	30 055	-
Immobilisations incorporelles	-	30 055	-	30 055	30 055	-	30 055	-
Construction	5%	707 541	-	707 541	176 885	35 377	212 262	495 279
Matériel de transport	20%	178 237	-	178 237	39 440	35 648	75 088	103 149
Mobilier et matériel de bureau	10%	175 544	994	176 538	130 992	12 654	143 646	32 892
Installations, agencements et aménagements	10%	176 309	221	176 530	88 974	16 986	105 960	70 570
Matériel informatique	15%	34 546	1 216	35 762	19 928	5 136	25 064	10 698
Immobilisations corporelles	-	1 272 177	2 431	1 274 608	456 219	105 801	562 020	712 588
Total	-	1 302 232	2 431	1 304 663	486 274	105 801	592 075	712 588

5.1.2. Le portefeuille titres de la société au 31/12/2011

Titres	Montant au 31/12/2011 en DT	Montant au 31/12/2010 en DT	% du capital
Société civile "EL ARWIKI 1"	2 340	2 340	0,37%
Société civile "EL ARWIKI 2"	6 380	6 380	0,17%
Société civile "Nabeul Center"	62 460	62 460	1,30%
Banque Tunisienne de solidarité	10 000	10 000	
Société ICC	7 338 766	7 338 766	70%
Total Brut	7 419 946	7 419 946	
Provisions	0	0	
Total Net	7 419 946	7 419 946	

5.1.3. Valeurs d'exploitation au 31/12/2011

Les travaux en cours et les stocks de la société s'analysent comme suit :

Travaux en cours	31/12/2011	31/12/2010
Beach Club Nabeul	68 081	68 081
Diar Errihab 5	5 843 162	1 690 835
Centre Urbain Nord "EHC"	2 040 496	1 935 614
Plage Kantawi	19 634 962	15 960 992
Israa	3 282 405	3 227 273
Nozha	7 786 258	7 601 128
Lamia	4 301 938	4 187 645
Terrain Ennasr	3 367 868	-
Total	46 325 170	34 671 568

Stocks Magasins	31/12/2011	31/12/2010
Borj Khéfacha 1	41 500	66 000
Borj Khéfacha 3	1 222 168	1 222 168
Bizerte Center 1	79 250	79 250
Diar Sidi Slimane 2	14 687	14 687
Dream Center	-	216 480
Diar Errihab 4	-	249 971
Centre Urbain Nord B12 Cléopatra	67 105	978 653
Nabeul Center	118 000	118 000
Total	1 542 710	2 945 209

5.2. Patrimoine de la SITS au 30/06/2012

5.2.1. Patrimoine immobilier au 30/06/2012

Désignation	Taux d'amortissement	Valeurs Brutes			Amortissements			Valeurs Comptables Nettes
		31/12/2011	Acquisitions	30/06/2012	30/12/2011	Amortissements	30/06/2012	
Logiciels	33%	30 055	-	30 055	30 055	-	30 055	-
Immobilisations incorporelles	-	30 055	-	30 055	30 055	-	30 055	-
Construction	5%	707 541	-	707 541	212 262	17 689	229 951	477 590
Matériel de transport	20%	178 237	-	178 237	75 088	16 816	91 904	86 333
Mobilier et matériel de bureau	10%	176 538	2 648	179 186	143 646	6 873	150 519	28 667
Installations, agencements et aménagements	10%	176 530	-	176 530	105 960	8 442	114 402	62 128
Matériel informatique	15%	35 762	998	36 760	25 064	2 862	27 926	8 834
Immobilisations corporelles	-	1 274 608	3 646	1 278 254	562 020	52 682	614 702	663 552
Total	-	1 304 663	3 646	1 308 309	592 075	52 682	644 757	663 552

Le patrimoine de la SITS est composé des immobilisations corporelles et incorporelles nettes s'élevant au 30/06/2012 à 663 552 dinars et un portefeuille titres de participation s'élevant à la même période à 8 293 999 dinars.

5.2.2. Portefeuille titres de la société au 30 Juin 2012

Titres	Montant au 30/06/2012 en DT	Montant au 30/06/2011 en DT	Montant au 31/12/2011 en DT	% du capital
Société civile "EL ARWIKA 1"	2 340	2 340	2 340	0,37%
Société civile "EL ARWIKA 2"	5 233	6 380	6 380	0,17%
Société civile "Nabeul Center"	62 460	62 460	62 460	1,30%
Banque Tunisienne de solidarité	10 000	10 000	10 000	1%
Société ICC	8 738 766	7 338 766	7 338 766	70%
Reliquat restant des participations non encore libérées	(524 800)	-	-	-
Total Brut	8 293 999	7 419 946	7 419 946	
Provisions	0	0	0	
Total Net	8 293 999	7 419 946	7 419 946	

5.2.3. Valeurs d'exploitation au 30 Juin 2012

Travaux en cours	30/06/2012	30/06/2011	31/12/2011
Beach Club Nabeul	68 081	68 081	68 081
Diar Errihab 5	8 856 528	3 647 818	5 843 162
Centre Urbain Nord "EHC"	2 040 496	1 935 614	2 040 496
Port El Kantawi	22 022 134	19 979 189	19 634 962
Israa	3 291 896	3 262 702	3 282 405
Nozha	7 850 841	7 817 043	7 786 258
Lamia	4 329 777	4 260 994	4 301 938
Ennasr	3 426 896	3 215 799	3 367 868
Total	51 886 649	44 187 240	46 325 170

Stocks Magasins	30/06/2012	30/06/2011	31/12/2011
Borj Khéfacha 1	41 500	66 000	41 500
Borj Khéfacha 3	1 222 168	1 222 168	1 222 168
Bizerte Center 1	79 250	79 250	79 250
Diar Sidi Slimane 2	14 687	14 687	14 687
Dream Center	-	216 480	-
Diar Errihab 4	-	282 293	-
Centre Urbain Nord B12 Cléopatra	67 105	252 199	67 105
Nabeul Center	118 000	118 000	118 000
Total	1 542 710	2 251 077	1 542 710

5.2.4. Principales acquisitions et cessions d'immobilisations incorporelles, corporelles et financières postérieures au 30/06/2012

Néant.

5.3. Renseignements financiers sur les états financiers individuels au 31 Décembre

Les règles d'établissement et de présentation des états financiers de la société « SITS » arrêtés au 31 décembre 2011 et au 30 juin 2012 ne s'accommodent pas aux dispositions du système comptable des entreprises notamment en ce qui concerne les notes aux états financiers qui ne comportent pas les informations et renseignements ci-après :

- Une note sur la détermination du résultat fiscal au 31/12/2011 ;
- Une note sur le rapprochement des mouvements de liquidité et équivalents de liquidité figurant dans le tableau des flux de trésorerie et ceux figurant au niveau du bilan conformément aux dispositions du paragraphe 67 de la NC 01 relatives à la présentation des états financiers ;
- Une note sur les événements postérieurs à l'arrêté des états financiers, survenus entre la date de clôture de l'exercice et la date de publication des états financiers, conformément aux dispositions du paragraphe 36 de la NC 14 relative aux éventualités et événements postérieurs à la date de clôture ;
- Une note sur les placements conformément aux dispositions du paragraphe 27 de la NCT 07 relative aux placements portant sur :
 - Un état des placements à long terme indiquant par catégorie ou nature de placement, le coût d'acquisition, le pourcentage de détention, la provision constituée, le cas échéant.
 - Un état détaillé des titres de participations détenus sur les sociétés filiales, le cas échéant, indiquant : le pourcentage de détention, le coût d'acquisition, la provision constituée.

La société s'engage à se conformer aux dispositions du système comptable des entreprises et ce pour les états financiers arrêtés au 31/12/2012.

La société SITS s'engage à tenir compte des corrections effectuées au niveau des états financiers arrêtés au 30/06/2012 relatives aux capitaux propres figurant au bilan et la note 10 ainsi que le tableau de mouvements des capitaux propres.

La société SITS s'engage à faire entériner la décision de rachat des actions propres, effectué au cours de l'exercice 2011 pour un montant de 459.546 dinars, lors de la réunion de la prochaine AGO et ce conformément au paragraphe 19 de la NC 02 relative aux capitaux propres.

5.3.1. Etats financiers comparés au 31 Décembre

5.3.1.1. Bilans comparés au 31 Décembre

En dinars

Actifs	Notes	2011	2010	2009
Actifs non courants				
<i>Actifs immobilisés</i>				
Immobilisations incorporelles		30 055	30 055	30 055
Moins: Amortissements		(30 055)	(30 055)	(25 665)
Total	4	-	-	4 390
Immobilisations corporelles		1 274 608	1 272 177	1 216 715
Moins: Amortissements		(562 020)	(456 219)	(453 584)
Total	4	712 588	815 958	763 131
Immobilisations financières	5	7 439 732	7 445 987	8 379 493
Provisions		-	-	(470 534)
Total	4	7 439 732	7 445 987	7 908 959
Total des actifs non courants		8 152 320	8 261 945	8 676 480
<i>Actifs courants</i>				
Stocks	6	47 867 880	37 616 777	43 514 169
Clients et comptes rattachés	7	6 769 743	3 323 773	10 243 985
Autres actifs courants	8	1 446 274	1 082 266	2 433 696
Liquidités et équivalents de liquidités	9	81 504	242 241	408 424
Total des actifs courants		56 165 401	42 265 057	56 600 274
Total des actifs		64 317 721	50 527 002	65 276 754

Capitaux propres et Passifs	Notes	2011	2010	2009
Capitaux propres				
Capital social		13 000 000	13 000 000	13 000 000
Réserves légales		1 248 003	1 083 487	912 263
Primes d'émission		6 300 000	6 300 000	6 300 000
Réserves extraordinaires		681 470	948 576	35 323
Réserves pour fonds social		37 913	37 231	36 549
Réserves à régime fiscal particulier		3 102 438	3 102 438	3 102 438
Réserves pour réinvestissement exonéré		1 442 909 -		-
Autres compléments d'apport		190 143	142 039	142 039
Total des capitaux propres avant résultat de l'exercice		26 002 876	24 613 771	23 528 612
Résultat net de l'exercice		1 803 992	3 290 319	3 424 477
Total des capitaux propres avant affectation	10	27 806 868	27 904 090	26 953 089
Passifs				
<i>Passifs non courants</i>				
Emprunts bancaires	11	6 094 143	5 442 664	10 533 258
Total des passifs non courants		6 094 143	5 442 664	10 533 258
<i>Passifs courants</i>				
Fournisseurs et comptes rattachés	12	2 270 467	2 860 326	2 868 300
Autres passifs courants	13	9 353 675	4 974 994	12 606 368
Concours bancaires	14	18 792 568	9 344 928	12 315 739
Total des passifs courants		30 416 710	17 180 248	27 790 407
Total des passifs		36 510 853	22 622 912	38 323 665
Total des capitaux propres et passifs		64 317 721	50 527 002	65 276 754

5.3.1.2. Etats de résultats comparés au 31 Décembre

En dinars

	Notes	2011	2010	2009
Produits d'exploitation				
Revenus	15	9 988 089	19 879 568	12 608 790
Autres produits d'exploitation	16	15 862	168 945	169 272
Transfert de charges		1 061 524	534 039	2 059 232
Total des produits d'exploitation		11 065 475	20 582 552	14 837 294
Charges d'exploitation				
Coût de ce qui a été vendu	17	7 072 835	14 996 227	9 679 516
Charges de personnel	18	562 339	511 488	407 683
Dotations aux amortissements et provisions	20	105 801	369 317	130 196
Autres charges d'exploitation	19	1 056 050	621 703	1 651 549
Total des charges d'exploitation		8 797 025	16 498 735	11 868 944
Résultat d'exploitation		2 268 450	4 083 817	2 968 350
Charges financières nettes	21	(9 514)	-	-
Produits financiers	22	49 164	123 820	1 138 653
Autres gains ordinaires	23	4 254	529 434	-
Autres pertes ordinaires	24	(8 299)	(622 233)	-
Résultat des activités ordinaires avant impôt	13	2 304 055	4 114 838	4 107 003
Impôt sur les sociétés		(500 063)	(824 519)	(682 526)
Résultat net de l'exercice		1 803 992	3 290 319	3 424 477

5.3.1.3. Etats de flux de trésorerie comparés au 31 Décembre

En dinars

	Notes	2011	2010	2009
Flux de trésorerie liés à l'exploitation				
Résultat net		1 803 992	3 290 319	3 424 477
Ajustement pour:				
Dotations aux amortissements et provisions	20	105 801	369 317	130 196
Intérêts sur fonds social	10	682	682	859
Arrangement de comptes anciens	24	917	-	-
Plus-value de cession d'immobilisations corporelles	23	-	(44 000)	-
Plus-value de cession d'immobilisations financières	23	-	(14 900)	-
Reprise de provisions sur titres de participation	23	-	(470 534)	-
Pertes provenant de la dissolution de la société SITS Gestion		-	613 690	-
Variations des:				
Stocks		(10 251 103)	6 015 392	(11 081 423)
Créances clients et comptes rattachés		(3 445 970)	7 600 518	(5 854 494)
Autres actifs courants		(364 008)	1 351 430	(242 844)
Fournisseurs et autres dettes		2 985 995	(7 022 113)	5 776 645
Flux de trésorerie provenant de (affectés à) l'exploitation		(9 163 694)	11 689 801	(7 846 584)
Flux de trésorerie liés aux activités d'investissement				
Décaissements provenant de l'acquisition d'immobilisations corporelles et incorporelles	4	2 431	(150 462)	(29 132)
Décaissements provenant de l'acquisition d'immobilisations financières	5	-	(2 100 000)	(5 000)
Encaissements provenant de la cession d'immobilisations corporelles	4 et 23	-	44 000	-
Encaissements provenant de la cession d'immobilisations financières	5 et 23	5 338	73 631	9 615
Flux de trésorerie provenant des (affectés aux) opérations d'investissement		(2 907)	(2 132 831)	(24 517)
Flux de trésorerie liés aux activités de financement				
Encaissements sur emprunts		15 500 000	-	6 500 000
Encaissement provenant de la cession des actions propres		27 019	-	565 020
Encaissement provenant des plus-values réalisées sur la cession des actions propres		21 085	-	-
Décaissement sur remboursement des emprunts	11 et 14	(6 496 309)	(7 295 389)	(487 500)
Distribution de dividendes et de tantièmes	10 et 13	(1 162 269)	(1 755 651)	(1 075 729)
Flux de trésorerie provenant des (affectés aux) opérations de financement		7 889 526	(9 051 040)	5 501 791
Variation de trésorerie		(1 271 261)	505 930	(2 369 310)
Trésorerie au début de l'exercice	9 et 14	(1 233 054)	(1 738 984)	630 326
Trésorerie à la clôture de l'exercice	9 et 14	(2 504 315)	(1 233 054)	(1 738 984)

5.3.1.4. Schéma des soldes intermédiaires de gestion comparés au 31 Décembre

En dinars

Produits			Charges			Soldes					
	2011	2010	2009		2011	2010	2009		2011	2010	2009
Ventes de marchandises et autres produits d'exploitation	11 065 475	20 582 552	14 837 294	Coût des achats consommés	7 072 835	14 996 227	9 679 516	<u>Marge commerciale</u>	3 992 640	5 586 325	5 157 778
Marge commerciale	3 992 640	5 586 325	5 157 778	Autres charges externes	714 393	520 608	486 094	<u>Valeur ajoutée brute</u>	3 278 247	5 065 717	4 671 684
Valeur ajoutée brute	3 278 247	5 065 717	4 671 684	Charges de personnel	562 339	511 488	407 683				
				Impôts et taxes	341 657	101 095	1 165 455				
<u>Total</u>	3 278 247	5 065 717	4 671 684		903 996	612 583	1 573 138	<u>Excédent brut d'exploitation</u>	2 374 251	4 453 134	3 098 546
Excédent brut d'exploitation	2 374 251	4 453 134	3 098 546	Dotations aux amortissements et provisions	105 801	369 317	130 196				
Autres gains ordinaires	4 254	529 434	-	Autres pertes ordinaires	8299	622 233	-				
Produits des placements	49 164	123 820	1 138 653	Charges financières nettes	9 514	-	-				
				Impôt sur les sociétés	500 063	824 519	682 526				
<u>Total</u>	2 427 669	5 106 388	4 237 199	<u>Total</u>	623 677	1 816 069	812 722	<u>Résultat des activités ordinaires</u>	1 803 992	3 290 319	3 424 477
								<u>Résultat net de l'exercice</u>	1 803 992	3 290 319	3 424 477

Note 1 : Présentation de la société

La Société Immobilière Tuniso-Saoudienne « SITS » a été constituée le 24 Avril 1984 avec un capital initial de D : 5.000.000, divisé en 50.000 actions de 100 dinars chacune.

L'Assemblée Générale Extraordinaire, réunie le 15 Avril 1992, a décidé d'augmenter le capital pour le porter de D : 5.000.000 à D : 7.500.000.

L'Assemblée Générale Extraordinaire réunie le 05 Juin 2005, a décidé la réduction de la valeur nominale de l'action pour le porter de D : 100 à D : 5, et d'augmenter ainsi le nombre d'actions constituant le capital et le porter à 1.500.000 actions.

La même Assemblée Générale Extraordinaire a décidé l'ouverture du capital de la société et l'admission de ses titres au marché principal de la Bourse des Valeurs Mobilières de Tunis.

L'introduction a été réalisée en Février 2006, par la transmission de 240.000 actions à travers une offre publique de vente (OPV), et l'émission de 300.000 actions nouvelles à un prix d'émission de D : 11. Le capital social s'élève ainsi à D : 9.000.000.

L'Assemblée Générale Extraordinaire, réunie le 02 Juin 2006, a décidé la réduction de la valeur nominale de l'action pour le porter de D : 5 à D : 1, et d'augmenter ainsi le nombre d'actions constituant le capital et le porter à 9.000.000 actions.

L'Assemblée Générale Extraordinaire réunie le 08 Décembre 2006, a décidé d'augmenter le capital social pour le porter de D : 9.000.000 à D : 13.000.000 et ce simultanément de la manière suivante :

- Une augmentation de capital en numéraire d'un montant de D : 3.000.000 et ce par l'émission de D : 3.000.000 nouvelles actions de D : 2,5, soit une prime d'émission de D : 4.500.000.
- Une augmentation de capital par incorporation de réserves d'un montant de D : 1.000.000 et ce par l'émission de 1.000.000 nouvelles actions. Ces actions sont attribuées gratuitement aux anciens actionnaires

La société a pour objet :

1- Entreprendre toutes les activités liées à la promotion immobilière, notamment achat, vente renouvellement de terrains, immeubles individuels ou collectifs habilités à l'habitat ou à l'administration ou ayant un usage commercial, touristique, artisanal et autre, et ce, en Tunisie et à l'étranger.

2- Lotissement des terrains pour usage d'habitation, administratif et tout autre usage commercial touristiques sans limitation.

3- Achat, vente, à travers une participation, échange, acquisition, souscription ou autre, construction, destruction, établissement, aménagement, administration et la location, de tout immeuble construit ou non construit, de fonds de commerce, de matériels, de meubles de toute nature et de toutes les entreprises industrielles et commerciales.

4- La constitution de sociétés, souscription, achat de titres, prise d'intérêt, regroupement participation par apport en nature meuble ou immeuble et fusions ou toutes autres opérations quelconques rattachées directement ou indirectement à l'objet social.

5- Acquisition de propriétés mobilières ou immobilières, achat et importation de tous produits, matériels, outillages et accessoires indispensables pour les activités précitées.

6- Et en général, l'accomplissement de toutes les opérations financières, commerciales, industrielles, mobilières ou immobilières et toutes autres opérations liées directement ou indirectement à l'objet social de la société.

Sur le plan fiscal, la société est réputée faisant à l'appel public à l'épargne, et est soumise aux dispositions générales. Par ailleurs, suite à l'admission de ses titres au marché principal de la Bourse des Valeurs Mobilières de Tunis, et en vertu des dispositions de la loi n°92-99 du 17 Août 1999, la société a bénéficié de la réduction du taux d'imposition de 30% et 20% pendant une période de 5 ans de 2005 à 2009.

Référentiel comptable

Note 2 : Déclaration de conformité :

Les états financiers ont été établis et arrêtés conformément aux dispositions du système comptable des entreprises.

Note 3 : Principes comptables appliqués

Les états financiers ont été établis en adoptant le concept de capital financier et en retenant comme procédé de mesure celui du coût historique.

Les autres méthodes d'évaluation les plus significatives se résument comme suit :

3.1. Unité monétaire

Les états financiers sont établis en dinar tunisien.

3.2. Immobilisations

Seuls les éléments répondant aux critères de prise en compte d'un actif ont été immobilisés.

Les immobilisations sont enregistrées à leur coût d'entrée qui comprend le prix d'achat augmenté des droits et taxes supportés et non récupérables et les frais directs tels que les frais de transit et les frais d'installation.

Les immobilisations sont amorties linéairement sur la base des taux suivants :

- Logiciels : 33%
- Construction : 5%
- Matériel de transport : 20%
- Matériel informatique : 15%
- Mobilier et matériel de bureau : 10%
- Agencements, Aménagements et installation : 10%

3.3. Titres de participation

Les titres de participation sont comptabilisés à leur coût d'acquisition. Une provision pour dépréciation est constatée lorsque le coût d'achat devient supérieur à la quote-part revenant à la société dans la situation nette de la société, objet de la participation.

Les situations nettes sont appréciées suivant les derniers états financiers disponibles.

3.4. Stocks

Les terrains, les locaux commerciaux et les appartements sont évalués au coût de revient.

Cependant, et concernant le projet de « BORJ KHEFACHA 3 », la valeur des stocks englobe un pourcentage de la marge au titre de la partie ayant fait l'objet de promesses de ventes officielles et ce, conformément à la méthode de l'avancement des travaux prévue dans les paragraphes 11 et suivants de la norme comptable 9 relative aux contrats de construction.

Les dépenses liées aux travaux en cours sont constatées parmi les achats.

A la fin de l'exercice, les achats sont transférés aux comptes de stocks et le coût des locaux vendus est transféré des comptes de stocks aux postes des achats consommés.

3.5. Emprunts

Le principal des emprunts bancaires obtenus est comptabilisé au passif non courant sous la rubrique « emprunts et dettes rattachées ».

Pour les échéances qui seront réglées dans une période inférieure à une année, elles sont comptabilisées au passif courant.

Les intérêts relatifs aux emprunts spécifiques au financement de projets déterminés sont incorporés aux coûts des stocks.

Notes de bilan

Note 4 : Immobilisations incorporelles et corporelles

A la clôture de l'exercice 2011, les immobilisations incorporelles et corporelles, nettes d'amortissements, s'élevant à D 712 588 contre D : 815 958, à l'issue de l'exercice clos le 31 Décembre 2010 et se détaillent comme suit :

	31-déc-11	31-déc-10
Immobilisations Incorporelles	30 055	30 055
Immobilisations Corporelles	1 274 608	1 272 177
<u>Valeur Brute</u>	1 304 663	1 302 232
Amortissements Imm. Incorporelles	(30 055)	(30 055)
Amortissements Imm. Corporelles	(562 020)	(456 219)
<u>Total Amortissements</u>	(592 075)	(486 274)
<u>Valeur Nette</u>	712 588	815 958

Les mouvements de l'exercice, ainsi que la dotation aux amortissements des immobilisations corporelles et incorporelles sont présentés au niveau du tableau qui suit :

Tableau d'immobilisations et d'amortissements

Exercice clos le 31 Décembre 2011

Exprimé en dinars

Désignation	Taux d'amortissement	Valeurs Brutes			Amortissements			Valeurs Comptables Nettes
		31/12/2010	Acquisitions	31/12/2011	31/12/2010	Amortissements	31/12/2011	
Logiciels	33%	30 055	-	30 055	30 055	-	30 055	-
Immobilisations incorporelles	-	30 055	-	30 055	30 055	-	30 055	-
Construction	5%	707 541	-	707 541	176 885	35 377	212 262	495 279
Matériel de transport	20%	178 237	-	178 237	39 440	35 648	75 088	103 149
Mobilier et matériel de bureau	10%	175 544	994	176 538	130 992	12 654	143 646	32 892
Installations, agencements et aménagements	10%	176 309	221	176 530	88 974	16 986	105 960	70 570
Matériel informatique	15%	34 546	1 216	35 762	19 928	5 136	25 064	10 698
Immobilisations corporelles	-	1 272 177	2 431	1 274 608	456 219	105 801	562 020	712 588
Total	-	1 302 232	2 431	1 304 663	486 274	105 801	592 075	712 588

Note 5 : Immobilisations financières

Les immobilisations financières s'analysent comme suit :

		<u>31-déc-11</u>	<u>31-déc-10</u>
Titres de participation	(a)	7 419 946	7 419 946
Prêts	(b)	19 661	25 916
Dépôts et cautionnements		0 125	0 125
<u>Total</u>		<u>7 439 732</u>	<u>7 445 987</u>

(a) : Les titres de participation s'analysent comme suit :

	<u>31-déc-11</u>	<u>31-déc-10</u>
Société civile "EL ARWIKI 1"	2 340	2 340
Société civile "EL ARWIKI 2"	6 380	6 380
Société civile "Nabeul Center"	62 460	62 460
Banque Tunisienne de solidarité	10 000	10 000
Société ICC	7 338 766	7 338 766
<u>Total</u>	<u>7 419 946</u>	<u>7 419 946</u>

(b) : Les mouvements enregistrés sur les prêts s'analysent comme suit :

<u>Solde au 31 Décembre 2010</u>	25 916
Remboursements	(5 338)
Régularisations anciens comptes	(917)
<u>Solde au 31 Décembre 2011</u>	<u>20 578</u>

Note 6 : Stocks

Les stocks s'analysent comme suit :

	<u>31-déc-11</u>	<u>31-déc-10</u>
Travaux en cours	46 325 170	34 671 568
Stocks locaux	1 542 710	2 945 209
<u>Total</u>	<u>47 867 880</u>	<u>37 616 777</u>

Les travaux en cours se détaillent comme suit :

	31-déc-11	31-déc-10
Beach Club Nabeul	68 081	68 081
Diar Errihab 5	5 843 162	1 690 835
Centre Urbain Nord "EHC"	2 040 496	1 935 614
Plage Kantawi	19 634 962	15 960 992
Israa	3 282 405	3 227 273
Nozha	7 786 258	7 601 128
Lamia	4 301 938	4 187 645
Terrain Ennasr	3 367 868	-
<u>Total</u>	46 325 170	34 671 568

Les stocks locaux se détaillent comme suit :

	31-déc-11	31-déc-10
Borj Khéfacha 1	41 500	66 000
Borj Khéfacha 3	1 222 168	1 222 168
Bizerte Center 1	79 250	79 250
Diar Sidi Slimane 2	14 687	14 687
Dream Center	-	216 480
Diar Errihab 4	-	249 971
Centre Urbain Nord B12 Cléopatra	67 105	978 653
Nabeul Center -SITS GESTION- (a)	118 000	118 000
<u>Total</u>	1 542 710	2 945 209

(a) : Stocks provenant du transfert des actifs de la société SITS GESTION.

Les mouvements enregistrés durant l'exercice, sur les stocks peuvent se résumer comme suit :

Tableau des mouvements des stocks

Exercice clos le 31 Décembre 2011

Exprimé en dinars

	Stock au 31/12/2010	Dépenses	Annulation des ventes	Coût de ce qui a été vendu	Stock au 31/12/2011
Travaux en cours					
Beach Club Nabeul	68 081	-	-	-	68 081
Diar Errihab 5	1 690 835	4 152 327	-	-	5 843 162
Centre Urbain Nord EHC	1 935 614	104 882	-	-	2 040 496
Kantawi Beach	15 960 992	9 039 008	-	(5 365 038)	19 634 962
Israa	3 227 273	55 132	-	-	3 282 405
Nozha	7 601 128	185 130	-	-	7 786 258
Lamia	4 187 645	114 293	-	-	4 301 938
Ennasr	-	3 367 868	-	-	3 367 868
Total des travaux en cours	34 671 568	17 018 640	-	(5 365 038)	46 325 170
Stocks locaux					
Borj Khéfacha 1	66 000	-	-	(24 500)	41 500
Borj Khéfacha 3	1 222 168	-	-	-	1 222 168
Diar Sidi Slimane 2	14 687	-	-	-	14 687
Bizerte Center 1	79 250	-	-	-	79 250
Dream Center	216 480	-	-	(216 480)	-
Diar Errihab 4	249 971	102 240	108 238	(460 449)	-
Centre Urbain Nord B12 Cléopatra	978 653	203 058	-	(1 114 606)	67 105
Nabeul Center	118 000	-	-	-	118 000
Total des stocks locaux	2 945 209	305 298	108 238	(1 816 035)	1 542 710
Total	37 616 777	17 323 938	108 238	(7 181 073)	47 867 880

Note 7 : Clients et comptes rattachés

Le poste « clients et comptes rattachés » s'élève au 31 Décembre 2011, à D : 6.769.743 contre D : 3.323.773, à l'issue de l'exercice précédent et se détaille comme suit :

	31-déc-11	31-déc-10
Clients ordinaires	6 040 590	2 541 220
Clients ordinaires (SITS Gestion)	293 874	293 874
Clients, effets à recevoir	151 594	158 154
Clients, effets à recevoir (SITS Gestion)	283 685	330 525
Total	6 769 743	3 323 773

Note 8 : Autres actifs courants

Le détail des « autres actifs courants » se présente au 31 Décembre, comme suit :

	<u>31-déc-11</u>	<u>31-déc-10</u>
Fournisseurs, avances et acomptes	250 963	256 270
Avances accordées au personnel	6 598	6 371
Etat, TVA à reporter	17 074	43 528
Etat, Impôt sur les sociétés à reporter (A)	242 004	-
Compte courant avec la société ICC	886 369	603 363
Compte courant avec la société Holding	-	77 403
Débiteurs divers	331 956	316 567
Charges constatées d'avance	15 860	91 305
Produits à recevoir	7 991	-
<u>Total brut</u>	<u>1 758 815</u>	<u>1 394 807</u>
Provision pour dépréciation des autres actifs courants	(312541)	(312541)
<u>Total net</u>	<u>1 446 274</u>	<u>1 082 266</u>

(A) : L'impôt sur les sociétés a été calculé suivant le système fiscal suivant :

	<u>31 Décembre</u>
	<u>2011</u>
Résultat comptable	1 803 992
<u>Réintégrations</u>	696 323
Impôt sur les sociétés	500 063
Charges non déductibles	78 181
Pénalités	8 299
Jetons de présence	109 780
<u>Résultat fiscal</u>	<u>2 500 315</u>
Participation au capital de la société ICC	(875 110)
<u>Résultat imposable</u>	<u>1 625 205</u>
Impôt sur les sociétés	30% (487 561)
Minimum d'impôt	20% (500 063)
Acomptes provisionnels	742 067
<u>Etat IS à reporter</u>	<u>242 004</u>

Note 9 : Liquidités et équivalents de liquidités

Les liquidités et équivalents de liquidités se détaillent comme suit :

	<u>31-déc-11</u>	<u>31-déc-10</u>
Effets et chèques à l'encaissement	11 875	58 020
Banques	69 306	184 138
Caisse	323	83
<u>Total</u>	<u>81 504</u>	<u>242 241</u>

Les banques se détaillent comme suit :

	<u>31-déc-11</u>	<u>31-déc-10</u>
STB	-	17 514
BH	3 413	-
Attijari Bank	-	5 615
Amen Bank	65 893	161 009
<u>Total</u>	<u>69 306</u>	<u>184 138</u>

Note 10 : Capitaux propres

Les capitaux propres se détaillent au 31 Décembre, comme suit :

		<u>31-déc-11</u>	<u>31-déc-10</u>
Capital social	(A)	13 000 000	13 000 000
Réserves légales		1 248 003	1 083 487
Primes d'émission		6 300 000	6 300 000
Réserves extraordinaires		681 470	948 576
Réserves pour fonds social		37 913	37 231
Réserves à régime fiscal particulier		3 102 438	3 102 438
Réserves pour réinvestissement exonéré		1 442 909	-
Autres compléments d'apport	(B)	190 143	142 039
<u>Total des capitaux propres avant résultat de l'exercice</u>		<u>26 002 876</u>	<u>24 613 771</u>
Résultat net de l'exercice		1 803 992	3 290 319
<u>Total des capitaux propres avant affectation</u>	(C)	<u>27 806 868</u>	<u>27 904 090</u>

(A) : Au 31 Décembre 2011, la structure du capital social se présente comme suit :

<u>Actionnaires</u>	<u>Nombre de titres</u>	<u>Valeur des titres</u>	<u>Pourcentage</u>
STUSID BANK	2 010 455	2 010 455	15,47%
Société Immobilière AL SAYDANE	1 161 955	1 161 955	8,94%
Société ABDALLAH BEN MOHAMED BEN SAYDANE & CIE	133 645	133 645	1,03%
Société ABDELAZIZ & MED ABDALLH JAMIH	667 045	667 045	5,13%
ABDALLAH ALITHA HARBI	315 000	315 000	2,42%
Groupe BAROUM COMMERCIAL	315 000	315 000	2,42%
ALI BEN SLIMANE CHAHRI	166 655	166 655	1,28%
ABDALLAH RACHED ABOU NAYEN	166 655	166 655	1,28%
CHALHOUB BEN SALAH CHALHOUB	166 740	166 740	1,28%
ABDELAZIZ BEN ALI CHOUHIR	157 500	157 500	1,21%
Autres	7 739 350	7 739 350	59,53%
<u>Total</u>	<u>13 000 000</u>	<u>13 000 000</u>	<u>100,00%</u>

(B) : Ce solde représente la plus value réalisée provenant de la cession des actions propres que la société a acquises afin de régulariser le cours du titre sur la bourse des valeurs mobilières de Tunis.

(C) : Voir tableau de mouvements des capitaux propres ci-joint :

Tableau de mouvements des capitaux

Exercice clos le 31 Décembre 2011

Exprimé en dinars

	Capital social	Réserves légales	Primes d'émission	Réserves extraordinaires	Réserves spéciales	Réserves pour fonds social	Réserves soumises à un régime fiscal particulier	Réserves pour réinvestissement exonéré	Autres compléments d'apport	Actions propres	Résultat de l'exercice	Distribution de bénéfice	Total
Solde au 31 Décembre 2009	13 000 000	912 263	6 300 000	35 323	-	36 549	3 102 438	-	142 039	-	3 424 477	1 560 000	26 953 089
Affectations approuvées par l'AGO du 25 Juin 2010		171 224		913 253							(3 424 477)	2 340 000	(2 340 000)
Intérêts sur fonds social						682							682
Résultat net											3 290 319		3 290 319
Solde au 31 Décembre 2010	13 000 000	1 083 487	6 300 000	948 576	-	37 231	3 102 438	-	142 039	-	3 290 319	2 340 000	27 904 090
Affectations approuvées par l'AGO du 24 Juin 2010		164 516		(267 106)				1 442 909 *			(3 290 319)	1 950 000	(1 950 000)
Rachat des actions de la société approuvé par l'AGO du 22 Juin 2007										(459 546) **			(459 546)
Cession des actions propres de la société									27 019	459 546			486 565
Plus value provenant de la cession des actions propres									21 085				21 085
Intérêts sur fonds social						682							682
Résultat net											1 803 992		1 803 992
Solde au 31 Décembre 2011	13 000 000	1 248 003	6 300 000	681 470	-	37 913	3 102 438	1 442 909	190 143	-	1 803 992	1 950 000	27 806 868

(*) Il a été enregistré en tant que projet de résolution afin de modifier le PV de l'AGO réunie le 24 Juin 2011

(**) La société SITS s'est engagée à faire entériner la décision de rachat des actions propres lors de la réunion de la prochaine AGO.

Note 11 : Emprunts

Prêteurs	Montant du crédit	Taux d'intérêt	Période de remboursement		Solde début de période	Emprunts récents	Remboursement	Solde au 31/12/2011		
								Solde	plus d'un an	moins d'un an
STUSID BANK	1 950 000	TMM + 2,5%	Trimestriel	(2007-2011)	243 750	-	(243 750)	-	-	-
STUSID BANK	4 000 000	TMM + 1,5%	Trimestriel	(2010-2013)	3 333 334	-	(1 000 000)	2 333 334	333 333	2 000 001
AMEN BANK	2 000 000	TMM + 1,25%	Trimestriel	(2010-2012)	1 365 800	-	(895 481)	470 319	-	470 319
BIAT	4 550 000	TMM + 1,25%	Mensuel	(2010-2013)	3 935 135	-	(1 229 731)	2 705 404	860 810	1 844 594
AMEN BANK	2 600 000	TMM + 1,25%	Trimestriel	(2010-2012)	2 329 717	-	(1 127 347)	1 202 370	-	1 202 370
BIAT	2 400 000	TMM + 1,5%	Mensuel	(2013-2016)	-	2 400 000	-	2 400 000	2 400 000	-
STUSID BANK	5 000 000	TMM + 1,5%	Trimestriel	(2012-2013)	-	5 000 000	-	5 000 000	2 500 000	2 500 000
Total des crédits	22 500 000				11 207 736	7 400 000	(4 496 309)	14 111 427	6 094 143	8 017 284

Note 12 : Fournisseurs et comptes rattachés

Le poste « Fournisseurs et comptes rattachés » s'analyse comme suit :

	<u>31-déc-11</u>	<u>31-déc-10</u>
Fournisseurs d'exploitation	193 002	111 883
Fournisseurs, retenues de garanties	981 884	893 465
Fournisseurs, effets à payer	1 095 581	1 854 978
<u>Total</u>	<u>2 270 467</u>	<u>2 860 326</u>

Note 13 : Autres passifs courants

Le détail des « autres passifs courants » se présente au 31 décembre, comme suit :

	<u>31-déc-11</u>	<u>31-déc-10</u>
Avances reçues des clients	3 266 529	2 127 893
Etat, taxes et impôts	266 495	576 878
Etat, impôts sur les sociétés à liquider	-	177 260
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	38 735	42 259
Compte courant avec EL KABIDHA	937 210	-
Associés-comptes courants	341 382	276 815
Associés-dividendes à payer	2 351 796	1 564 065
Créditeurs divers	62 571	112 711
Charges à payer	644 533	78 502
Charges relatives aux travaux du port EL KANTAOUI	1 425 813	-
Provisions courantes pour risques et charges	18 611	18 611
<u>Total</u>	<u>9 353 675</u>	<u>4 974 994</u>

Note 14 : Concours bancaires et autres passifs financiers

Le poste « Concours bancaires et autres passifs financiers » s'élève au 31 Décembre 2011 à D : 18.792.568 contre D : 9.344.928 à l'issue de l'exercice précédent et se détaille comme suit :

	<u>31-déc-11</u>	<u>31-déc-10</u>
Échéances à moins d'un an sur emprunts non courants (voir Note 11)	8 017 284	5 765 072
Concours bancaires	8 100 000	2 000 000
BH Mestir 2	1 336	1 052
STUSID BANK	1 360 321	1 258 111
BH Tunis	-	47 330
BIAT	1 010 480	168 802
Attijari Bank	211 757	-
STB	925	-
MAC sa	1 000	-
Intérêts échus non payés	89 465	104 561
<u>Total</u>	<u>18 792 568</u>	<u>9 344 928</u>

Notes de l'état de résultat

Note 15 : Revenus

L'analyse des revenus au titre de l'exercice clos le 31 Décembre 2011, se présente ainsi :

	<u>31-déc-11</u>	<u>31-déc-10</u>
Ventes Borj Khfécha 1	25 550	5 000
Ventes Dream Center	200 000	200 000
Ventes Terrain école	-	260 000
Ventes Diar Errihab 4	324 237	4 873 500
Ventes Centre Urbain Nord	1 342 602	14 391 300
Ventes Diar Errihab 3	-	149 768
Ventes Kantawi Beach	8 095 700	-
<u>Total</u>	<u>9 988 089</u>	<u>19 879 568</u>

Note 16 : Autres produits d'exploitation

Les autres produits d'exploitation se détaillent comme suit :

		<u>31-déc-11</u>	<u>31-déc-10</u>
Frais de gestion	(A)	6 661	21 283
Frais de commercialisation	(B)	1 331	19 099
Frais pour réalisation de contrats		6 450	31 646
Autres revenus		1 420	96 917
<u>Total</u>		<u>15 862</u>	<u>168 945</u>

(A) : Ce sont des frais perçus en contrepartie des services de gestion rendus pour la société ICC, et ce, suivant la convention signée le 05 Décembre 2003 et approuvée par les conseils d'administration des deux sociétés. Le montant de ces frais a été fixé au taux de 3% des travaux accomplis par la société précitée.

(B) : Ce sont des frais perçus en contrepartie des services de commercialisation rendus pour la société ICC, et ce, suivant la convention signée le 05 Décembre 2003 et approuvée par les conseils d'administration des deux sociétés. Le montant de ces frais a été fixé au taux de 2% des ventes annuelles de la société précitée.

Note 17 : Coûts des ventes

Les « charges des ventes » par projet s'analysent comme suit :

	<u>31-déc-11</u>	<u>31-déc-10</u>
Borj Khfécha 1	24 500	5 000
Dream Center	216 480	215 552
Terrain école	-	34 900
Diar Errihab 3	-	87 539
Diar Errihab 4	460 449	4 204 496
Diar Errihab 4 (Ventes annulées)	(108 238)	-
Centre Urbain Nord	1 114 606	10 448 740
Ventes Kantawi Beach	5 365 038	-
<u>Total</u>	<u>7 072 835</u>	<u>14 996 227</u>

Note 18 : Charges de personnel

Les « charges de personnel » s'analysent comme suit :

	<u>31-déc-11</u>	<u>31-déc-10</u>
Salaires et complément de salaires	492 231	433 417
Cotisations sociales	56 249	53 693
Autres charges sociales	13 859	24 378
<u>Total</u>	<u>562 339</u>	<u>511 488</u>

Note 19 : Autres charges d'exploitation

Le détail des « autres charges d'exploitation » se présente comme suit :

	<u>31-déc-11</u>	<u>31-déc-10</u>
<u>Services extérieurs</u>		
Loyers et charges locatives	8 760	10 110
Entretiens et réparations	10 881	14 634
Primes d'assurance	2 295	6 266
Autres	2 673	675
<u>Sous-total (1)</u>	<u>24 609</u>	<u>31 685</u>
	<u>31-déc-11</u>	<u>31-déc-10</u>
<u>Autres services extérieurs</u>		
Rémunérations d'intermédiaires et honoraires	195 004	70 305
Publicités, publications, relations publiques	188 623	72 630
Missions	8 363	14 604
Dons	13 400	23 707
Réceptions (Dépenses du conseil d'administration)	87 206	122 012
Frais postaux et télécommunications	10 623	15 265
Electricité et eau	14 888	16 195
Autres	41 897	36 300
<u>Sous-total (2)</u>	<u>560 004</u>	<u>371 018</u>
	<u>31-déc-11</u>	<u>31-déc-10</u>
<u>Impôts et taxes</u>		
TFP	9 328	8 523
FOPROLOS	4 661	4 262
TCL	20 500	33 998
Droits d'enregistrement et de timbres	299 440	8 580
Vignettes	670	740
Autres impôts et taxes	7 058	44 992
<u>Sous-total (3)</u>	<u>341 657</u>	<u>101 095</u>
Jetons de présence	129 780	117 905
<u>Sous-total (4)</u>	<u>129 780</u>	<u>117 905</u>
<u>Total (1)+(2)+(3)+(4)</u>	<u>1 056 050</u>	<u>621 703</u>

Note 20 : Dotations aux amortissements et aux provisions

Les dotations de l'exercice aux comptes d'amortissements et de provisions se détaillent ainsi :

	<u>31-déc-11</u>	<u>31-déc-10</u>
Dotations aux amortissements des immobilisations corporelles	105 801	97 635
Dotations aux amortissements des immobilisations incorporelles	-	4 390
Provisions pour dépréciation des autres actifs courants	-	248 681
<u>Total</u>	<u>105 801</u>	<u>369 317</u>

Note 21 : Charges financières nettes

Les charges financières s'analysent comme suit :

	<u>31-déc-11</u>	<u>31-déc-10</u>
Intérêts des emprunts et dettes	852 951	1 023 084
Intérêts bancaires	380 962	250 681
Autres charges financières	4 577	12 997
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières	1 135	-
Transfert de charges	(1 230 111)	(1 286 762)
<u>Total</u>	<u>9 514</u>	<u>-</u>

Note 22 : Produits financiers

Les produits financiers s'analysent comme suit :

	<u>31-déc-11</u>	<u>31-déc-10</u>
Intérêts/comptes courants des associés	61 680	121 876
Charges/comptes courants des associés	(12 558)	-
Intérêts bancaires	42	1 944
<u>Total</u>	<u>49 164</u>	<u>123 820</u>

Note 23 : Autres gains ordinaires

L'analyse des « autres gains ordinaires » enregistrés en 2011, se présente ainsi :

	<u>31-déc-11</u>	<u>31-déc-10</u>
Produits nets sur cession d'immobilisations corporelles	-	44 000
Produits nets sur cession d'immobilisations financières	-	14 900
Reprise de provisions sur titres de participation	-	470 534
Autres gains ordinaires	4 254	-
<u>Total</u>	<u>4 254</u>	<u>529 434</u>

Note 24 : Autres pertes ordinaires

L'analyse « des autres pertes ordinaires » enregistrées en 2011, se présente ainsi :

	<u>31-déc-11</u>	<u>31-déc-10</u>
Régularisation de comptes anciens	917	-
Pertes provenant de la liquidation de la société SITS Gestion	-	608 321
Autres pertes ordinaires	7 382	13 912
<u>Total</u>	<u>8 299</u>	<u>622 233</u>

Notes des flux de trésorerie

Note 25 : Etat de variation de l'actif et du passif rattachés

		31 Décembre	
	Variations	2010	2011
Stocks	10 251 103	37 616 777	47 867 880
Clients et comptes rattachés	3 445 970	3 323 773	6 769 743
Autres actifs courants	364 008	1 394 807	1 758 815
Fournisseurs et comptes rattachés	(589 859)	2 860 326	2 270 467
Autres passifs courants	4 378 681	4 974 994	9 353 675
Dividendes à payer	(787 731)	(1 564 065)	(2 351 796)
Provisions courantes pour risques et charges	-	(18 611)	(18 611)
Intérêts échus non payés	(15 096)	104 561	89 465
<u>Variation des comptes fournisseurs et autres passifs courant</u>	<u>2 985 995</u>	<u>6 357 205</u>	<u>9 343 200</u>

5.3.1.5. Notes rectificatives

- Note 5 : immobilisations financières

		31 Décembre	
		2011	2010
Titres de participation	(a)	7 419 946	7 419 946
Prêts	(b)	19 661	25 916
Dépôts et cautionnements		125	125
<u>Total</u>		<u>7 439 732</u>	<u>7 445 987</u>

(a) : Les titres de participation s'analysent comme suit :

	<u>31-déc-11</u>	<u>31-déc-10</u>
Société civile "EL ARWIKA 1"	2 340	2 340
Société civile "EL ARWIKA 2"	6 380	6 380
Société civile "Nabeul Center"	62 460	62 460
Banque Tunisienne de solidarité	10 000	10 000
Société ICC	7 338 766	7 338 766
<u>Total</u>	<u>7 419 946</u>	<u>7 419 946</u>

(b) : Les mouvements enregistrés sur les prêts s'analysent comme suit :

<u>Solde au 31 Décembre 2010</u>	25 916
Remboursements	(5 338)
Régularisations anciens comptes	(917)
<u>Solde au 31 Décembre 2011</u>	19 661

- Note 22 : Produits financiers

	<u>31 Décembre</u>	
	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Intérêts/comptes courants des sociétés du groupe	61 680	121 876
Charges/comptes courants des sociétés du groupe	(12 558)	-
Intérêts bancaires	42	1 944
<u>Total</u>	<u>49 164</u>	<u>123 820</u>

5.3.1.6. Notes complémentaires

5.3.1.6.1. Note sur la détermination du résultat fiscal 2011

	31 Décembre
	2011
Résultat comptable	1 803 992
<u>Réintégrations</u>	696 323
Impôt sur les sociétés	500 063
Charges non déductibles	78 181
Pénalités	8 299
Jetons de présence	109 780
<u>Résultat fiscal</u>	<u>2 500 315</u>
Participation au capital de la société ICC	(875 110)
<u>Résultat imposable</u>	<u>1 625 205</u>
Impôt sur les sociétés	30% (487 561)
Minimum d'impôt (Résultat Fiscal * 20%)	20% (500 063)
Acomptes provisionnels	742 067
<u>Etat IS à reporter</u>	<u>242 004</u>

5.3.1.6.2. Note sur le rapprochement des mouvements de liquidité et équivalents de liquidité figurant dans le tableau des flux de trésorerie et ceux figurant au niveau du bilan

	31-déc.-11
Effets et chèques à l'encaissement	11 875
Banques	69 306
Caisse	323
BH Tunis	(1 336)
BH Monastir 3	-
STUSID BANK	(1 360 321)
AMEN BANK	-
BIAT	(1 010 480)
ATTIJARI BANK	(211 757)
STB	(925)
MAC sa	(1 000)
<u>Total</u>	<u>(2 504 315)</u>

5.3.1.6.3. Note sur les événements postérieurs survenus entre la date de clôture de l'exercice au 31/12/2011 et la date de publication des états financiers

Note 26 : Évènements postérieurs à la clôture

« Ces états financiers sont autorisés pour la publication par le Conseil d'Administration du 15 Mars 2012. Par conséquent, ils ne reflètent pas les évènements survenus postérieurement à cette date. »

5.3.1.6.4. Note sur les placements

Les titres de participation sont comptabilisés à leur coût d'acquisition. Une provision pour dépréciation est constatée lorsque le coût d'achat devient supérieur à la quote-part revenant à la société dans la situation nette de la société, objet de la participation.

La société n'a pas effectué de placements au cours de l'exercice 2011.



Messieurs les actionnaires

De la Société Immobilière Tuniso-Saoudienne - « SITS »

**RAPPORT GENERAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES ETATS FINANCIERS
DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2011**

Messieurs,

En exécution du mandat de commissariat aux comptes qui nous a été confié par votre assemblée générale réunie le 12 juin 2009, nous avons l'honneur de vous présenter notre rapport sur le contrôle des états financiers de la Société IMMOBILIERE TUNISO-SAOUDIENNE pour l'exercice clos le 31 Décembre 2011, tels qu'annexés au présent rapport et faisant apparaître un total du bilan de D : 64.317.721 et un bénéfice net de D : 1.803.992, ainsi que sur les vérifications et informations spécifiques prévues par la loi et les normes professionnelles.

Nous avons effectué l'audit des états financiers ci-joints de la Société IMMOBILIERE TUNISO-SAOUDIENNE, comprenant le bilan arrêté au 31 Décembre 2011, ainsi que l'état de résultat, l'état de flux de trésorerie, 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

1- La direction de la société est responsable de l'arrêté, de l'établissement et de la présentation sincère de ces états financiers, conformément au 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, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs, ainsi que la détermination d'estimations comptables raisonnables au regard des circonstances.

Responsabilité de l'auditeur

2- 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 professionnelles applicables en Tunisie. 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.

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 notre audit constitue une base pour formuler les constatations relevées et développées dans les paragraphes 3 et 4 qui suivent, et que les éléments probants recueillis sont suffisants et adéquats pour fonder notre opinion.

3- Le chiffre d'affaires comptabilisé, s'élevant à la clôture de l'exercice 2011 à D : 9.988.089, englobe un montant de D : 4.366.700 devant être rattaché à l'exercice 2012 qui se détaille comme suit :

- Chiffre d'affaires de D : 3.801.700 comptabilisé sur la base de contrats de cession de locaux du projet « Kantaoui Beach » conclus en 2012. Le coût total de ces locaux s'élève à D : 2.517.370.
- Chiffre d'affaires de D : 565.000 comptabilisé sur la base de promesses de ventes de locaux du projet « Kantaoui Beach », entièrement réglée au cours de l'exercice 2011. Le coût total de ces locaux s'élève à D : 384.842.

La comptabilisation de ce chiffre d'affaires parmi les revenus de 2011 a eu pour effet d'augmenter le résultat comptable avant impôt de D : 1.464.488.

4- Les stocks de la société englobent des locaux du projet « Borj Khfacha 3 » pour D : 1.222.168.

Ce projet a été réalisé en 2005. Toutefois, aucune cession n'a été enregistrée depuis l'exercice 2008.

Par conséquent, et en l'absence d'éléments probants concernant la valeur de réalisation nette de ces locaux, nous ne pouvons exprimer au sujet de ce stock aucune opinion.

Opinion sur les états financiers

5- A notre avis, et sous réserve des remarques développées dans les paragraphes 3 et 4 précédents et leurs incidences sur la situation financière et les comptes, les états financiers de la Société IMMOBILIERE TUNISO-SEOUDIENNE « SITS », annexés au présent rapport, sont réguliers et sincères et donnent, pour tout aspect significatif, une image fidèle de la situation financière de la société au 31 Décembre 2011, ainsi que de la performance financière et des flux de trésorerie pour l'exercice clos à cette date, conformément au système comptable des entreprises en vigueur en Tunisie.

Vérifications et informations spécifiques

6- Contrairement aux dispositions de l'article 19 de la loi N° 94-117 du 14 novembre 1994 portant réorganisation du marché financier, la société a acquis, courant l'exercice 2011, ses propres actions pour D : 459.546 et ce, sans l'autorisation préalable de l'assemblée générale ordinaire.

Par ailleurs, la société a cédé ces actions pour D : 486.565 réalisant ainsi, une plus value de D : 27.019, en plus des dividendes y relatifs qui s'élèvent à D : 21.085. Ces montants ont été constatés parmi les fonds propres sous la rubrique « autres compléments d'apport ».

7- En application des dispositions de l'article 266 (alinéa 1er) du Code des Sociétés Commerciales, nous avons procédé à l'examen de la sincérité et la concordance avec les états financiers des informations, d'ordre comptable, données dans le rapport sur la gestion de l'exercice. Les informations contenues dans ce rapport n'appellent pas, de notre part, des remarques particulières.

8- En application des dispositions de l'article 3 de la loi n° 94-117 du 14 novembre 1994, portant réorganisation du marché financier et telle que modifiée par la loi n° 2005-96 du 18 octobre 2005, nous avons procédé à l'appréciation du système de contrôle interne et nous n'avons pas relevé d'insuffisances majeures susceptibles d'impacter notre opinion sur les états financiers.

9- En application des dispositions de l'article 19 du décret n° 2001-2728 du 20 novembre 2001, nous avons procédé aux vérifications nécessaires et n'avons pas d'observations à formuler sur la tenue des comptes en valeurs mobilières émises par la société eu égard à la réglementation en vigueur, à l'exception des dispositions de l'arrêté du ministre des finances du 28 août 2006 qui ne sont pas encore entièrement respectées.

Tunis, le 05 mai 2012

Le Commissaire Aux Comptes





Messieurs les actionnaires

De la Société Immobilière Tuniso-Saoudienne - « SITS »

RAPPORT SPECIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES ETATS FINANCIERS
DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2011

Messieurs,

En application des dispositions des articles 200 et suivants et 475 du Code des Sociétés Commerciales, nous avons l'honneur de vous donner à travers le présent rapport toutes les indications relatives à la conclusion de conventions et à la réalisation d'opérations régies par les dispositions précitées au cours de l'exercice 2011.

Notre responsabilité est de nous assurer du respect des procédures légales d'autorisation et d'approbation de ces conventions ou opérations. Il ne nous appartient pas en conséquence, de rechercher spécifiquement l'existence éventuelle de telles conventions ou opérations, mais de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, leurs caractéristiques et modalités essentielles, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et bien fondé. Il vous appartient d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions et la réalisation de ces opérations en vue de leur approbation.

I- CONVENTIONS CONCLUES AVANT 2011

I.1 Convention de prestation de services :

Votre conseil d'administration réuni le 05 décembre 2003 a autorisé la convention de prestation de services à la société « International City Center ». En contrepartie de ces services, votre société percevra les commissions suivantes :

- Une commission égale à 3% de la valeur des travaux de construction, d'étude et de contrôle ;
- Une commission égale à 2% de chiffres d'affaire annuel ;

- La prise en charge par la société « International City Center » d'une partie de charges indirectes, déterminée par votre société.

Les commissions au titre de l'exercice 2011 s'élèvent respectivement à D : 6.661 et D : 1.331.

Par ailleurs, aucun transfert de charges indirectes, au titre de l'exercice 2011, n'a été effectué.

II- CONVENTIONS CONCLUES EN 2011

II.1 Facilités financières:

Votre société a obtenu le 02 novembre 2011, auprès de la Société « AL KABIDHA AL ARABIA LITAAMIR », des facilités financières pour D : 1.000.000.

II.2 Comptes courants :

Les comptes courants des sociétés du groupe, y compris les transactions ci-dessus mentionnées, se détaillent comme suit :

A l'actif (Voir note N° 8)

- International City Center : 886.369

Ce compte est producteur d'intérêts à un taux annuel de 8% conformément à la convention conclue en date de 31 décembre 2008.

Le produit d'intérêt constaté à ce titre en 2011, est de D : 57.033.

Au passif (Voir note N° 13)

- AL KABIDHA AL ARABIA LITAAMIR : 937.2010

La charge d'intérêt ainsi que les revenus de placement constatés en 2011 s'élèvent respectivement à D : 12.558 et D : 4.647.

II.3 Emprunts :

- Votre société a contracté auprès de la Banque Internationale Arabe de Tunisie « BIAT », un crédit de D : 2.400.000 remboursable à partir de 2013 et rémunéré au taux de marché monétaire majoré de 1,5%.
- Votre société a contracté auprès de la Société Tuniso-Saoudienne d'Investissement et de Développement « STUSID », un crédit de D : 5.000.000 remboursable à partir de 2012 et rémunéré au taux de marché monétaire majoré de 1,5%.

I- REMUNERATION DES DIRIGEANTS:

III-1 Rémunération du Directeur Général :

Votre conseil d'administration réuni le 26 avril 2002 a fixé la rémunération mensuelle nette du Directeur Général à USD : 1.200 (ou son équivalent en dinar tunisien), avec la prise en charge des frais d'hébergement et de déplacement.

Votre conseil d'administration réuni le 25 mars 2010 a décidé :

- L'augmentation, à partir du 1^{er} avril 2010, de la rémunération mensuelle nette du Directeur Général pour la porter à D : 3.000.
- L'octroi d'une prime de rendement annuelle fixée par le conseil d'administration.
- La prise en charge par la société, une seule fois par an, des frais de déplacement du Directeur Général et de sa famille « Tunis-Egypte-Tunis ».

Votre conseil d'administration réuni le 26 mars 2011 a décidé d'accorder au Directeur Général une prime de rendement nette, au titre de l'exercice 2010, d'un montant de D : 30.000.

Ainsi la rémunération brute du Directeur Général, au titre de l'exercice 2011, s'élève à D : 124.854.

En outre, la société a mis à la disposition du Directeur Général une voiture de fonction acquise en 2010 pour D : 148.000, avec la prise en charge des frais y afférents.

III-2 Avantages accordés aux membres du conseil d'administration :

Dans le cadre du suivi de l'activité de la société ou en vue d'assister aux réunions du conseil d'administration ou des assemblées générales, votre conseil d'administration réuni le 25 mars 2010 a autorisé:

- La prise en charge par la société des frais d'hébergement du président et des membres du conseil d'administration Saoudiens lors de leur déplacement en Tunisie ;
- La prise en charge par la société des frais d'hébergement des administrateurs Tunisiens lors de leur déplacement à l'étranger ;
- De porter le montant des jetons de présence, au titre de chaque réunion du conseil d'administration et par administrateur, à D : 2.000.

Les frais d'hébergement de membres du conseil d'administration, au titre de l'exercice 2011, s'élève à D : 60.231.

III-3 Rémunérations et avantages accordés aux Directeurs Généraux et aux membres du Conseil d'Administration des sociétés du groupe :

◆ **Société « International City Center » :**

Le conseil d'administration de la société « International City Center » réuni le 25 mars 2010 a décidé :

- L'octroi d'une rémunération mensuelle nette au Directeur Général pour D : 1.000.
- L'octroi d'une prime de rendement annuelle fixée par le conseil d'administration.
- La prise en charge par la société, une seule fois par an, des frais de déplacement du Directeur Général et de sa famille « Tunis-Egypte-Tunis ».

Le Conseil d'Administration de la société « International City Center » réuni le 26 mars 2011 a décidé d'accorder au Directeur Général une prime de rendement nette, au titre de l'exercice 2010, d'un montant de D : 10.000.

Ainsi la rémunération brute du Directeur Général, au titre de l'exercice 2011, s'élève à D : 25.882.

Dans le cadre du suivi de l'activité de la société ou en vue d'assister aux réunions du conseil d'administration ou des assemblées générales, le conseil d'administration de la société « International City Center » réuni le 25 mars 2010 a autorisé:

- La prise en charge par la société des frais d'hébergement du président et des membres du conseil d'administration Saoudiens lors de leur déplacement en Tunisie ;
- La prise en charge par la société des frais d'hébergement des administrateurs Tunisiens lors de leur déplacement à l'étranger ;
- De porter le montant des jetons de présence, au titre de chaque réunion du conseil d'administration et par administrateur, à D : 2.000.

Les frais d'hébergement de membres du conseil d'administration, au titre de l'exercice 2011, s'élève à D : 9.342.

En outre, la société « International City Center » a mis à la disposition du Président du Conseil d'Administration une voiture de fonction acquise en 2008 pour D : 280.000.

En dehors des conventions et opérations précitées, votre conseil d'administration ne nous a donné avis d'aucunes autres conventions ou opérations rentrant dans le cadre des dispositions des articles précités.

Tunis, le 05 mai 2012

Le Commissaire Aux Comptes

FINOR



5.3.2. Engagements financiers au 31 Décembre 2011

I - ENGAGEMENTS FINANCIERS

En Dinars

Type d'encouragements	Valeur Totale	Tiers	Dirigeants	Entreprises liées	Associés	Provisions
1)- Engagements donnés						
a) Garanties personnelles						
• cautionnements						
• aval						
• autres garanties						
b) Garanties réelles						
• hypothèques						
• nantissement						
c) Effets escomptés et non échus						
d) Créances à l'exportation mobilisés						
e) Abandon de créances						
f) Engagements sur intérêts et commissions sur emprunts						
e) Engagements sur opérations de Leasing						
TOTAL						
2 - Engagements reçus						
a) garanties personnelles						
• cautionnements						
• aval						
• autres garanties						
b) Garanties réelles						
• hypothèques						
• nantissement						
c) Effets escomptés et non échus						
d) Créances à l'exportation mobilisés						
e) Abandon de créances						
f) ligne de découvert						
g) Les intérêts à échoir sur crédits de leasing						
h) Valeurs des biens, objet de Leasing						
TOTAL						
3 - Engagements réciproques						
• Emprunt obtenu non encore encaissé						
• Crédit consenti non encore versé						
• Opération de portage						
• Crédit documentaire						
• Commande d'immobilisations						
• Commande de consommables						
• Contrat avec le personnel prévoyant des engagements supérieurs à ceux prévus par la convention collective						
• Engagement sur dossiers génériques						
Total	0	0		0		

II - DETTES GARANTIES PAR DES SURETES

Postes concernés	Montant garanti	Valeur comptable des biens donnés en garantie	Provisions
• Emprunt obligataire			
• Emprunt d'investissement	13 000 000	49 778 072	
• Emprunt courant de gestion	16 550 000		
• Emprunt de restructuration financière			

5.3.3. Soldes Intermédiaires au 31/12/2011

En dinars

Produits			Charges			Soldes					
	2011	2010	2009		2011	2010	2009		2011	2010	2009
Ventes de marchandises et autres produits d'exploitation	11 065 475	20 582 552	14 837 294	Coût des achats consommés	7 072 835	14 996 227	9 679 516	Marge commerciale	3 992 640	5 586 325	5 157 778
Marge commerciale	3 992 640	5 586 325	5 157 778	Autres charges externes	714 393	520 608	486 094	Valeur ajoutée brute	3 278 247	5 065 717	4 671 684
Valeur ajoutée brute	3 278 247	5 065 717	4 671 684	Charges de personnel	562 339	511 488	407 683				
				Impôts et taxes	341 657	101 095	1 165 455				
<u>Total</u>	<u>3 278 247</u>	<u>5 065 717</u>	<u>4 671 684</u>		<u>903 996</u>	<u>612 583</u>	<u>1 573 138</u>	Excédent brut d'exploitation	<u>2 374 251</u>	<u>4 453 134</u>	<u>3 098 546</u>
Excédent brut d'exploitation	2 374 251	4 453 134	3 098 546	Dotations aux amortissements et provisions	105 801	369 317	130 196				
Autres gains ordinaires	4 254	529 434	-	Autres pertes ordinaires	8299	622 233	-				
Produits des placements	49 164	123 820	1 138 653	Charges financières nettes	9 514	-	-				
				Impôt sur les sociétés	500 063	824 519	682 526				
<u>Total</u>	<u>2 427 669</u>	<u>5 106 388</u>	<u>4 237 199</u>	<u>Total</u>	<u>623 677</u>	<u>1 816 069</u>	<u>812 722</u>	Résultat des activités ordinaires	<u>1 803 992</u>	<u>3 290 319</u>	<u>3 424 477</u>
								Résultat net de l'exercice	<u>1 803 992</u>	<u>3 290 319</u>	<u>3 424 477</u>

5.3.4. Tableau de mouvements des capitaux propres

Tableau de mouvements des capitaux propres

Exercice clos le 31 Décembre 2011

Exprimé en dinars

	Capital social	Réserves légales	Primes d'émission	Réserves extraordinaires	Réserves spéciales	Réserves pour fonds social	Réserves soumises à un régime fiscal particulier	Réserves pour réinvestissement exonéré	Autres compléments d'apport	Actions propres	Résultat de l'exercice	Distribution de bénéfice	Total
Solde au 31 Décembre 2009	13 000 000	912 263	6 300 000	35 323	-	36 549	3 102 438	-	142 039	-	3 424 477	1 560 000	26 953 089
Affectations approuvées par l'AGO du 25 Juin 2010		171 224		913 253							(3 424 477)	2 340 000	(2 340 000)
Intérêts sur fonds social						682							682
Résultat net											3 290 319		3 290 319
Solde au 31 Décembre 2010	13 000 000	1 083 487	6 300 000	948 576	-	37 231	3 102 438	-	142 039	-	3 290 319	2 340 000	27 904 090
Affectations approuvées par l'AGO du 24 Juin 2010		164 516		(267 106)				1 442 909 *			(3 290 319)	1 950 000	(1 950 000)
Rachat des actions de la société approuvé par l'AGO du 22 Juin 2007										(459 546)			(459 546)
Cession des actions propres de la société									27 019	459 546			486 565
Plus value provenant de la cession des actions propres									21 085				21 085
Intérêts sur fonds social						682							682
Résultat net											1 803 992		1 803 992
Solde au 31 Décembre 2011	13 000 000	1 248 003	6 300 000	681 470	-	37 913	3 102 438	1 442 909	190 143	-	1 803 992	1 950 000	27 806 868

(*) Il a été enregistré en tant que projet de résolution afin de modifier le PV de l'AGO réunie le 24 Juin 2011

5.3.5. Affectation des résultats des derniers exercices

	2011	2010	2009
Bénéfice net de l'exercice	1 803 992	3 290 319	3 424 477
Partie des réserves extraordinaires	681 470	267 106	913 253
Réserves légales	32 867	164 516	171 224
Réserves pour réinvestissement exonéré	875 110	1 442 909	-
Prélèvement au titre de l'effet des réserves du CAC	1 146 641	-	-
Réserves soumises à un régime fiscal particulier	869 156	-	-
Résultat reporté	-	-	-
Dividendes	1 300 000	1 950 000	2 340 000

5.3.6. Evolution du bénéfice net et du résultat d'exploitation

	2011	2010	2009
Résultat d'exploitation	2 268 450	4 083 817	2 968 350
Résultat global avant impôts	2 304 055	4 114 838	4 107 003
Résultat net	1 803 992	3 290 319	3 424 477
Capital social	13 000 000	13 000 000	13 000 000
Valeur nominale	1	1	1
Nombre d'actions	13 000 000	13 000 000	13 000 000
Résultat net/ capital social	13,88%	25,31%	26,34%
Résultat d'exploitation par action	17,45%	31,41%	22,83%
Résultat global avant impôts par action	17,72%	31,65%	31,59%
Résultat net par action	13,88%	25,31%	26,34%

5.3.7. Evolution des dividendes

	2011	2010	2009
Capital social	13 000 000	13 000 000	13 000 000
Valeur nominale	1	1	1
Nombre d'actions	13 000 000	13 000 000	13 000 000
Dividende global	1 300 000	1 950 000	2 340 000
Dividende par action	0,100	0,150	0,180
Date de mise en paiement	12-juil.-12	22-juil.-11	23-juil.-10

5.3.8. Evolution de la marge brute d'autofinancement

	2011	2010	2009
Résultat net	1 803 992	3 290 319	3 424 477
Dotations aux amortissements et aux provisions	105 801	369 317	130 196
Marge brute d'autofinancement	1 909 793	3 659 636	3 554 673

5.3.9. Evolution de la structure financière

5.3.9.1. Fonds de roulement

	2011	2010	2009
Capitaux propres avant affectation (1)	27 806 868	27 904 090	26 953 089
Passifs non courants (2)	6 094 143	5 442 664	10 533 258
Capitaux permanents (1)+(2)	33 901 011	33 346 754	37 486 347
Actifs non courants (3)	8 152 320	8 261 945	8 676 480
Fonds de roulement net (1)+(2)-(3)	25 748 691	25 084 809	28 809 867

5.3.9.2. Besoin en fonds de roulement

	2011	2010	2009
Stocks (1)	47 867 880	37 616 777	43 514 169
Clients (2)	6 769 743	3 323 773	10 243 985
Autres actifs courants (3)	1 446 274	1 082 266	2 433 696
Placements et autres actifs financiers (4)	49 164	123 820	1 138 653
Fournisseurs (5)	2 270 467	2 860 326	2 868 300
Autres passifs courants (6)	9 353 675	4 974 994	12 606 368
Besoin en fonds de roulement (1)+(2)+(3)+(4)-(5)	44 508 919	34 311 316	41 855 835

5.3.9.3. Trésorerie nette

	2011	2010	2009
Trésorerie	(2 504 315)	(1 233 054)	(1 738 984)

5.3.10. Indicateurs de gestion

	2011	2010	2009
Produits d'exploitation	11 065 475	20 582 552	14 837 294
Résultat d'exploitation	2 268 450	4 083 817	2 968 350
Résultat net	1 803 992	3 290 319	3 424 477
Capitaux propres avant résultat de l'exercice	26 002 876	24 613 771	23 528 612
Capitaux propres avant affectation	27 806 868	27 904 090	26 953 089
Capitaux permanents avant affectation	33 901 011	33 346 754	37 486 347
Total des passifs non courants	6 094 143	5 442 664	10 533 258
Total des actifs non courants	8 152 320	8 261 945	8 676 480
Total bilan	64 317 721	50 527 002	65 276 754

5.3.11. Ratios financiers

	2011	2010	2009
Ratios de structure			
Actifs non courants/ Total bilan	12,68%	16,35%	13,29%
Stocks/ Total bilan	74,42%	74,45%	66,66%
Actifs courants/ Total bilan	87,32%	83,65%	86,71%
Capitaux propres avant affectation/ Total bilan	43,23%	55,23%	41,29%
Capitaux propres avant affectation/ Passifs non courants	456,29%	512,69%	255,89%
Passifs non courants/ Total bilan	9,48%	10,77%	16,14%
Passifs courants/ Total bilan	47,29%	34,00%	42,57%
Passifs/ Total bilan	56,77%	44,77%	58,71%
Capitaux permanents/ Total bilan	52,71%	66,00%	57,43%
Ratios de gestion			
Charges de personnel/Chiffres d'affaires	5,63%	2,57%	3,23%
Résultat d'exploitation/ Chiffres d'affaires	22,71%	20,54%	23,54%
Chiffres d'affaires/ Capitaux propres avant affectation	35,92%	71,24%	46,78%
Ratios de solvabilité			
Capitaux propres/ Chiffres d'affaires	278,40%	140,37%	213,76%
Ratios de liquidité			
Actifs courants/ Passifs courants	184,65%	246,01%	203,67%
Liquidités et équivalents de liquidité/ Passifs courants	0,27%	1,41%	1,47%
Ratios de rentabilité			
Résultat net/ Capitaux propres avant résultat	6,94%	13,37%	14,55%
Résultat net/ Capitaux permanents	5,32%	9,87%	9,14%
Marge brute/ Total production	56,45%	37,25%	53,29%
Résultat net/ Chiffres d'affaires	18,06%	16,55%	27,16%
Autres ratios			
Délai de règlement fournisseurs (en jours)	117,17	69,62	108,16
Délai de recouvrement Clients (en jours)	247,39	61,03	296,54

5.4. Renseignements sur les états financiers consolidés au 31 Décembre 2011

Le groupe SITS est composé de :

- La société Immobilière Tuniso-Saoudienne « SITS » : est une société anonyme constituée le 05 Janvier 1985. Son capital social s'élève actuellement à 13 000 000 DT divisé en 13 000 000 actions de valeur nominale 1 DT chacune dont 35.79% sont détenus par des étrangers en date du 31/12/2011. L'objet social de la société est d'entreprendre toutes les activités liées à la promotion immobilière, le lotissement des terrains ainsi que l'accomplissement de toutes les opérations financières, commerciales, industrielles, mobilières ou immobilières et autres liées directement ou indirectement à son objet social.
- La « International City Center ICC » : est une société anonyme au capital de 10 millions de dinars divisé en 1 000 000 d'actions de valeur nominale de 10 dinars. « ICC » a été créée en Avril 1991. La SITS y participe directement à hauteur de 70% avec 700 000 actions.
- « EL KABIDHA »: est une société anonyme au capital de 8 277 300 dinars divisé en 827 730 actions de valeur nominal 10 dinars. « EL KABIDHA » a été créée en Avril 2007. « ICC » y participe directement à hauteur de 98,79% et «SITS » y participe indirectement à hauteur de 69,15%.

5.4.1. Bilan consolidé arrêté au 31 Décembre 2011

En dinars

Actifs	Notes	2011	2010
Actifs non courants			
<i>Actifs immobilisés</i>			
Immobilisations incorporelles		765 811	765 811
Moins: Amortissements		(765 811)	(765 811)
Total	5	-	-
Immobilisations corporelles		1 366 421	1 363 990
Moins: Amortissements		(737 657)	(584 440)
Total	5	628 764	779 550
Immobilisations financières	6	105 966	112 221
Actifs d'impôts différés		64 887	64 887
Total		799 617	956 658
Total des actifs non courants		799 617	956 658
<i>Actifs courants</i>			
Stocks	7	79 495 498	62 854 181
Clients et comptes rattachés	8	6 792 243	3 689 029
Autres actifs courants	9	4 230 101	3 202 792
Liquidités et équivalents de liquidités	10	83 786	384 435
Total des actifs courants		90 601 628	70 130 437
Total des actifs		91 401 245	71 087 095

Capitaux propres et Passifs	Notes	2011	2010
Capitaux propres			
Capital social		13 000 000	13 000 000
Réserves consolidées		14 588 079	13 465 086
Total des capitaux propres avant résultat de l'exercice		27 588 079	26 465 086
Résultat net de l'exercice		1 189 599	3 029 639
Total des capitaux propres avant affectation	11	28 777 678	29 494 725
Intérêts minoritaires	12	3 646 969	3 913 590
Passifs			
<i>Passifs non courants</i>			
Emprunts bancaires	13	12 990 643	14 305 339
Provisions pour risques et charges		363 880	-
Passifs d'impôts différés		98 620	96 457
Total des passifs non courants		13 453 143	14 401 796
<i>Passifs courants</i>			
Fournisseurs et comptes rattachés	14	2 576 415	3 480 968
Autres passifs courants	15	10 399 244	6 468 787
Concours bancaires	16	32 547 796	13 327 229
Total des passifs courants		45 523 455	23 276 984
Total des passifs		58 976 598	37 678 780
Total des capitaux propres et passifs		91 401 245	71 087 095

5.4.2. Etat de résultat arrêté au 31/12/2011

En dinars

	Notes	2011	2010
Produits d'exploitation			
Revenus	17	10 054 614	20 834 509
Autres produits d'exploitation		8 615	130 063
Transfert de charges		1 332 531	662 727
Total des produits d'exploitation		11 395 760	21 627 299
Charges d'exploitation			
Coût de ce qui a été vendu	18	7 111 372	15 833 080
Charges de personnel		676 052	618 805
Dotations aux amortissements et provisions	19	517 353	418 323
Autres charges d'exploitation	20	1 204 472	783 847
Total des charges d'exploitation		9 509 249	17 654 055
Résultat d'exploitation		1 886 511	3 973 244
Charges financières nettes	21	(412 775)	(48 122)
Produits financiers		42	1 944
Autres gains ordinaires	22	58 410	193 334
Autres pertes ordinaires		(8 705)	(204 147)
Résultat des activités ordinaires avant impôt		1 523 483	3 916 253
Impôts différés		(2 163)	(87 806)
Impôts à payer		(595 919)	(891 783)
Résultat net		925 401	2 936 665
Intérêts minoritaires	12	(264 198)	(92 974)
Résultat net consolidé de l'exercice		1 189 599	3 029 639

5.4.3. Etat de flux de trésorerie arrêté au 31/12/2011

En dinars

	Notes	2011	2010
Flux de trésorerie liés à l'exploitation			
Résultat net consolidé		925 401	2 936 665
Ajustement pour:			
Dotations aux amortissements et provisions		517 353	418 323
Intérêts sur fonds social		682	682
Arrangement de comptes anciens		917	-
Plus-value de cession d'immobilisations corporelles		-	(44 000)
Plus-value de cession d'immobilisations financières		-	(14 900)
Pertes provenant de la dissolution de la société SITS Gestion		-	(141 280)
Impôts différés		2 163	87 806
Régularisations		(5 432)	(421)
Régularisations intérêts minoritaires		(2 423)	-
Variations des:			
Stocks		(16 641 317)	5 139 824
Créances clients et comptes rattachés		(3 103 470)	7 706 219
Autres actifs courants		(1 027 309)	408 219
Fournisseurs et autres dettes		2 183 112	(6 910 715)
Flux de trésorerie provenant de (affectés à) l'exploitation		(17 150 323)	9 586 421
Flux de trésorerie liés aux activités d'investissement			
Décaissements provenant de l'acquisition d'immobilisations corporelles et incorporelles		(2 431)	(150 462)
Encaissements provenant de l'acquisition d'immobilisations corporelles		-	44 000
Décaissements provenant de l'acquisition d'immobilisations financières		-	-
Encaissements provenant de la cession et remboursement d'immobilisations financières		5 338	73 631
Flux de trésorerie provenant des (affectés aux) opérations d'investissement		2 907	(32 831)
Flux de trésorerie liés aux activités de financement			
Encaissements provenant de l'acquisition des actions propres		27 019	-
Encaissements provenant des plus-values réalisées sur la cession des actions propres		21 085	-
Encaissements sur emprunts		25 250 000	5 500 000
Décaissements sur remboursement des emprunts		(13 996 309)	(13 301 389)
Distribution de dividendes et de tantièmes		(1 162 269)	(1 215 870)
Flux de trésorerie provenant des (affectés aux) opérations de financement		10 139 526	(9 017 259)
Variation de trésorerie		(7 007 890)	536 332
Trésorerie au début de l'exercice		(1 856 151)	(2 392 483)
Trésorerie à la clôture de l'exercice		(8 864 041)	(1 856 151)

5.4.4. Notes relatives aux états financiers consolidés arrêtés au 31 Décembre 2011

Note 1 : Présentation du groupe

1.1. Structure juridique des sociétés du groupe

Le groupe de la Société Immobilière Tuniso-Saoudienne est composé de trois sociétés spécialisées dans des domaines complémentaires :

- La Société Immobilière Tuniso-Saoudienne « SITS » est une société anonyme, constituée en Avril 1984.
Son objet principal consiste à entreprendre toutes les activités liées à la promotion immobilière, notamment achat, vente, renouvellement de terrains, immeubles individuels ou collectifs habilités à l'habitat ou à l'administration ou ayant un usage commercial, touristique, artisanal et autre, et ce, en Tunisie ou à l'étranger. Aussi, le lotissement des terrains pour usage d'habitation, administratif et tout autre usage commercial ou touristique sans limitation.
Son capital social s'élève à la clôture de l'exercice 2011 à D : 13 000 000 totalement libéré et divisé en 13 000 000 actions de D : 1 chacune.
- La société International City Center « ICC » est une société anonyme, constituée en Avril 1991.
Son objet principal consiste à entreprendre toutes les activités liées à la promotion immobilière, notamment achat, vente, location, renouvellement de terrains, immeubles individuels ou collectifs habilités à l'habitat ou à l'administration ou ayant un usage commercial, touristique, artisanal et autre, et ce, en Tunisie ou à l'étranger. Aussi, le lotissement des terrains pour usage d'habitation, administratif et tout autre usage commercial ou touristique sans limitation.
Son capital social s'élève à la clôture de l'exercice 2011 à D : 10 000 000 totalement libéré et divisé en 1 000 000 actions de D : 10 chacune.
- La société « EL KABIDHA » est une société anonyme, constituée en Avril 2007.
Son objet principal consiste à entreprendre toutes les activités liées à la promotion immobilière, notamment achat, vente, renouvellement de terrains, immeubles individuels ou collectifs habilités à l'habitat ou à l'administration ou ayant un usage commercial, touristique, artisanal et autre, et ce, en Tunisie ou à l'étranger. Aussi, le lotissement des terrains pour usage d'habitation, administratif et tout autre usage commercial ou touristique sans limitation.
Son capital social s'élève à la clôture de l'exercice 2011 à D : 8 277 300 totalement libéré et divisé en 827 730 actions de D : 10 chacune.

1.2. Participations de la société mère dans le capital social des sociétés filiales

- La Société Immobilière Tuniso-Saoudienne « SITS » détient 700 000 actions dans le capital de la société International City Center « ICC », ce qui représente une participation de 70%.
- La Société International City Center « ICC », détient 817 730 actions dans le capital de la société « EL KABIDHA » ce qui représente une participation de 98.79%.

1.3. Tableaux des participations et périmètre du groupe

Les participations au sein du groupe peuvent être résumées dans les tableaux suivants :

- Tableau n°1 : Résumé des participations des sociétés du groupe.
- Tableau n°2 : Analyse des pourcentages d'intérêts directs et indirects de la société consolidante.
- Tableau n°3 : Périmètre de consolidation.

Tableau n°1 :

Tableau des participations au 31 Décembre 2011

	ICC		EL KABIDHA	
	Nombre d'actions	Pourcentage	Nombre d'actions	Pourcentage
Société Immobilière Tuniso-Saoudienne	700 000	70,00%		
International City Center			817 730	98,79%
Autres	300 000	30,00%	10 000	1,21%
Total	1 000 000	100,00%	827 730	100,00%

Tableau n°2 :

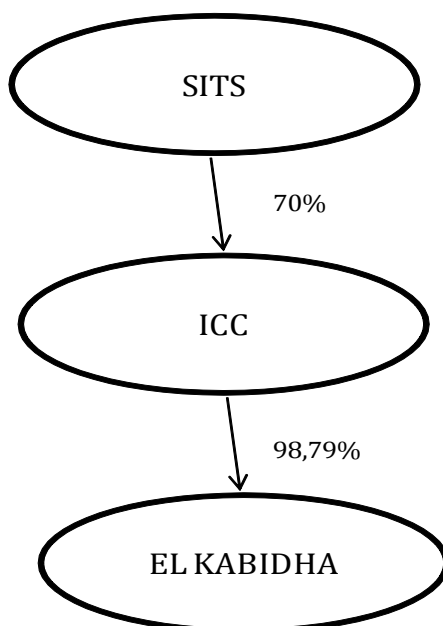
Analyse des pourcentages d'intérêts directs et indirects de la société consolidante

Au 31 Décembre 2011

	ICC		EL KABIDHA	
	Pourcentage d'intérêt direct	Pourcentage d'intérêt indirect	Pourcentage d'intérêt direct	Pourcentage d'intérêt indirect
Société Immobilière Tuniso-Saoudienne	70,00%			
International City Center				69,15%
Total	70,00%	0,00%	0,00%	69,15%
Total de la participation	70,00%		69,15%	

Tableau n°3 :

Périmètre de consolidation du groupe SITS au 31 Décembre 2011



Note 2 : Méthode et modalités de consolidation

2.1. Méthode de consolidation

Les méthodes de consolidation appliquées à chaque société du groupe, sont déterminées en fonction du pourcentage des droits de vote, détenu par la Société Immobilière Tuniso-Saoudienne, ainsi que son pouvoir de diriger les politiques financières et opérationnelles ou d'influencer notablement la politique de gestion de chaque société incluse dans le périmètre de consolidation.

La méthode de consolidation appliquée pour toutes les sociétés du groupe est celle de l'intégration globale eu égard au degré de contrôle (contrôle exclusif) exercé directement ou indirectement par la société mère.

2.2. Date de clôture

La date de clôture retenue pour l'établissement des états financiers consolidés correspond à celle des états financiers individuels, soit le 31 Décembre de chaque année.

2.3. Modalités de consolidation

L'établissement des états financiers consolidés, a été réalisé en suivant les étapes suivantes :

- Les états financiers individuels de la société mère et de ses filiales, sont combinés ligne à ligne en additionnant les éléments semblables d'actifs, de passifs, de capitaux propres, de produits et de charges ;

- Les soldes et les transactions intra groupe sont intégralement éliminés ;
- Les méthodes comptables sont revues afin de s'assurer qu'elles sont uniformes au sein de toutes les sociétés du groupe ;
- La valeur comptable de la participation de la mère dans chaque filiale et la quote-part de la mère dans les capitaux propres de chaque filiale, sont éliminées ;
- Les intérêts minoritaires dans le résultat net des filiales consolidées, sont identifiés et soustraits du résultat du groupe afin d'obtenir le résultat net attribuable aux propriétaires de la mère ;
- Les intérêts minoritaires dans l'actif net des filiales consolidées sont identifiés et présentés dans le bilan consolidé séparément des passifs et des capitaux propres de la mère.

2.4. Objectif de la consolidation

Les états financiers consolidés sont établis selon une optique à la fois financière et économique, suivant laquelle, les comptes consolidés ont pour objet de fournir aux associés de la société mère SITS, la véritable valeur de leurs titres et ce dans le cadre d'une même entité économique englobant les intérêts majoritaires et minoritaires.

Les conséquences de cette optique se traduisent comme suit :

- Ecart d'acquisition : l'écart d'acquisition est retenu à hauteur de la part de la société mère lors de l'acquisition.
- Résultats inter-sociétés : les résultats réalisés suite à des transactions conclues entre la société et les sociétés sous contrôle exclusif sont éliminés dans leur intégralité.
- Présentation des intérêts minoritaires : ils sont présentés au bilan et au compte de résultat respectivement entre les capitaux propres et les dettes, et en déduction du résultat consolidé.

Note 3 : Déclaration de conformité

Les états financiers consolidés sont établis conformément aux dispositions du système comptable des entreprises et notamment la norme comptable n°35 (Etats financiers consolidés), la norme comptable n°36 (Participation dans les entreprises associées) et en particulier les principes régissant les techniques, règles de présentation, et de divulgation spécifiques à l'établissement et la publication des états financiers consolidés.

Note 4 : Principes et méthodes comptables appliqués

Les états financiers du groupe arrêtés au 31 Décembre 2011 sont composés du bilan, de l'état de résultat, de l'état de flux de trésorerie et des notes aux états financiers et ils sont établis conformément aux dispositions du système comptable des entreprises.

Les principes comptables les plus significatifs se résument comme suit :

4.1. Unité monétaire

Les états financiers sont établis en dinars tunisiens.

4.2. Immobilisations

Seuls les éléments répondant aux critères de prise en compte d'un actif ont été immobilisés.

Les immobilisations sont enregistrées à leur coût d'entrée qui comprend le prix d'achat augmenté des droits et taxes supportés et non récupérables et les frais directs tels que les frais de transit et les frais d'installation.

Les immobilisations sont amorties linéairement sur la base des taux suivants :

- Logiciels : 33%
- Construction : 5%
- Matériel de transport : 20%
- Matériel informatique : 15%
- Mobilier et matériel de bureau : 10%
- Agencements, Aménagements et installation : 10%

4.3. Titres immobilisés

Les titres de participation sont comptabilisés à leur coût d'acquisition. Une provision pour dépréciation est constatée lorsque le coût d'achat devient supérieur à la quote-part revenant aux sociétés du groupe dans la situation nette de la société, objet de la participation.

Les situations nettes sont appréciées suivant les derniers états financiers disponibles.

3.4 Stocks

Les terrains, les locaux commerciaux et les appartements sont évalués au coût de revient.

Cependant, et concernant le projet de « BORJ KHEFACHA 3 », la valeur des stocks englobe un pourcentage de la marge au titre de la partie ayant fait l'objet de promesses de ventes officielles et ce, conformément à la méthode de l'avancement des travaux prévue dans les paragraphes 11 et suivants de la norme comptable 9 relative aux contrats de construction.

Les dépenses liées aux travaux en cours sont constatées parmi les achats.

A la fin de l'exercice, les achats sont transférés aux comptes de stocks et le coût des locaux vendus est transféré des comptes de stocks aux postes des achats consommés.

3.5 Emprunts

Le principal des emprunts bancaires obtenus est comptabilisé au passif non courant sous la rubrique « emprunts et dettes rattachées ».

Pour les échéances qui seront réglées dans une période inférieure à une année, elles sont comptabilisées au passif courant.

Notes de bilan

Note 5 : Immobilisations incorporelles et corporelles

A la clôture de l'exercice, les immobilisations incorporelles et corporelles, nettes d'amortissements s'élevant à D : 628.764, contre D : (779.550), à l'issue de l'exercice clos le 31 décembre 2010 et se détaillant comme suit :

	31 Décembre	
	2011	2010
Immobilisations incorporelles	765 811	765 811
Immobilisations corporelles	1 366 421	1 363 990
<u>Valeur brute</u>	2 132 232	2 129 801
Amortissements des immobilisations corporelles	(765 811)	(765 811)
Amortissements des immobilisations incorporelles	(737 657)	(584 440)
<u>Total des amortissements</u>	(1 503 468)	(1 350 251)
<u>Valeur Nette</u>	628 764	779 550

Les mouvements de l'exercice, ainsi que la dotation aux amortissements des immobilisations corporelles et incorporelles sont présentés au niveau du tableau qui suit :

Tableau d'immobilisations et d'amortissements

Exercice clos le 31 Décembre 2011

Exprimé en dinars

Désignation	Taux d'amortissement	Valeurs Brutes			Amortissements			Valeurs Comptables Nettes
		31/12/2010	Acquisitions	31/12/2011	31/12/2010	Amortissements	31/12/2011	
Logiciels	33%	30 055	-	30 055	30 055	-	30 055	-
Différence d'acquisition	20%	327 248	-	327 248	327 248	-	327 248	-
Autres actifs		408 508	-	408 508	408 508	-	408 508	-
Immobilisations incorporelles	-	765 811	-	765 811	765 811	-	765 811	-
Construction	5%	491 252	-	491 252	122 817	24 563	147 380	343 872
Matériel de transport	20%	458 237	-	458 237	204 256	91 648	295 904	162 333
Mobilier et matériel de bureau	10%	197 858	994	198 852	143 547	14 884	158 431	40 421
Installations, agencements et aménagements	10%	176 309	221	176 530	88 974	16 986	105 960	70 570
Matériel informatique	15%	40 334	1 216	41 550	24 846	5 136	29 982	11 568
Immobilisations corporelles	-	1 363 990	2 431	1 366 421	584 440	153 217	737 657	628 764
Total	-	2 129 801	2 431	2 132 232	1 350 251	153 217	1 503 468	628 764

Note 6: Immobilisations financières

Les immobilisations financières s'analysent comme suit :

	31 Décembre	
	2011	2010
Titres de participation	86 180	86 180
Prêts	19 661	25 916
Dépôts et cautionnements	125	125
<u>Total</u>	105 966	112 221

Les titres de participation s'analysent comme suit :

	31 Décembre	
	2011	2010
Société civile "EL ARWIKI 1"	2 340	2 340
Société civile "EL ARWIKI 2"	6 380	6 380
Société civile "Nabeul Center"	62 460	62 460
Banque Tunisienne de solidarité	15 000	15 000
<u>Total</u>	86 180	86 180

Note 7 : Stocks

Les stocks s'analysent comme suit :

	31 Décembre	
	2011	2010
Travaux en cours	62 799 413	45 378 685
Stocks locaux	16 696 085	17 475 496
<u>Total</u>	79 495 498	62 854 181

Les travaux en cours se détaillent comme suit :

	31 Décembre	
	2011	2010
Beach Club Nabeul	68 081	68 081
Diar Errihab 5	5 843 162	1 690 835
Centre Urbain Nord "EHC"	2 040 496	1 935 614
Centre National - Borj EL MAKATEB 3	4 967 700	4 879 172
Kantawi Beach	19 634 962	15 960 992
Israa	3 282 405	3 227 273
Nozha	7 786 258	7 601 128
Lamia	4 301 938	4 187 645
Lac	11 506 543	5 827 945
Terrain Ennasr	3 367 868	-
<u>Total</u>	62 799 413	45 378 685

Les stocks locaux se détaillent comme suit :

	31 Décembre	
	2011	2010
Borj Khéfacha 1	41 500	66 000
Borj Khéfacha 3	1 222 168	1 222 168
Centre National - Borj EL MAKATEB	729 000	761 107
Centre National - Borj EL MAKATEB 2	14 424 375	13 769 180
Gabes Center	66 350	66 350
Nabeul Center (Parts dans le capital d'une société civile)	51 650	51 650
Bizerte Center 1	79 250	79 250
Diar Sidi Slimane 2	14 687	14 687
Dream Center	-	216 480
Diar Errihab 4	-	249 971
Centre Urbain Nord B12 Cléopatra	67 105	978 653
<u>Total</u>	16 696 085	17 475 496

Les mouvements enregistrés durant l'exercice, sur les stocks peuvent se résumer comme suit :

Tableau des mouvements des stocks

Exercice clos le 31 Décembre 2011

Exprimé en dinars

	Stock au 31/12/2010	Dépenses	Annulation de ventes	Coût de ce qui a été vendu	Stock au 31/12/2011
<u>Travaux en cours</u>					
Beach Club Nabeul	68 081	-	-	-	68 081
Diar Errihab 5	1 690 835	4 152 327	-	-	5 843 162
Centre National - Borj elmaketeb3	4 879 172	88 528	-	-	4 967 700
Centre Urbain Nord EHC	1 935 614	104 882	-	-	2 040 496
Kantawi Beach	15 960 992	9 039 008	-	(5 365 038)	19 634 962
Israa	3 227 273	55 132	-	-	3 282 405
Nozha	7 601 128	185 130	-	-	7 786 258
Lamia	4 187 645	114 293	-	-	4 301 938
Ennasr	-	3 367 868	-	-	3 367 868
Lac	5 827 945	5 678 598	-	-	11 506 543
<u>Total des travaux en cours</u>	45 378 685	22 785 766	-	(5 365 038)	62 799 413
<u>Stocks locaux</u>					
Borj Khéfacha 1	66 000	-	-	(24 500)	41 500
Borj Khéfacha 3	1 222 168	-	-	-	1 222 168
Centre National - Borj elmaketeb	761 107	6 430	-	(38 537)	729 000
Diar Sidi Slimane 2	14 687	-	-	-	14 687
Gabes Center	66 350	-	-	-	66 350
Nabeul Center	51 650	-	-	-	51 650
Bizerte Center 1	79 250	-	-	-	79 250
Dream Center	216 480	-	-	(216 480)	-
Centre National - Borj elmaketeb 2	13 769 180	655 195	-	-	14 424 375
Diar Errihab 4	249 971	102 240	108 238	(460 449)	-
Centre Urbain Nord B12 Cléopatra	978 653	203 058	-	(1 114 606)	67 105
<u>Total des stocks locaux</u>	17 475 496	966 923	108 238	(1 854 572)	16 696 085

Note 8 : Clients et comptes rattachés

Le poste « clients et comptes rattachés » s'élève au 31 Décembre 2011, à D : 6.792.243, contre D : 3.689.029 à l'issue de l'exercice précédent et se détaille comme suit :

	31 Décembre	
	2011	2010
Clients ordinaires (SITS)	6 769 743	3 323 773
Clients ordinaires (ICC)	22 756	365 256
<u>Total brut</u>	<u>6 792 499</u>	<u>3 689 029</u>
Provisions	(256)	-
<u>Total net</u>	<u>6 792 243</u>	<u>3 689 029</u>

Note 9 : Autres actifs courants

Le détail des autres actifs courants se présente au 31 Décembre, comme suit :

	31 Décembre	
	2011	2010
Fournisseurs, avances et acomptes	1 930 154	1 680 145
Avances accordées au personnel	19 089	17 862
Etat, TVA à reporter	1 929 427	1 244 377
Débiteurs divers	561 335	481 644
Charges constatées d'avance	94 646	91 305
Produits à recevoir	7 991	-
Compte d'attente	1 588	1 588
<u>Total brut</u>	<u>4 544 230</u>	<u>3 516 921</u>
Provision pour dépréciation des autres actifs courants	(314 129)	(314 129)
<u>Total net</u>	<u>4 230 101</u>	<u>3 202 792</u>

Note 10 : Liquidités et équivalents de liquidités

Les liquidités et équivalents de liquidités se détaillent comme suit :

	31 Décembre	
	2011	2010
Effets et chèques à l'encaissement	11 875	58 020
Banques	71 211	326 213
Caisse	700	202
<u>Total</u>	<u>83 786</u>	<u>384 435</u>

Note 11 : Capitaux propres

Les capitaux propres se détaillent au 31 Décembre, comme suit :

		31 Décembre	
		2011	2010
Capital social	(A)	13 000 000	13 000 000
Réserves légales		1 248 003	1 083 487
Primes d'émission		6 300 000	6 300 000
Réserves extraordinaires		681 470	948 576
Réserves pour fonds social		37 913	37 231
Réserves à régime fiscal particulier		3 102 438	3 102 438
Réserves pour réinvestissement exonéré		1 442 909	-
Autres compléments d'apport	(B)	190 143	142 039
Résultat reporté		1 585 203	1 851 315
<u>Total des capitaux propres avant résultat de l'exercice</u>		<u>27 588 079</u>	<u>26 465 086</u>
Résultat net consolidé		925 401	2 936 665
Intérêts minoritaires		(264 198)	(92 974)
<u>Résultat net consolidé revenant aux sociétés du groupe</u>		<u>1 189 599</u>	<u>3 029 639</u>
<u>Total des capitaux propres avant affectation</u>	(C)	<u>28 777 678</u>	<u>29 494 725</u>

(A) : Au 31 Décembre 2011, la structure de capital est présentée ci-dessous :

<u>Actionnaires</u>	<u>Nombre de titres</u>	<u>Valeur des titres</u>	<u>Pourcentage</u>
STUSID BANK	2 010 455	2 010 455	15,47%
Société Immobilière AL SAYDANE	1 161 955	1 161 955	8,94%
Société ABDALLAH BEN MOHAMED BEN SAYDANE & CIE	133 645	133 645	1,03%
Société ABDELAZIZ & MED ABDALLH JAMIH	667 045	667 045	5,13%
ABDALLAH ALITHA HARBI	315 000	315 000	2,42%
Groupe BAROUM COMMERCIAL	315 000	315 000	2,42%
ALI BEN SLIMANE CHAHRI	166 655	166 655	1,28%
ABDALLAH RACHED ABOU NAYEN	166 655	166 655	1,28%
CHALHOUB BEN SALAH CHALHOUB	166 740	166 740	1,28%
ABDELAZIZ BEN ALI CHOUIR	157 500	157 500	1,21%
Autres	7 739 350	7 739 350	59,53%
<u>Total</u>	13 000 000	13 000 000	100,00%

(B) : Ce solde représente la plus value réalisée provenant de la cession des actions propres que la société a acquises afin de régulariser le cours du titre sur la bourse des valeurs mobilières de Tunis.

(C) : Voir tableau des mouvements ci-joint

Tableau de mouvements des capitaux

Exercice clos le 31 Décembre 2011

Exprimé en dinars

	Capital social	Réserves légales	Primes d'émission	Réserves extraordinaires	Réserves pour fonds social	Réserves soumises à un régime fiscal particulier	Réserves pour réinvestissement exonéré	Dividendes reçus des autres sociétés du groupe	Résultats reportés	Autres compléments d'apport	Actions propres	Résultat de l'exercice	Distribution de bénéfice	Total
Solde au 31 Décembre 2009	13 000 000	912 263	6 300 000	35 323	36 549	3 102 438	-	980 000	1 500 449	142 039	-	2 795 764	1 560 000	28 804 825
Affectations approuvées par l'AGO du 25 Juin 2010		171 224		913 253				(980 000)	980 000			(3 424 477)	2 340 000	(2 340 000)
Affectations approuvées par les AGO des sociétés du groupe								(628 713)				628 713		
Modifications								(421)						(421)
Intérêts sur fonds social					682									682
Résultat net												3 029 639		3 029 639
Solde au 31 Décembre 2010	13 000 000	1 083 487	6 300 000	948 576	37 231	3 102 438	-	-	1 851 315	142 039	-	3 029 639	2 340 000	29 494 725
Affectations approuvées par l'AGO du 24 Juin 2010		164 516		(267 106)			1 442 909					(3 290 319)	1 950 000	(1 950 000)
Affectations approuvées par les AGO des sociétés du groupe								(260 680)				260 680		
Rachat des actions de la société approuvé par l'AGO du 22 Juin 2007											(459 546)			(459 546)
Cession des actions propres de la société										27 019	459 546			486 565
Plus value provenant de la cession des actions propres										21 085				21 085
Modifications								(5 432)						(5 432)
Intérêts sur fonds social					682									682
Résultat net												1 189 599		1 189 599
Solde au 31 Décembre 2011	13 000 000	1 248 003	6 300 000	681 470	37 913	3 102 438	1 442 909	-	1 585 203	190 143	-	1 189 599	1 950 000	28 777 678

Note 12 : Intérêts minoritaires

L'analyse des « intérêts minoritaires » se présente comme suit :

		31 Décembre	
		2011	2010
Intérêts minoritaires dans les capitaux propres de la sociétés ICC			
Dans le capital social		2 062 430	2 062 430
Dans les réserves		679 717	820 477
Dans le résultat	(1)	(336 217)	(140 760)
Intérêts minoritaires dans les capitaux propres de la sociétés Holding			
Dans le capital social		1 037 570	1 037 570
Dans les réserves		131 450	86 087
Dans le résultat	(2)	72 019	47 786
<u>Total</u>		3 646 969	3 913 590
<u>Parts des résultats revenant aux intérêts minoritaires</u>		(1)+(2) (264 198)	(92 974)

Note 13 : Emprunts

Prêteurs	Montant du crédit	Taux d'intérêt	Période de remboursement		Solde début de période	Emprunts récents	Remboursement	Solde au 31/12/2011		
								Solde	plus d'un an	moins d'un an
STUSID BANK	1 950 000	TMM + 2,5%	Trimestriel	(2007-2011)	243 750	-	(243 750)	-	-	-
STUSID BANK	4 000 000	TMM + 1,5%	Trimestriel	(2010-2013)	3 333 334	-	(1 000 000)	2 333 334	333 333	2 000 001
AMEN BANK	2 000 000	TMM + 1,25%	Trimestriel	(2010-2012)	1 365 800	-	(895 481)	470 319	-	470 319
BIAT	4 550 000	TMM + 1,25%	Mensuel	(2010-2013)	3 935 135	-	(1 229 731)	2 705 404	860 810	1 844 594
AMEN BANK	3 000 000	TMM + 1,25%	Trimestriel	(2010-2012)	2 329 717	-	(1 127 347)	1 202 370	-	1 202 370
STUSID BANK	2 513 000	TMM + 1,5%	Trimestriel	(2012-2013)	2 513 000	-	-	2 513 000	1 256 500	1 256 500
AMEN BANK	15 000 000	TMM + 1,25%	Trimestriel	(2010-2011)	4 000 000	-	(4 000 000)	-	-	-
AMEN BANK	15 000 000	TMM + 1,25%	Trimestriel	(2011-2013)	5 500 000	-	(5 500 000)	-	-	-
BIAT	2 400 000	TMM + 1,5%	Mensuel	(2013-2016)	-	2 400 000	-	2 400 000	2 400 000	-
STUSID BANK	5 000 000	TMM + 1,5%	Trimestriel	(2012-2013)	-	5 000 000	-	5 000 000	2 500 000	2 500 000
AMEN BANK	15 000 000	TMM + 1,25%	Trimestriel	(2012-2014)	-	9 400 000	-	9 400 000	5 640 000	3 760 000
Total des crédits	80 863 000				23 220 736	16 800 000	(13 966 309)	26 024 427	12 990 643	13 033 784

Note 14 : Fournisseurs et comptes rattachés

Le poste « Fournisseurs et comptes rattachés » s'analyse comme suit :

	31 Décembre	
	2011	2010
Fournisseurs d'exploitation	313 526	188 096
Fournisseurs, retenues de garanties	1 107 263	1 316 242
Fournisseurs, effets à payer	1 155 626	1 976 630
<u>Total</u>	2 576 415	3 480 968

Note 15 : Autres passifs courants

Le poste « Autres passifs courants » s'analyse comme suit :

	31 Décembre	
	2011	2010
Avances reçues des clients	3 425 128	2 136 492
Personnel, salaires à payer	8 225	8 225
Etat, taxes et impôts	858 745	1 047 895
Dividendes à payer	3 354 296	2 566 565
Charges des projets à réaliser	1 425 813	-
Créditeurs divers	501 656	481 697
Charges à payer	806 770	209 302
Provisions courantes pour risques et charges	18 611	18 611
<u>Total</u>	10 399 244	6 468 787

Note 16 : Concours bancaires et autres passifs financiers

Le poste « Concours bancaires et autres passifs financiers » s'élève au 31 Décembre 2011 à D : 32.547.796 contre D : 13.327.229 à l'issue de l'exercice précédent. et se détaille comme suit :

	31 Décembre	
	2011	2010
Échéances à moins d'un an sur emprunts non courants (voir Note 13)	13 033 784	8 680 751
Échéances impayés des emprunts non courants	-	234 646
Emprunts à court terme	10 450 000	2 000 000
BIAT	6 455 038	408 651
BH Mestir 2	1 336	1 052
BH Tunis	-	47 330
STUSID BANK	2 213 380	1 782 527
STB	925	1 026
Attijari Bank	211 757	-
BH	64 391	-
MAC sa	1 000	-
Intérêts échus non payés	116 185	171 246
<u>Total</u>	<u>32 547 796</u>	<u>13 327 229</u>

Notes de l'état de résultat

Note 17 : Revenus

L'analyse des revenus au titre de l'exercice clos le 31 Décembre 2011, se présente ainsi :

	31 Décembre	
	2011	2010
Ventes Borj El maketeb 1	66 525	736 441
Ventes Borj Khfécha 1	25 550	5 000
Ventes Diar Errihab 4	324 237	4 873 500
Centre Urbain Nord B12	1 342 602	14 391 300
Ventes Terrain école	-	260 000
Ventes Diar Errihab 3	-	149 768
Ventes Dream Center	200 000	200 000
Ventes Borj El maketeb 2	-	218 500
Ventes Kantawi Beach	8 095 700	-
<u>Total</u>	<u>10 054 614</u>	<u>20 834 509</u>

Note 18 : Coût des ventes

Les coûts des ventes s'analysent comme suit :

	31 Décembre	
	2011	2010
Borj Khfécha 1	24 500	5 000
Dream Center	216 480	215 552
Terrain école	-	34 900
Diar Errihab 3	-	87 539
Diar Errihab 4	460 449	4 204 496
Diar Errihab 4 (Ventes annulées)	(108 238)	-
Centre Urbain Nord	1 114 606	10 448 740
Ventes Kantawi Beach	5 365 038	-
Ventes Borj El maketeb 1	38 537	670 253
Ventes Borj El maketeb 2	-	166 600
<u>Total</u>	7 111 372	15 833 080

Note 19 : Dotations aux amortissements et aux provisions

Les dotations aux amortissements et aux provisions s'analysent comme suit :

	31 Décembre	
	2011	2010
Dotations aux amortissements des immobilisations corporelles	153 217	145 052
Dotations aux amortissements des immobilisations incorporelles	-	4 390
Provisions pour dépréciation des autres actifs courants	-	250 270
Provisions pour dépréciation de la valeur des créances ordinaires	256	-
Provisions pour risques et charges	363 880	18 611
<u>Total</u>	517 353	418 323

Note 21 : Charges financières nettes

Le détail des autres charges d'exploitation se présente comme suit :

	31 Décembre	
	2011	2010
Intérêts des emprunts et dettes	1 583 639	1 778 238
Intérêts bancaires	472 025	414 338
Autres charges financières	4 577	12 997
Pénalités	-	59 227
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières	1 135	-
Transfert de charges	(1 648 601)	(2 216 678)
<u>Total</u>	412 775	48 122

Note 22 : Autres gains ordinaires

L'analyse des autres gains ordinaires enregistrés en 2011, se présente ainsi :

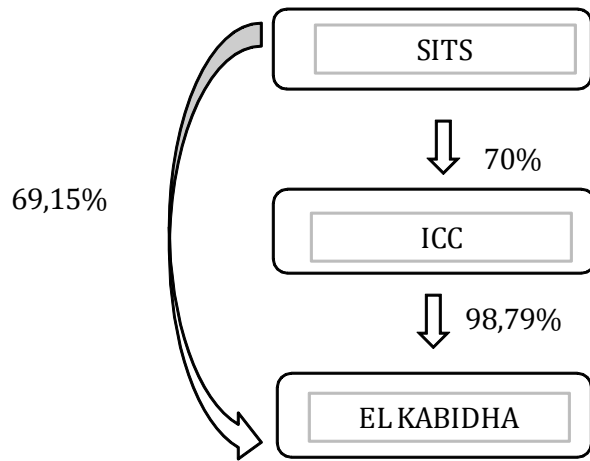
	31 Décembre	
	2011	2010
Produits nets sur cession d'immobilisations corporelles	-	44 000
Produits nets sur cession d'immobilisations financières	-	14 900
Régularisations des comptes anciens	-	134 434
Autres gains ordinaires	58 410	-
<u>Total</u>	58 410	193 334

Note 23 : Autres pertes ordinaires

L'analyse des autres pertes ordinaires enregistrées en 2011, se présente ainsi :

	31 Décembre	
	2011	2010
Régularisation des comptes anciens	917	-
Autres pertes	7 788	18 347
Réduction de la valorisation du stock	-	185 800
<u>Total</u>	8 705	204 147

5.4.5. Note rectificative relative au périmètre de consolidation





Messieurs les actionnaires

De la Société Immobilière Tuniso-Saoudienne - « SITS »

**RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES ETATS FINANCIERS CONSOLIDES
DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2011**

Messieurs les actionnaires,

En exécution du mandat de commissariat aux comptes qui nous a été confié par votre assemblée générale réunie le 12 juin 2009, nous avons l'honneur de vous présenter notre rapport sur le contrôle des états financiers consolidés du Groupe de la Société IMMOBILIERE TUNISO-SAUDIENNE pour l'exercice clos le 31 Décembre 2011 faisant apparaître un total du bilan de D : 91.401.245 et un bénéfice net de D : 1.181.599, ainsi que sur les vérifications et informations spécifiques prévues par la loi et les normes professionnelles.

Nous avons effectué l'audit des états financiers consolidés du Groupe de la Société IMMOBILIERE TUNISO-SAUDIENNE, comprenant le bilan arrêté au 31 Décembre 2011, ainsi que l'état de résultat, l'état de flux de trésorerie, 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 consolidés

1- La direction de la société est responsable de l'arrêté, de l'établissement et de la présentation sincère de ces états financiers consolidés, conformément au 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, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs, ainsi que la détermination d'estimations comptables raisonnables au regard des circonstances.

Responsabilité de l'auditeur

2- Notre responsabilité est d'exprimer une opinion sur ces états financiers consolidés sur la base de notre audit. Nous avons effectué notre audit selon les normes professionnelles applicables en Tunisie. 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 consolidés 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 consolidés. Le choix des procédures relève du jugement de l'auditeur, de même que l'évaluation du risque que les états financiers consolidés 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 consolidés afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance.

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 consolidés du groupe.

Nous estimons que notre audit constitue une base pour formuler les constatations relevées et développées dans les paragraphes 3 et 4 qui suivent, et que les éléments probants recueillis sont suffisants et adéquats pour fonder notre opinion.

3- Le chiffre d'affaires comptabilisé de la Société Immobilière Tuniso-Saoudienne, s'élevant à la clôture de l'exercice 2011 à D : 9.988.089, englobe un montant de D : 4.366.700 devant être rattaché à l'exercice 2012 qui se détaille comme suit :

- Chiffre d'affaires de D : 3.801.700 comptabilisé sur la base de contrats de cession de locaux du projet « Kantaoui Beach » conclus en 2012. Le coût total de ces locaux s'élève à D : 2.517.370.
- Chiffre d'affaires de D : 565.000 comptabilisé sur la base de promesses de ventes de locaux du projet « Kantaoui Beach », entièrement réglée au cours de l'exercice 2011. Le coût total de ces locaux s'élève à D : 384.842.

La comptabilisation de ce chiffre d'affaires parmi les revenus de 2011 a eu pour effet d'augmenter le résultat comptable avant impôt de D : 1.464.488.

4- Les stocks de la société Immobilière Tuniso-Saoudienne englobent des locaux du projet « Borj Khfacha 3 » pour D : 1.222.168.

Ce projet a été réalisé en 2005. Toutefois, aucune cession n'a été enregistrée depuis l'exercice 2008.

Par conséquent, et en l'absence d'éléments probants concernant la valeur de réalisation nette de ces locaux, nous ne pouvons exprimer au sujet de ce stock aucune opinion.

Opinion sur les états financiers

- 5- A notre avis, et sous réserve des remarques développées dans les paragraphes 3 et 4 précédents et leurs incidences sur la situation financière et les comptes, les états financiers consolidés du Groupe de la Société IMMOBILIERE TUNISO-SAOUDIENNE « SITS » arrêtés le 31 Décembre 2011 sont réguliers et sincères et donnent, pour tout aspect significatif, une image fidèle de la situation financière du groupe, ainsi que de la performance financière et des flux de trésorerie pour l'exercice clos à cette date, conformément au système comptable des entreprises en vigueur en Tunisie.

Vérifications et informations spécifiques

- 6- Contrairement aux dispositions de l'article 19 de la loi N° 94-117 du 14 novembre 1994 portant réorganisation du marché financier, la Société Immobilière Tuniso-Saoudienne a acquis, au courant l'exercice 2011, ses propres actions pour D : 459.546 et ce, sans l'autorisation préalable de l'assemblée générale ordinaire.

Par ailleurs, la Société Immobilière Tuniso-Saoudienne a cédé ces actions pour D : 486.565 réalisant ainsi, une plus value de D : 27.019, en plus des dividendes y relatifs qui s'élèvent à D : 21.085. Ces montants ont été constatés parmi les fonds propres sous la rubrique « autres compléments d'apport ».

- 7- La société « International City Center » a fait l'objet d'un contrôle fiscal couvrant la période allant du 1^{er} Janvier 2005 au 31 Décembre 2008 et portant sur l'Impôt sur les sociétés, les acomptes provisionnels, la retenue à la source, la TVA, la TFP, la contribution FOPROLOS et la TCL.

Une notification des résultats de la vérification fiscale a été adressée à la société le 30 Décembre 2009 et ayant pour effet de réclamer à la société un complément d'impôt et taxes de D : 1.843.354 dont D : 464.507 de pénalité et de redresser le montant du report de TVA au 31 Décembre 2008 pour D : 4.073 en le ramenant à D : 601.715.

Au cours l'exercice 2011, la société a conclu un arrangement avec l'administration fiscale ayant pour effet de ramener le montant réclamé à D : 604.160 et d'ajuster le report de TVA au 31 Décembre 2008 à D : 605.788.

Cet arrangement a été concrétisé à la signature d'une reconnaissance de dette d'un montant de D : 604.160

A ce titre, la société a constaté au courant de l'exercice 2011 une provision pour risque fiscal de D : 363.879

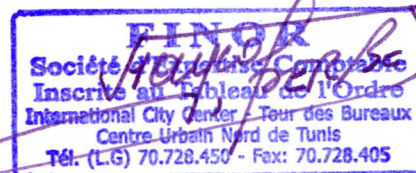
8- Nous avons procédé aux vérifications spécifiques prévues par la loi et les normes professionnelles.

Sur la base de ces vérifications, nous n'avons pas d'observations à formuler sur la sincérité et la concordance avec les états financiers consolidés, des informations d'ordre comptable données dans le rapport de gestion du groupe au titre de l'exercice 2011.

Tunis, le 22 mai 2012

Le Commissaire Aux Comptes

FINOR



5.5. Renseignements sur les états financiers intermédiaires au 30 Juin 2012

5.5.1. Bilan arrêté au 30 Juin 2012

En dinars

Actifs	Notes	30/06/2012	30/06/2011	31/12/2011
Actifs non courants				
<i>Actifs immobilisés</i>				
Immobilisations incorporelles		30 055	30 055	30 055
Moins: Amortissements		(30 055)	(30 055)	(30 055)
Total	4	-	-	-
Immobilisations corporelles		1 278 254	1 273 392	1 274 608
Moins: Amortissements		(614 702)	(510 248)	(562 020)
Total	4	663 552	763 144	712 588
Immobilisations financières	5	8 311 199	7 443 318	7 439 732
Total des actifs non courants		8 974 751	8 206 462	8 152 320
<i>Actifs courants</i>				
Stocks	6	53 429 359	46 438 317	47 867 879
Clients et comptes rattachés	7	5 352 156	1 422 711	6 769 743
Autres actifs courants	8	1 506 842	1 883 226	1 446 274
Placements et autres actifs financiers		-	42 269	-
Liquidités et équivalents de liquidités	9	13 328	59 122	81 504
Total des actifs courants		60 301 685	49 845 645	56 165 401
Total des actifs		69 276 436	58 052 107	64 317 721

Capitaux propres et Passifs	Notes	30/06/2012	30/06/2011	31/12/2011
Capitaux propres				
Capital social		13 000 000	13 000 000	13 000 000
Réserves légales		1 280 870	1 248 003	1 248 003
Primes d'émission		6 300 000	6 300 000	6 300 000
Réserves extraordinaires		-	2 124 379	681 470
Réserves pour fonds social		38 253	37 572	37 913
Réserves à régime fiscal particulier		2 233 282	3 102 438	3 102 438
Réserves pour réinvestissement		2 318 019	-	1 442 909
Autres compléments d'apport		190 143	142 369	190 143
Actions propres		-	(453 293)	-
Prélèvement au titre de l'effet des réserves du CAC		1 146 641	-	-
Total des capitaux propres avant résultat de l'exercice		26 507 208	25 501 468	26 002 876
Résultat net de l'exercice		61 985	(23 430)	1 803 992
Total des capitaux propres avant affectation	10	26 569 193	25 478 038	27 806 868
Passifs				
<i>Passifs non courants</i>				
Emprunts bancaires	11	2 400 400	5 609 461	6 094 143
Total des passifs non courants		2 400 400	5 609 461	6 094 143
<i>Passifs courants</i>				
Fournisseurs et comptes rattachés	12	1 576 461	2 929 640	2 270 467
Autres passifs courants	13	13 618 279	7 460 218	9 353 675
Concours bancaires	14	25 112 103	16 574 750	18 792 568
Total des passifs courants		40 306 843	26 964 608	30 416 710
Total des passifs		42 707 243	32 574 069	36 510 853
Total des capitaux propres et passifs		69 276 436	58 052 107	64 317 721

5.5.2. Etat de résultat arrêté au 30 Juin 2012

		En dinars		
	Notes	30/06/2012	30/06/2011	31/12/2011
Produits d'exploitation				
Revenus	15	1 924 000	1 066 407	9 988 089
Autres produits d'exploitation	16	1 800	5 670	15 862
Transfert de charges		630 852	647 736	1 061 524
Total des produits d'exploitation		2 556 652	1 719 813	11 065 475
Charges d'exploitation				
Coût de ce qui a été vendu	17	1 512 827	891 209	7 072 835
Charges de personnel	18	189 362	249 217	562 339
Dotations aux amortissements et provisions	19	52 682	54 029	105 801
Autres charges d'exploitation	20	659 916	550 124	1 056 050
Total des charges d'exploitation		2 414 787	1 744 579	8 797 025
Résultat d'exploitation		141 865	(24 766)	2 268 450
Charges financières nettes	21	(41 424)	-	(22 072)
Produits financiers	22	36 856	28 403	61 722
Autres gains ordinaires	23	10 501	300	4 254
Autres pertes ordinaires	24	(1 013)	(8 064)	(8 299)
Résultat des activités ordinaires avant impôt		146 785	(4 127)	2 304 055
Impôt sur les sociétés		(84 800)	(19 303)	(500 063)
Résultat net de l'exercice		61 985	(23 430)	1 803 992

5.5.3. Etat de flux de trésorerie arrêté au 30 Juin 2012

		En dinars		
	Notes	30/06/2012	30/06/2011	31/12/2011
Flux de trésorerie liés à l'exploitation				
Résultat net		61 985	(23 430)	1 803 992
Dotations aux amortissements et provisions	20	52 682	54 029	105 801
Intérêts sur fonds social	10	340	341	682
Régularisation d'anciens comptes	24	-	-	917
Plus-value de cession d'immobilisations financières	23	(2 853)	-	-
Stocks	25	(5 561 479)	(8 821 540)	(10 251 103)
Clients et comptes rattachés	25	1 417 587	1 901 062	(3 445 970)
Autres actifs courants	25	(60 568)	(800 960)	(364 008)
Fournisseurs et autres passifs courants	25	2 745 404	571 654	2 985 995
Flux de trésorerie provenant de (affectés aux) l'exploitation		(1 346 902)	(7 118 844)	(9 163 694)
Flux de trésorerie liés aux activités d'investissement				
Décaissements provenant de l'acquisition d'immobilisations corporelles et incorporelles	4	(3 646)	(1 215)	(2 431)
Décaissements provenant de l'acquisition d'immobilisations financières		(875 200)	-	-
Encaissements provenant de la cession d'immobilisations financières	5 et 23	6 586	2 669	5 338
Flux de trésorerie provenant des (affectés aux) opérations d'investissement		(872 260)	1 454	2 907
Flux de trésorerie liés aux activités de financement				
Encaissements sur emprunts		13 400 000	5 350 000	15 500 000
Encaissement provenant de la cession des actions propres		-	6 583	48 104
Décaissement sur remboursement des emprunts	11 et 14	(12 122 692)	(2 854 074)	(6 496 309)
Décaissement provenant de l'acquisition des actions propres	10 et 13	-	(459 546)	-
Distribution de dividendes et de tantièmes		(294 361)	-	(1 162 269)
Flux de trésorerie provenant des (affectés aux) opérations de financement		982 947	2 042 963	7 889 526
Flux de trésorerie provenant des (affectés aux) opérations de placement		-	(42 269)	-
Variation de trésorerie				
Trésorerie au début de l'exercice	9 et 14	(2 504 315)	(1 233 054)	(1 233 054)
Trésorerie à la clôture de l'exercice	9 et 14	(3 740 530)	(6 349 750)	(2 504 315)

5.5.4. Notes aux états financiers intermédiaires arrêtés au 30 Juin 2012

Note 1 : Présentation de la société

La Société Immobilière Tuniso-Saoudienne « SITS » a été constituée le 24 Avril 1984 avec un capital initial de D : 5.000.000, divisé en 50.000 actions de 100 dinars chacune.

L'Assemblée Générale Extraordinaire, réunie le 15 Avril 1992, a décidé d'augmenter le capital pour le porter de D : 5.000.000 à D : 7.500.000.

L'Assemblée Générale Extraordinaire réunie le 05 Juin 2005, a décidé la réduction de la valeur nominale de l'action pour le porter de D : 100 à D : 5, et d'augmenter ainsi le nombre d'actions constituant le capital et le porter à 1.500.000 actions.

La même Assemblée Générale Extraordinaire a décidé l'ouverture du capital de la société et l'admission de ses titres au marché principal de la Bourse des Valeurs Mobilières de Tunis.

L'introduction a été réalisée en Février 2006, par la transmission de 240.000 actions à travers une offre publique de vente (OPV), et l'émission de 300.000 actions nouvelles à un prix d'émission de D : 11. Le capital social s'élève ainsi à D : 9.000.000.

L'Assemblée Générale Extraordinaire, réunie le 02 Juin 2006, a décidé la réduction de la valeur nominale de l'action pour le porter de D : 5 à D : 1, et d'augmenter ainsi le nombre d'actions constituant le capital et le porter à 9.000.000 actions.

L'Assemblée Générale Extraordinaire réunie le 08 Décembre 2006, a décidé d'augmenter le capital social pour le porter de D : 9.000.000 à D : 13.000.000 et ce simultanément de la manière suivante :

- Une augmentation de capital en numéraire d'un montant de D : 3.000.000 et ce par l'émission de D : 3.000.000 nouvelles actions de D : 2,5, soit une prime d'émission de D : 4.500.000.
- Une augmentation de capital par incorporation de réserves d'un montant de D : 1.000.000 et ce par l'émission de 1.000.000 nouvelles actions. Ces actions sont attribuées gratuitement aux anciens actionnaires

La société a pour objet :

1- Entreprendre toutes les activités liées à la promotion immobilière, notamment achat, vente renouvellement de terrains, immeubles individuels ou collectifs habilités à l'habitat ou à l'administration ou ayant un usage commercial, touristique, artisanal et autre, et ce, en Tunisie et à l'étranger.

2- Lotissement des terrains pour usage d'habitation, administratif et tout autre usage commercial touristiques sans limitation.

3- Achat, vente, à travers une participation, échange, acquisition, souscription ou autre, construction, destruction, établissement, aménagement, administration et la location, de tout immeuble construit ou non construit, de fonds de commerce, de matériels, de meubles de toute nature et de toutes les entreprises industrielles et commerciales.

4- La constitution de sociétés, souscription, achat de titres, prise d'intérêt, regroupement participation par apport en nature meuble ou immeuble et fusions ou toutes autres opérations quelconques rattachées directement ou indirectement à l'objet social.

5- Acquisition de propriétés mobilières ou immobilières, achat et importation de tous produits, matériels, outillages et accessoires indispensables pour les activités précitées.

6- Et en général, l'accomplissement de toutes les opérations financières, commerciales, industrielles, mobilières ou immobilières et toutes autres opérations liées directement ou indirectement à l'objet social de la société.

Référentiel comptable

Note 2 : Déclaration de conformité :

Les états financiers ont été établis et arrêtés conformément aux dispositions du système comptable des entreprises.

Note 3 : Principes comptables appliqués

Les états financiers ont été établis en adoptant le concept de capital financier et en retenant comme procédé de mesure celui du coût historique.

Les autres méthodes d'évaluation les plus significatives se résument comme suit :

3.1. Unité monétaire

Les états financiers sont établis en dinar tunisien.

3.2. Immobilisations

Seuls les éléments répondant aux critères de prise en compte d'un actif ont été immobilisés.

Les immobilisations sont enregistrées à leur coût d'entrée qui comprend le prix d'achat augmenté des droits et taxes supportés et non récupérables et les frais directs tels que les frais de transit et les frais d'installation.

Les immobilisations sont amorties linéairement sur la base des taux suivants :

- Logiciels : 33%
- Construction : 5%
- Matériel de transport : 20%
- Matériel informatique : 15%
- Mobilier et matériel de bureau : 10%
- Agencements, Aménagements et installation : 10%

3.3. Titres de participation

Les titres de participation sont comptabilisés à leur coût d'acquisition. Une provision pour dépréciation est constatée lorsque le coût d'achat devient supérieur à la quote-part revenant à la société dans la situation nette de la société, objet de la participation.

Les situations nettes sont appréciées suivant les derniers états financiers disponibles.

3.4. Stocks

Les terrains, les locaux commerciaux et les appartements sont évalués au coût de revient.

Cependant, et concernant le projet de « BORJ KHEFACHA 3 », la valeur des stocks englobe un pourcentage de la marge au titre de la partie ayant fait l'objet de promesses de ventes officielles et ce, conformément à la méthode de l'avancement des travaux prévue dans les paragraphes 11 et suivants de la norme comptable 9 relative aux contrats de construction.

Les dépenses liées aux travaux en cours sont constatées parmi les achats.

A la fin de l'exercice, les achats sont transférés aux comptes de stocks et le coût des locaux vendus est transféré des comptes de stocks aux postes des achats consommés.

3.5. Emprunts

Le principal des emprunts bancaires obtenus est comptabilisé au passif non courant sous la rubrique « emprunts et dettes rattachées ».

Pour les échéances qui seront réglées dans une période inférieure à une année, elles sont comptabilisées au passif courant.

Les intérêts relatifs aux emprunts spécifiques au financement de projets déterminés sont incorporés aux coûts des stocks.

Notes de bilan

Note 4 : Immobilisations incorporelles et corporelles

Au 30 Juin 2012, les immobilisations incorporelles et corporelles, nettes d'amortissements s'élevant à D : 663.552, contre D : (712.588), à l'issue de l'exercice clos le 31 décembre 2011 et se détaillant comme suit :

	30-juin-12	31-déc.-11
Immobilisations incorporelles	30 055	30 055
Immobilisations corporelles	1 278 254	1 274 608
<u>Valeur brute</u>	1 308 309	1 304 663
Amortissements des immobilisations corporelles	(30 055)	(30 055)
Amortissements des immobilisations incorporelles	(614 702)	(562 020)
<u>Total des amortissements</u>	(644 757)	(592 075)
<u>Valeur Nette</u>	663 552	712 588

Tableau d'immobilisations corporelles, incorporelles et d'amortissements

Au 30 Juin 2012

Exprimé en dinars

Désignation	Taux d'amortissement	Valeurs Brutes			Amortissements			Valeurs Comptables Nettes
		31/12/2011	Acquisitions	30/06/2012	30/12/2011	Amortissements	30/06/2012	
Logiciels	33%	30 055	-	30 055	30 055	-	30 055	-
Immobilisations incorporelles	-	30 055	-	30 055	30 055	-	30 055	-
Construction	5%	707 541	-	707 541	212 262	17 689	229 951	477 590
Matériel de transport	20%	178 237	-	178 237	75 088	16 816	91 904	86 333
Mobilier et matériel de bureau	10%	176 538	2 648	179 186	143 646	6 873	150 519	28 667
Installations, agencements et aménagements	10%	176 530	-	176 530	105 960	8 442	114 402	62 128
Matériel informatique	15%	35 762	0 998	36 760	25 064	2 862	27 926	8 834
Immobilisations corporelles	-	1 274 608	3 646	1 278 254	562 020	52 682	614 702	663 552
Total	-	1 304 663	3 646	1 308 309	592 075	52 682	644 757	663 552

Note 5: Immobilisations financières

Les immobilisations financières s'analysent comme suit :

		30-juin-12	31-déc.-11
Titres de participation	(A)	8 293 999	7 419 946
Prêts	(B)	17 075	19 661
Dépôts et cautionnements		125	125
<u>Total</u>		8 311 199	7 439 732

(A) Les titres de participation s'analysent comme suit :

	30-juin-12	31-déc.-11
Société civile "EL ARWIKA 1"	2 340	2 340
Société civile "EL ARWIKA 2"	5 233	6 380
Société civile "Nabeul Center"	62 460	62 460
Banque Tunisienne de solidarité	10 000	10 000
Société ICC	8 738 766	7 338 766
Reliquat restant sur participations non encore libérées	(524 800)	-
<u>Total</u>	8 293 999	7 419 946

(B) :

<u>Solde au 31 Décembre 2011</u>	19 661
Remboursements	(2 586)
<u>Solde au 30 Juin 2012</u>	<u>17 075</u>

Note 6 : Stocks

Les stocks s'analysent comme suit :

	30-juin-12	31-déc.-11
Travaux en cours	51 886 649	46 325 170
Stocks locaux	1 542 710	1 542 710
<u>Total</u>	<u>53 429 359</u>	<u>47 867 880</u>

Les travaux en cours se détaillent comme suit :

	30-juin-12	31-déc.-11
Beach Club Nabeul	68 081	68 081
Diar Errihab 5	8 856 528	5 843 162
Centre Urbain Nord "EHC"	2 040 496	2 040 496
Port El Kantaoui	22 022 134	19 634 962
Israa	3 291 896	3 282 405
Nozha	7 850 841	7 786 258
Lamia	4 329 777	4 301 938
Ennasr	3 426 896	3 367 868
<u>Total</u>	<u>51 886 649</u>	<u>46 325 170</u>

Les stocks locaux se détaillent comme suit :

		30-juin-12	31-déc.-11
Borj Khéfacha 1		41 500	41 500
Borj Khéfacha 3		1 222 168	1 222 168
Bizerte Center 1		79 250	79 250
Diar Sidi Slimane 2		14 687	14 687
Centre Urbainb Nord B12 Cléopatra		67 105	67 105
Nabeul Center-SITS Gestion-	(A)	118 000	118 000
<u>Total</u>		1 542 710	1 542 710

(A): Les stocks de Nabeul Center proviennent suite à la liquidation des actifs de la société SITS Gestion pendant l'année 2010

Les mouvements enregistrés durant l'exercice, sur les stocks peuvent se résumer comme suit :

Tableau de variation de stock

Exercice clos le 30 Juin 2012

Exprimé en dinars

	Stock au 31/12/2011	Dépenses	Annulation des ventes	Coût de ce qui a été vendu	Stock au 30/06/2012
<u>Travaux en cours</u>					
Beach Club Nabeul	68 081	-	-	-	68 081
Diar Errihab 5	5 843 162	3 013 366	-	-	8 856 528
Centre Urbain Nord EHC	2 040 496	-	-	(1 512 827)	2 040 496
Port EL KANTAOUI	19 634 962	3 899 999	-	-	22 022 134
Israa	3 282 405	9 491	-	-	3 291 896
Nozha	7 786 258	64 583	-	-	7 850 841
Lamia	4 301 938	27 839	-	-	4 329 777
Ennasr	3367868	59 028	-	-	3 426 896
<u>Total des travaux en cours</u>	46 325 170	7 074 306	-	(1 512 827)	51 886 649
<u>Stocks locaux</u>					
Borj Khéfacha 1	41 500	-	-	-	41 500
Borj Khéfacha 3	1 222 168	-	-	-	1 222 168
Diar Sidi Slimane 2	14 687	-	-	-	14 687
Bizerte Center 1	79 250	-	-	-	79 250
Centre Urbainb Nord B12 Cléopatra	67 105	-	-	-	67 105
Nabeul Center	118 000	-	-	-	118 000
<u>Total des stocks locaux</u>	1 542 710	-	-	-	1 542 710
<u>Total</u>	47 867 880	7 074 306	-	(1 512 827)	53 429 359

Note 7 : Clients et comptes rattachés

Le poste « clients et comptes rattachés » s'élève au 30 Juin 2012, à D : 5.352.156, contre D : 6.769.743 à l'issue de l'exercice précédent et se détaille comme suit :

		30-juin-12	31-déc.-11
Clients, effets à recevoir		4 648 023	6 040 590
Clients ordinaires (SITS Gestion)	(A)	293 874	293 874
Clients, effets à recevoir		149 414	151 594
Clients, effets à recevoir (SITS Gestion)	(A)	260 845	283 685
	<u>Total</u>	<u>5 352 156</u>	<u>6 769 743</u>

(A): Les clients, effets à recevoir proviennent suite à la liquidation des actifs de la société SITS Gestion.

Note 8 : Autres actifs courants

Le détail des « autres actifs courants » se présente au 30 Juin 2012, comme suit :

		30-juin-12	31-déc.-11
Fournisseurs, avances et acomptes		101 002	250 963
Avances accordées au personnel		68 414	6 598
Etat, TVA à reporter		20 426	17 074
Etat, Impôt sur les sociétés à reporter		157 204	242 004
Compte courant avec la société ICC		1 084 835	886 369
Compte courant avec Cheikh Ibrahim Ben sayden		20 377	-
Débiteurs divers		338 479	331 956
Charges constatées d'avance		20 655	15 860
Produits à recevoir		7 991	7 991
	<u>Total brut</u>	<u>1 819 383</u>	<u>1 758 815</u>
Provision pour dépréciation des autres actifs courants		(312 541)	(312 541)
	<u>Total net</u>	<u>1 506 842</u>	<u>1 446 274</u>

Note 9 : Liquidités et équivalents de liquidités

Les liquidités et équivalents de liquidités se détaillent comme suit :

	30-juin-12	31-déc.-11
Effets et chèques à l'encaissement	9 900	11 875
Banques	3 403	69 306
Caisse	25	323
<u>Total</u>	13 328	81 504

Les banques s'analysent comme suit :

	30-juin-12	31-déc.-11
BH	3 403	3 413
Amen Bank	-	65 893
<u>Total</u>	3 403	69 306

Note 10 : Capitaux propres

Les capitaux propres se détaillent au 30 Juin 2012, comme suit :

		30-juin-12	31-déc.-11
Capital social	(A)	13 000 000	13 000 000
Réserves légales		1 280 870	1 248 003
Primes d'émission		6 300 000	6 300 000
Réserves extraordinaires		-	681 470
Réserves pour fonds social		38 253	37 913
Réserves à régime fiscal particulier		2 233 282	3 102 438
Réserves pour réinvestissement		2 318 019	1 442 909
Autres compléments d'apport	(B)	190 143	190 143
Actions propres		-	-
Prélèvement au titre de l'effet des réserves du CAC		1 146 641	-
<u>Total des capitaux propres avant résultat de l'exercice</u>		26 507 208	26 002 876
Résultat net de l'exercice		61 985	1 803 992
<u>Total des capitaux propres avant affectation</u>	(C)	26 569 193	27 806 868

(A) : Au 30 Juin 2012, la structure de capital est présentée ci-dessous :

<u>Actionnaires</u>	<u>Nombre de titres</u>	<u>Valeur des titres</u>	<u>Pourcentage</u>
STUSID BANK	2 010 455	2 010 455	15,47%
Société Immobilière AL SAYDANE	1 161 955	1 161 955	8,94%
Société ABDALLAH BEN MOHAMED BEN SAYDANE & CIE	133 645	133 645	1,03%
Société ABDELAZIZ & MED ABDALLH JAMIH	667 045	667 045	5,13%
ABDALLAH ALITHA HARBI	315 000	315 000	2,42%
Groupe BAROUM COMMERCIAL	315 000	315 000	2,42%
ALI BEN SLIMANE CHAHRI	166 655	166 655	1,28%
ABDALLAH RACHED ABOU NAYEN	166 655	166 655	1,28%
CHALHOUB BEN SALAH CHALHOUB	166 740	166 740	1,28%
ABDELAZIZ BEN ALI CHOUUIR	157 500	157 500	1,21%
Autres	7 739 350	7 739 350	59,53%
<u>Total</u>	13 000 000	13 000 000	100,00%

(B) : Ce solde représente la plus value réalisée provenant de la cession des actions propres que la société a acquises afin de régulariser le cours du titre sur la bourse des valeurs mobilières de Tunis.

(C) : Voir tableau des mouvements ci-joint

Tableau de variations des capitaux propres au 30 Juin 2012

	Capital social	Réserves légales	Primes d'émission	Réserves extraordinaires	Réserves pour fonds social	Réserves soumises à un régime fiscal particulier	Réserves pour réinvestissement exonéré	Autres compléments d'apport	Actions propres	Prélèvement au titre de l'effet des réserves du CAC	Résultat de l'exercice	Distribution de bénéfice	Total
Solde au 31 Décembre 2010	13 000 000	1 083 487	6 300 000	948 576	37 231	3 102 438	-	142 039	-		3 290 319	2 340 000	27 904 090
Affectations approuvées par l'AGO du 24 Juin 2010		164 516		(267 106)			1 442 909				(3 290 319)	1 950 000	(1 950 000)
Rachat des actions de la société approuvé par l'AGO du 22 Juin 2007									(459 546)				(459 546)
Cession des actions propres de la société								27 019	459 546				486 565
Plus value provenant de la cession des actions propres								21 085					21 085
Intérêts sur fonds social					682								0 682
Résultat net											1 803 992		1 803 992
Solde au 31 Décembre 2011	13 000 000	1 248 003	6 300 000	681 470	37 913	3 102 438	1 442 909	190 143	-		1 803 992	1 950 000	27 806 868
Affectations approuvées par l'AGO du 15 Juin 2012		32 867		(681 470)		(869 156)	875 110			1 146 641	(1 803 992)	1 300 000	(1 300 000)
Intérêts sur fonds social					340								340
Résultat net											61 985		61 985
Solde au 30 Juin 2012	13 000 000	1 280 870	6 300 000	-	38 253	2 233 282	2 318 019	190 143	-	1 146 641	61 985	1 300 000	26 569 193

Note 11 : Emprunts

Tableau des emprunts

Au 30 Juin 2012

Exprimé en dinars

Prêteurs	Montant du crédit	Taux d'intérêt	Période de remboursement		Solde début de période	Additions	Remboursement	Solde au 30/06/2012			
								Solde	plus d'un an	moins d'un an	Impayés
STUSID BANK	4 000 000	TMM + 1,5%	Trimestriel	(2010-2013)	2 333 334	-	-	2 333 334	-	1 333 334	1 000 000
AMEN BANK	2 000 000	TMM + 1,25%	Trimestriel	(2010-2012)	470 319	-	(470 319)	-	-	-	-
BIAT	4 550 000	TMM + 1,25%	Mensuel	(2010-2013)	2 705 404	-	(860 811)	1 844 593	122 973	1 721 620	-
AMEN BANK	3 000 000	TMM + 1,25%	Trimestriel	(2010-2012)	1 202 370	-	(591 562)	610 808	-	610 808	-
BIAT	4 000 000	TMM + 1,25%	Mensuel	(2013-2016)	2 400 000	-	-	2 400 000	2 277 427	122 573	-
STUSID BANK	5 000 000	TMM + 1,5%	Trimestriel	(2012-2013)	5 000 000	-	-	5 000 000	-	5 000 000	-
Total des crédits	22 550 000				14 111 427	-	(1 922 692)	12 188 735	2 400 400	8 788 335	1 000 000

Note 12 : Fournisseurs et comptes rattachés

Le poste « Fournisseurs et comptes rattachés » s'analyse comme suit :

	30-juin-12	31-déc.-11
Fournisseurs d'exploitation	323 488	193 002
Fournisseurs, retenues de garanties	954 188	981 884
Fournisseurs, effets à payer	298 785	1 095 581
<u>Total</u>	<u>1 576 461</u>	<u>2 270 467</u>

Note 13 : Autres passifs courants

Le poste « Autres passifs courants » s'analyse comme suit :

	30-juin-12	31-déc.-11
Avances reçues des clients	6 465 389	3 266 529
Etat, taxes et impôts	81 802	266 495
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	17 012	38 735
Compte courant avec EL KABIDHA	937 210	937 210
Associés-comptes courants	396 579	341 382
Associés-dividendes à payer	3 357 435	2 351 796
Créditeurs divers	65 762	62 571
Charges à payer	658 840	644 533
Dépenses des travaux du projet Port EL KANTAOUI	1 619 639	1 425 813
Provisions courantes pour risques et charges	18 611	18 611
<u>Total</u>	<u>13 618 279</u>	<u>9 353 675</u>

Note 14 : Concours bancaires et autres passifs financiers

Le poste « Concours bancaires et autres passifs financiers » s'élève au 30 Juin 2012 à D : 25.112.103 contre D : 18.792.568 à l'issue de l'exercice précédent, et se détaille comme suit :

		30-juin-12	31-déc.-11
Échéances à moins d'un an sur emprunts non courants	(voir Note 11)	8 788 335	8 017 284
Échéances non payés des emprunts non courants	(voir Note 11)	1 000 000	-
Concours bancaires		11 300 000	8 100 000
BH Mestir 2		1 407	1 336
STUSID BANK		1 437 021	1 360 321
AMEN BANK		520 537	-
BIAT		729 764	1 010 480
ATTIJARI BANK		1 063 134	211 757
STB		995	925
MAC sa		1 000	1 000
Intérêts échus non payés		269 910	89 465
	<u>Total</u>	<u>25 112 103</u>	<u>18 792 568</u>

Notes de l'état de résultat

Note 15 : Revenus

L'analyse des revenus au titre de l'exercice clos le 30 Juin 2012, se présente ainsi :

	30-juin-12	31-déc.-11
Ventes Borj Khfécha 1	-	25 550
Ventes Dream Center	-	200 000
Ventes Diar Errihab 4	-	324 237
Ventes Centre Urbain Nord	-	1 342 602
Ventes Port EL KANTAOUI	1 924 000	8 095 700
	<u>1 924 000</u>	<u>9 988 089</u>

Notes 16 : Autres produits d'exploitation

Les produits d'exploitation s'analysent comme suit :

	30-juin-12	31-déc.-11
Frais de gestion	-	6 661
Frais de commercialisation	-	1 331
Frais pour réalisation des contrats	1 800	6 450
Autres revenus	-	1 420
	<u>1 800</u>	<u>15 862</u>

Note 17 : Coût des ventes

Les coûts des ventes s'analysent comme suit :

	30-juin-12	31-déc.-11
Borj Khfécha 1	-	24 500
Dream Center	-	216 480
Diar Errihab 4	-	460 449
Diar Errihab 4 (Ventes annulées)	-	(108 238)
Centre Urbain Nord	-	1 114 606
Port EL KANTAOUI	1 512 827	5 365 038
<u>Total</u>	<u>1 512 827</u>	<u>7 072 835</u>

Note 18 : Charges de personnel

Les charges de personnel s'analysent comme suit :

	30-juin-12	31-déc.-11
Salaires et complément de salaires	162 293	492 231
Cotisations sociales	18 822	56 249
Autres charges sociales	8 247	13 859
<u>Total</u>	<u>189 362</u>	<u>562 339</u>

Note 19 : Autres charges d'exploitation

Les charges d'exploitation s'analysent comme suit :

	30-juin-12	31-déc.-11
<u>Services extérieurs</u>		
Loyers et charges locatives	4 710	8 760
Entretiens et réparations	16 580	10 881
Primes d'assurance	3 271	2 295
Autres	753	2 673
<u>Sous-total (1)</u>	25 314	24 609
<u>Autres services extérieurs</u>		
Rémunérations d'intermédiaires et honoraires	25 691	195 004
Publicités, publications, relations publiques	357 482	188 623
Missions	22 474	8 363
Dons	14 050	13 400
Réceptions (Dépenses du conseil d'administration)	44 354	87 206
Frais postaux et télécommunications	11 363	10 623
Electricité et eau	6 390	14 888
Autres	13 990	41 897
<u>Sous-total (2)</u>	495 794	560 004
<u>Impôts et taxes</u>		
TFP	2 893	9 328
FOPROLOS	1 446	4 661
TCL	3 848	20 500
Droits d'enregistrement et de timbres	21 422	299 440
Vignettes	670	670
Autres impôts et taxes	-	7 058
<u>Sous-total (3)</u>	30 279	341 657
Jetons de présence	108 529	129 780
<u>Sous-total (4)</u>	108 529	129 780
<u>Total (1)+(2)+(3)+(4)</u>	659 916	1 056 050

Note 20 : Dotations aux amortissements et aux provisions

Les dotations aux amortissements et aux provisions s'analysent comme suit :

	<u>30-juin-12</u>	<u>31-déc.-11</u>
Dotations aux amortissements des immobilisations corporelles	52 862	105 801
<u>Total</u>	<u>52 862</u>	<u>105 801</u>

Note 21 : Charges financières nettes

Le poste « Charges financières nettes » s'analyse comme suit :

	<u>30-juin-12</u>	<u>31-déc.-11</u>
Intérêts des emprunts et dettes	669 810	852 951
Intérêts bancaires	173 856	380 962
Autres charges financières	2 266	4 577
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières	-	1 135
Intérêts sur compte courant associés	37 468	12 558
Transfert de charges	(841 976)	(1 230 111)
<u>Total</u>	<u>41 424</u>	<u>22 072</u>

Note 22 : Produits financiers

L'analyse des « produits financiers » enregistrés au 30 Juin 2012, se présente ainsi :

	<u>30-juin-12</u>	<u>31-déc.-11</u>
Intérêts sur comptes courants des associés	36 856	61 680
Intérêts bancaires	-	42
<u>Total</u>	<u>36 856</u>	<u>61 722</u>

Note 23 : Autres gains ordinaires

L'analyse des autres gains ordinaires enregistrés au 30 Juin 2012, se présente ainsi :

	<u>30-juin-12</u>	<u>31-déc.-11</u>
Produits nets sur cession d'immobilisations financières	2 853	-
Autres gains ordinaires	7 648	4 254
<u>Total</u>	<u>10 501</u>	<u>4 254</u>

Note 24 : Autres pertes ordinaires

L'analyse des autres pertes ordinaires enregistrées au 30 Juin 2012, se présente ainsi :

	30-juin-12	31-déc.-11
Régularisation de comptes anciens	-	917
Autres pertes ordinaires	1 013	7 382
<u>Total</u>	<u>1 013</u>	<u>8 299</u>

Notes de l'état de flux de trésorerie

Note 25 : Etat de variation de l'actif et du passif rattachés

	Variations	31-déc.-11	30-juin-12
Stocks	5 561 479	47 867 880	53 429 359
Clients et comptes rattachés	(1 417 587)	6 769 743	5 352 156
Autres actifs courants	60 568	1 758 815	1 819 383
Fourisseurs et comptes rattachés	(694 006)	2 270 467	1 576 461
Autres passifs courants	4 264 604	9 353 675	13 618 279
Dividendes à payer	(1 005 639)	(2 351 796)	(3 357 435)
Provisions courantes pour risques et charges	-	(18 611)	(18 611)
Intérêts échus non encore payés	180 445	89 465	269 910
<u>Variation des comptes fournisseurs et autres passifs courant</u>	<u>2 745 404</u>	<u>9 343 200</u>	<u>12 088 604</u>

5.5.5. Notes complémentaires

Note sur le rapprochement des mouvements de liquidité et équivalents de liquidité figurant dans le tableau des flux de trésorerie et ceux figurant au niveau du bilan au 30 Juin 2012.

	30-juin-12
Effets et chèques à l'encaissement	9 900
Banques	3 403
Caisse	25
BH Tunis	(1 407)
BH Monastir 3	-
STUSID BANK	(1 437 021)
AMEN BANK	(520 537)
BIAT	(729 764)
ATTIJARI BANK	(1 063 134)
STB	(995)
MAC sa	(1 000)
<u>Total</u>	<u>(3 740 530)</u>

5.5.6. Notes explicatives

5.5.6.1. Etat de résultat

Les intérêts des comptes courants associés sont présentés jusqu'au 31 décembre 2011 en déduction des produits financiers. Au 30 juin 2012 ces intérêts sont classés parmi les charges financières et les postes de l'état de résultat de 2011 ont été retraités pour les besoins de la comparaison. Ces retraitements n'ont aucun effet sur les résultats intermédiaires.

5.5.6.2. Etat de flux de trésorerie

Les encaissements provenant de la cession des actions propres et des plus-values réalisées sur la cession de ces actions ont été regroupés sous la même rubrique « Encaissements provenant de la cession des actions propres », alors qu'ils étaient présentés en 2011 distinctement.

5.5.7. Notes rectificatives

Les états financiers intermédiaires de la société arrêtés au 30 Juin 2012 ne traduisent pas la distribution de dividendes pour un montant de 1.300.000 dinars par prélèvements sur les réserves soumises à un régime fiscal particulier telle que décidé par la 4^{ème} résolution de l'AGO du 15 Juin 2012. Aussi, le reliquat de l'affectation du résultat de l'exercice 2011, qui s'élève à 430.844 dinars, a été affecté en dividendes à distribuer au titre de l'exercice 2011, contrairement à ce qui est indiqué au niveau de la résolution sus visée.

Des notes rectificatives relatives à la rubrique « Fonds propres » figurant au bilan et au niveau de la note 10 ainsi que le tableau des mouvements des capitaux propres ont été modifiés afin de se conformer au PV de ladite AGO comme suit :

5.5.7.1. Note 10 : Capitaux propres

		30-juin-12	31-déc.-11
Capital social	(A)	13 000 000	13 000 000
Réserves légales		1 280 870	1 248 003
Primes d'émission		6 300 000	6 300 000
Réserves extraordinaires		-	681 470
Réserves pour fonds social		38 253	37 913
Réserves à régime fiscal particulier		1 802 438	3 102 438
Résultats reportés		430 844	
Réserves pour réinvestissement		2 318 019	1 442 909
Autres compléments d'apport	(B)	190 143	190 143
Actions propres		-	-
Prélèvement au titre de l'effet des réserves du CAC		1 146 641	-
Total des capitaux propres avant résultat de l'exercice		26 507 208	26 002 876
Résultat net de l'exercice		61 985	1 803 992
Total des capitaux propres avant affectation	(C)	26 569 193	27 806 868

5.5.7.2. Bilan : Capitaux propres et passifs

En dinars

Capitaux propres et Passifs	Notes	30/06/2012	30/06/2011	31/12/2011
Capitaux propres				
Capital social		13 000 000	13 000 000	13 000 000
Réserves légales		1 280 870	1 248 003	1 248 003
Primes d'émission		6 300 000	6 300 000	6 300 000
Réserves extraordinaires		-	2 124 379	681 470
Réserves pour fonds social		38 253	37 572	37 913
Réserves à régime fiscal particulier		1 802 438	3 102 438	3 102 438
Résultat reporté		430 844		
Réserves pour réinvestissement		2 318 019	-	1 442 909
Autres compléments d'apport		190 143	142 369	190 143
Actions propres		-	(453 293)	-
Prélèvement au titre de l'effet des réserves du CAC		1 146 641	-	-
Total des capitaux propres avant résultat de l'exercice		26 507 208	25 501 468	26 002 876
Résultat net de l'exercice		61 985	(23 430)	1 803 992
Total des capitaux propres avant affectation	10	26 569 193	25 478 038	27 806 868
Passifs				
<i>Passifs non courants</i>				
Emprunts bancaires	11	2 400 400	5 609 461	6 094 143
Total des passifs non courants		2 400 400	5 609 461	6 094 143
<i>Passifs courants</i>				
Fournisseurs et comptes rattachés	12	1 576 461	2 929 640	2 270 467
Autres passifs courants	13	13 618 279	7 460 218	9 353 675
Concours bancaires	14	25 112 103	16 574 750	18 792 568
Total des passifs courants		40 306 843	26 964 608	30 416 710
Total des passifs		42 707 243	32 574 069	36 510 853
Total des capitaux propres et passifs		69 276 436	58 052 107	64 317 721

5.5.7.3. Tableau de mouvements des capitaux

Tableau de mouvements des capitaux rectifié

Arrêté au 30 Juin 2012

Exprimé en dinars

	Capital social	Réserves légales	Primes d'émission	Réserves extraordinaires	Réserves spéciales	Réserves pour fonds social	Réserves soumises à un régime fiscal particulier	Réserves pour réinvestissement exonéré	Prélèvement au titre de l'effet des réserves du CAC	Autres compléments d'apport	Résultats reportés	Actions propres	Résultat de l'exercice	Distribution de bénéfice	Total
Solde au 31 Décembre 2009	13 000 000	912 263	6 300 000	35 323	-	36 549	3 102 438	-	-	142 039	-	-	3 424 477	1 560 000	26 953 089
Affectations approuvées par l'AGO du 25 Juin 2010		171 224		913 253									(3 424 477)	2 340 000	(2 340 000)
Intérêts sur fonds social						682									682
Résultat net													3 290 319		3 290 319
Solde au 31 Décembre 2010	13 000 000	1 083 487	6 300 000	948 576	-	37 231	3 102 438	-	-	142 039	-	-	3 290 319	2 340 000	27 904 090
Affectations approuvées par l'AGO du 24 Juin 2010		164 516		(267 106)				1 442 909					(3 290 319)	1 950 000	(1 950 000)
Rachat des actions de la société approuvé par l'AGO du 22 Juin 2007												(459 546)			(459 546)
Cession des actions propres de la société										27 019		459 546			486 565
Plus value provenant de la cession des actions propres										21 085					21 085
Intérêts sur fonds social						682									682
Résultat net													1 803 992		1 803 992
Solde au 31 Décembre 2011	13 000 000	1 248 003	6 300 000	681 470	-	37 913	3 102 438	1 442 909	-	190 143	-	-	1 803 992	1 950 000	27 806 868
Affectations approuvées par l'AGO du 15 Juin 2012		32 867 *		(681 470)			1 300 000	875 110	1 146 641		430 844		(1 803 992)	1 300 000	(1 300 000)
Intérêts sur fonds social															340
Résultat de l'exercice						340							61 985		61 985
Solde au 30 Juin 2012	13 000 000	1 280 870	6 300 000	0	-	38 253	1 802 438	2 318 019	1 146 641	190 143	430 844	-	61 985	1 300 000	26 569 193

(*) Cette dotation en réserve légale a été calculée sur la base du résultat comptable corrigé et non sur le résultat comptable approuvé par l'AGO du 15/06/2012.



Messieurs les actionnaires

De la Société Immobilière Tuniso-Saoudienne - « SITS »

**AVIS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES
ETATS FINANCIERS INTERMEDIAIRES ARRETES AU 30 JUIN 2012**

Messieurs les actionnaires,

- 1- En exécution du mandat de commissariat aux comptes qui nous a été confié par votre assemblée générale ordinaire réunie le 15 juin 2012, nous avons procédé à une revue limitée des états financiers intermédiaires de la Société IMMOBILIERE TUNISO-SAUDIENNE pour la période allant du premier janvier au 30 juin 2012 et faisant apparaître un total du bilan de D : 69.276.436 et un bénéfice net de D : 61.985.
- 2- Nous avons effectué l'examen limité des états financiers intermédiaires de la Société IMMOBILIERE TUNISO-SAUDIENNE, comprenant le bilan au 30 juin 2012, ainsi que l'état de résultat, l'état des flux de trésorerie pour la période close à cette date, et des notes contenant un résumé des principales méthodes comptables et d'autres notes explicatives.
- 3- La direction de la société est responsable de l'arrêté, de l'établissement et de la présentation sincère de ces états financiers intermédiaires, conformément au système comptable des entreprises.

Notre responsabilité consiste à exprimer un avis sur ces états financiers intermédiaires, sur la base de notre examen limité.

Nous avons effectué cet examen limité selon les normes internationales d'audit. Ces normes requièrent que l'examen limité soit planifié et réalisé en vue d'obtenir une assurance modérée que les états financiers ne comportent pas d'anomalies significatives.

Un examen limité comporte essentiellement des entretiens avec le personnel de la société et des procédures analytiques appliquées aux données financières, il fournit donc un niveau d'assurance moins élevé qu'un audit. Nous n'avons pas effectué un audit et, en conséquence, nous n'exprimons donc pas d'opinion d'audit.

- 4- Le chiffre d'affaires comptabilisé en 2011 englobe un montant de D : 4.366.700 devant être rattaché à l'exercice 2012 et qui se détaille comme suit :

- Un chiffre d'affaires de D : 3.801.700 comptabilisé sur la base de contrats de cession de locaux du projet « Kantaoui Beach » conclus en 2012. Le coût total de ces locaux s'élève à D : 2.517.370.
- Un chiffre d'affaires de D : 565.000 comptabilisé sur la base de promesses de ventes de locaux du projet « Kantaoui Beach », entièrement réglée au cours de l'exercice 2011. Le coût total de ces locaux s'élève à D : 384.842.

La comptabilisation de ce chiffre d'affaires parmi les revenus de 2011 a eu pour effet d'augmenter le résultat comptable net de D : 1.146.641 et par conséquent de réduire le résultat de la période close le 30 Juin 2012 pour le même montant.

- 5- Les stocks de la société englobent des locaux du projet « Borj Khfacha 3 » pour D : 1.222.168. Ce projet a été réalisé en 2005. Toutefois, aucune cession n'a été enregistrée depuis l'exercice 2008.

Par conséquent, et en l'absence d'éléments probants concernant la valeur de réalisation nette de ces locaux, nous ne pouvons exprimer au sujet de ce stock aucune opinion.

- 6- Sur la base de notre examen limité, et à l'exception des deux réserves développées dans les paragraphes 4 et 5 précédents, nous n'avons pas relevé de faits qui nous laissent à penser que les états financiers intermédiaires de la Société Immobilière Tuniso-Saoudienne arrêtés au 30 Juin 2012, ne présentent pas sincèrement dans tous leurs aspects significatifs, la situation financière de la société, ainsi que la performance financière et les flux de trésorerie pour la période close à cette date, conformément aux principes comptables généralement admis en Tunisie.

Tunis, le 30 août 2012

Le Commissaire Aux Comptes

FINOR

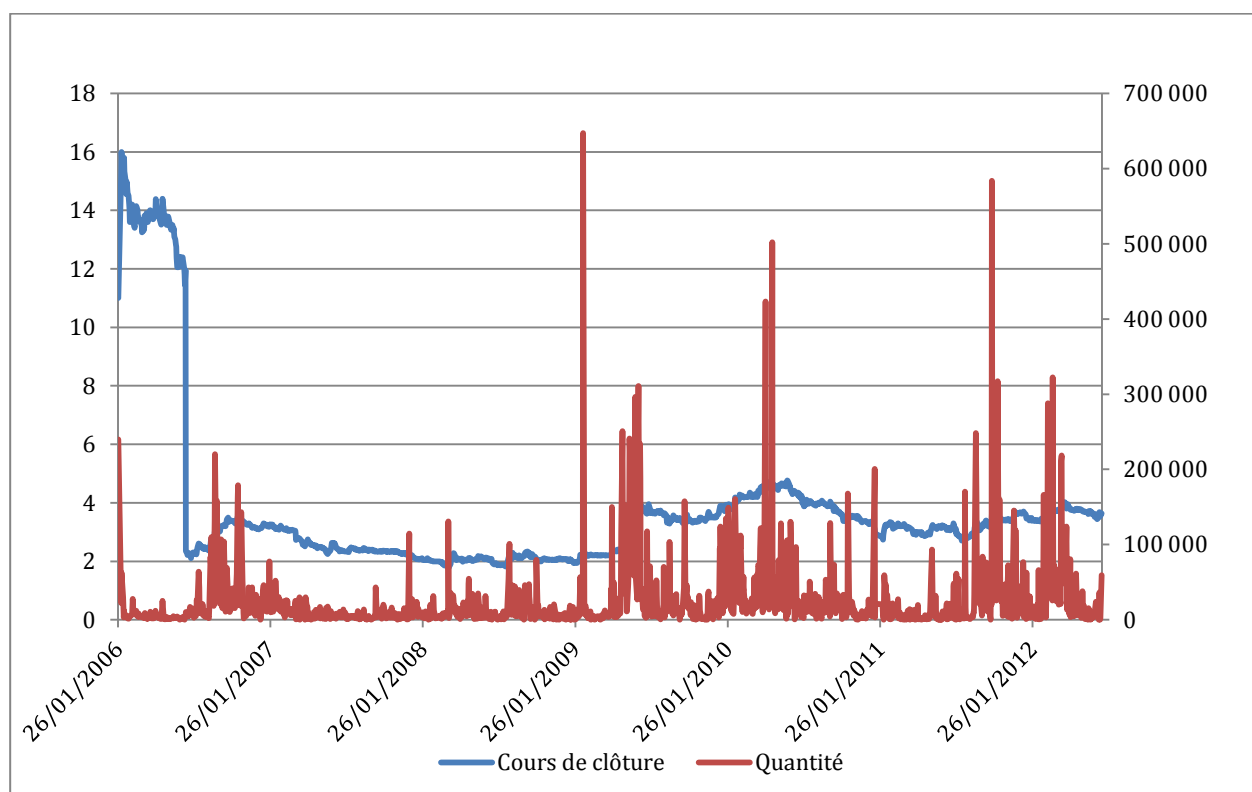


5.6. Indicateurs boursiers de la valeur SITS

Indicateurs Boursiers	2011	2010	2009
Capital social (mille DT)	13 000	13 000	13 000
Nominal (DT)	1,000	1,000	1,000
Nombre d'actions	13 000 000	13 000 000	13 000 000
Capitaux traités (mille DT)	21 839	38 659	27 438
Titres traités	6 584 890	9 251 368	8 586 808
Cours plus haut (DT)	3,740	4,800	4,300
Cours plus bas (DT)	2,670	3,200	1,900
Clôture au 31/12 (DT)	3,630	3,280	3,570
Cap. Bours. 31/12 (MD)	47,19	42,64	46,41
Dividende par action (DT)	0,100	0,150	0,180
Date de distribution	12/07/2012	22/07/2011	23/07/2010
Dividende yield (dividende/cours*)	2,8%	4,6%	5,0%
Pay out (% du bénéfice distribué)	72,1%	59,3%	68,3%
PER (cours*/bénéfice par action)	26,12	12,96	13,57
Price to book value (capitalisation boursière/capitaux propres)	1,70	1,53	1,72

*Cours de clôture à la dernière séance boursière de l'année

5.7. Comportement de l'action SITS depuis son introduction



CHAPITRE VI : ORGANES D'ADMINISTRATION, DE DIRECTION ET DE CONTROLE DES COMPTES

6.1. Conseil d'administration

6.1.1 Membres des organes d'administration

Membres*	Représenté par	Qualité	Mandat
Ibrahim Med BEN SAEDANE	Lui-même	Président du conseil	2012-2014
Abdelwaheb NACHI	Lui-même	Membre	2012-2014
Akram ZIADIA	Lui-même	Membre	2012-2014
Abdelwaheb BEN AYAD	Lui-même	Membre	2012-2014
Sté Al Saedane Real Estate	Med Badr Ibrahim BEN SAEDANE	Membre	2012-2014
Sté Abdullah M. Bin Saedane & Sons Real Estate Co.	Ahmed Ibrahim BEN SAEDANE	Membre	2012-2014
STUSID BANK	Yasser KRIMA	Membre	2012-2014

*Nommés par le l'AGO du 15 juin 2012

6.1.2 Fonctions des membres des organes d'administration et de direction dans la société

Membre	Fonction au sein de la société durant les trois dernières années
Ibrahim Med BEN SAEDANE	Président du conseil
Adel ABOU RAKHA	Directeur Général
Abdelwaheb NACHI	Néant
Akram ZIADIA	Néant
Abdelwaheb BEN AYAD	Néant

6.1.3 Principales activités exercées en dehors de la société au cours des trois dernières années

Membre	Fonction en dehors de la société durant les trois dernières années
Ibrahim Med BEN SAEDANE	PDG de la sté Al Saedan and Sons Real Estate Co
Adel ABOU RAKHA	Directeur Général de l'ICC
Abdelwaheb NACHI	PDG de la STUSID BANK
Akram ZIADIA	Gérant de la sté Numéric Data System N.D.S
Abdelwaheb BEN AYAD	PDG du groupe Poulina

6.1.4 Mandats d'administrateurs les plus significatifs dans d'autres sociétés

Membre	Mandats d'administrateurs dans d'autres sociétés
Ibrahim Med BEN SAEDANE	Président du conseil d'administration d'Al Saedan and Sons Real Estate Co
Akram ZIADIA	Administrateur dans la société ESSOUKNA
Abdelwaheb BEN AYAD	Président du conseil d'administration d'El Mazraa
Abdelwaheb NACHI	Néant

6.1.5 Fonctions des représentants permanents des personnes morales administrateurs dans la société qu'ils représentent

Membre	Représenté par	Fonction au sein de la société qu'il représente
STUSID BANK	Yasser KRIMA	Directeur des risques de la STUSID BANK
Sté Al Saedane Real Estate	Med Badr Ibrahim BEN SAEDANE	Directeur Général de la Sté Al Saedane Real Estate
Sté Abdullah M. Bin Saedane & Sons Real Estate Co.	Ahmed Ibrahim BEN SAEDANE	Directeur Général de la Sté Abdullah M. Bin Saedane & Sons Real Estate Co.

6.2 Intérêts des dirigeants dans la société pour l'exercice 2011

6.2.1 Rémunérations et avantages en nature attribués aux membres des organes d'administration et de direction

Le conseil d'administration de la SITS réuni le 26 avril 2002 a fixé la rémunération mensuelle nette du Directeur Général à USD : 1.200 (ou son équivalent en dinar tunisien), avec la prise en charge des frais d'hébergement et de déplacement.

Le conseil d'administration de la SITS réuni le 25 mars 2010 a décidé :

- L'augmentation, à partir du 1^{er} avril 2010, de la rémunération mensuelle nette du Directeur Général pour la porter à D : 3.000.
- L'octroi d'une prime de rendement annuelle fixée par le conseil d'administration.
- La prise en charge par la société, une seule fois par an, des frais de déplacement du Directeur Général et de sa famille « Tunis-Egypte-Tunis ».

Le conseil d'administration de la SITS réuni le 26 mars 2011 a décidé d'accorder au Directeur Général une prime de rendement nette, au titre de l'exercice 2010, d'un montant de D : 30.000.

Ainsi la rémunération brute du Directeur Général, au titre de l'exercice 2011, s'élève à D : 124.854.

En outre, la société a mis à la disposition du Directeur Général une voiture de fonction acquise en 2010 pour D : 148.000, avec la prise en charge des frais y afférents.

Dans le cadre du suivi de l'activité de la société ou en vue d'assister aux réunions du conseil d'administration ou des assemblées générales, le conseil d'administration de la SITS réuni le 25 mars 2010 a autorisé:

- La prise en charge par la société des frais d'hébergement du président et des membres du conseil d'administration Saoudiens lors de leur déplacement en Tunisie ;
- La prise en charge par la société des frais d'hébergement des administrateurs Tunisiens lors de leur déplacement à l'étranger ;
- De porter le montant des jetons de présence, au titre de chaque réunion du conseil d'administration et par administrateur, à D : 2.000.

Les frais d'hébergement de membres du conseil d'administration, au titre de l'exercice 2011, s'élève à D : 60.231.

6.2.2. Prêts et garanties accordés en faveur des membres des organes d'administration et de direction

Néant.

6.3. Contrôle

Nom	Adresse	Mandat
Cabinet FINOR Société inscrite au tableau de l'Ordre des Experts Comptables de Tunisie, représentée par Mr Fayçel DERBEL	Immeuble International City Center, Tour des bureaux, Centre Urbain Nord, Tunis, Tél: 70 728 450 Fax: 70 728 405	2009-2011

Nom	Adresse	Mandat
Cabinet FINOR Société inscrite au tableau de l'Ordre des Experts Comptables de Tunisie, représentée par Mr Mustapha MEDHIOUB	Immeuble International City Center, Tour des bureaux, Centre Urbain Nord, Tunis, Tél: 70 728 450 Fax: 70 728 405	2012-2014

6.4. Natures et importances des opérations conclues depuis le début du dernier exercice avec les membres du conseil d'administration ou de direction ainsi qu'avec un candidat à un poste de membre de conseil d'administration, ou un actionnaire détenant plus de 5% du capital

La société SITS a contracté auprès de la Société Tuniso-Saoudienne d'Investissement et de Développement « STUSID BANK », un crédit de D : 5.000.000 remboursable à partir de 2012 et rémunéré au taux de marché monétaire majoré de 1,5%.

CHAPITRE VII : RENSEIGNEMENTS CONCERNANT L'EVOLUTION RECENTE ET LES PERSPECTIVES D'AVENIR

7.1. Evolution récente et orientations

7.1.1. Evolution récente

Au 30/09/2012, le total des produits d'exploitation a enregistré une augmentation considérable en passant de 83 155 millions de dinars au 30/09/2011 à 5 776 729 millions de dinars au 30 Septembre 2012. Cette évolution est expliquée par la reprise du secteur immobilier suite à la décélération du niveau des ventes aux six premiers mois de 2011. La valeur ajoutée brute ainsi que la marge brute d'exploitation ont fini en vert en enregistrant, respectivement, 1 573 689 millions de dinars et 1 378 132 millions de dinars.

Indicateurs d'activité au 30 Septembre 2012

Indicateurs d'activité SITS

Au 30/09/2012

Exprimé en Dinars

	3 ème Trimestre 2012	3 ème Trimestre 2011	Cumul du 01- 01-2012 au 30- 09-2012	Cumul du 01- 01-2011 au 30- 09-2011	Exercice 2011
Capital de la société	-	-	13 000 000	13 000 000	13 000 000
Chiffre d'affaires - Contrats de ventes -	5 738 000	0	7 922 000	1 488 347	9 988 088
CHAT EL KANTAOUI -Logements-	5 646 000	0	7 830 000	0	8 095 700
DIAR ERRIHAB -Logements-	0	0	0	143 500	324 237
CLEOPATRA CENTER -Commercial-	92 000	0	92 000	1 344 847	1 342 601
Autres	0	0	0	0	225 550
Autres revenus	38 729	83 155	51 722	10 000	15 862
Total des revenus	5 776 729	83 155	7 973 722	1 498 347	10 003 950
Chiffre d'affaires - Promesses de ventes -	2 372 000	6 053 000	24 165 000	19 540 000	15 004 000
DIAR ERRIHAB 4	0	0	0	0	0
DIAR ERRIHAB 5	2 372 000	3 997 000	18 460 000	10 146 000	10 760 000
CLEOPATRA CENTER	0	0	0	0	0
CHAT EL KANTAOUI	-	2 056 000	5 705 000	9 394 000	4 244 000
Valeur Ajoutée Brute	-	-	1 573 689	823 200	3 278 247
Marge Brut d'Exploitation	-	-	1 378 132	362 000	2 374 251
Stock en cours	-	1 764 074	5 467 393	15 730 005	5 408 365
Stock destiné à la vente -2-	-	-	36 064 033	4 555 585	27 020 833
CHAT EL KANTAOUI	-	-	22 004 828	-	19 634 961
DIAR ERRIHAB 5	-	-	11 805 823	0	5 843 162
CLEOPATRA CENTER	-	-	0	2 657 000	67 105
Autres	-	-	2 253 382	1 898 585	1 475 604
Stock Terrains -3-	-	-	15 535 983	20 462 738	15 438 681
Immobilisations financières -4-	-	-	8 264 849	7 443 093	7 439 631
Clients, effets à recevoir	-	-	6 968 417	1 062 345	6 769 743
Avances clients	-	959 035	6 147 721	3 892 012	3 266 529
Emprunts Bancaires pour financer l'acquisition des terrains -5-	-	0	2 400 400	5 609 461	6 094 143
Concours bancaires	-	2 000 000	20 270 250	7 477 532	16 117 284

7.1.2. Stratégie de développement

Au cours des cinq prochaines années, la société SITS prévoit une progression considérable de son rythme d'activité. A ce sujet, le management de la société table sur une moyenne de superficie construite au niveau de 86.000 m² avec une moyenne de 17.200 m² par an. La société SITS prévoit également que son activité va croître d'une manière régulière, pour atteindre les 21,8MD de chiffre d'affaires en 2016 contre 9,9MD en 2011, soit une évolution de +120%

Les projets de la SITS se détaillent comme suit :

PROJET DIAR RIHAB 5

L'année 2012 est caractérisée par l'achèvement des travaux du projet Diar Errihab 5 situé à l'Ariana. Ce projet est bâti sur un terrain couvrant 5691 m² et il est composé de :

- Un ensemble commercial comprenant 3 locaux commerciaux au rez-de-chaussée
- Un ensemble résidentiel comprenant des appartements de haut standing et de différentes superficies : 121 appartements et un duplex sur 5 étages sur des superficies allant de 60 à 210 m²
- 116 places de stationnement pour voitures.

La superficie qui sera bâtie pour ce projet est estimée à 21.776 m² contre 14.870 m² destinée à la vente.

Le total de la superficie bâtie est réparti comme suit :

3 Locaux commerciaux	335 m ²
122 Appartements	16.941 m ²
116 Places de parking	<u>4.500 m²</u>
Total	21.776 m²

Coût du projet

Le coût du projet est estimé à D : 14.500.000 et s'analyse comme suit :

Terrain et études	1 230 000
Construction	12 000 000
Frais de coordination	270 000
Dépenses engagées et charges de financement du projet	1 000 000
Total	<u>14 500 000</u>

En tenant compte de ces données, le coût d'un mètre carré vendu vaut 839 dinars.

Le coût d'un mètre carré à vendre sera, donc, à 1.624 DT.

Revenus

Les détails des prix de vente sont les suivants :

Locaux commerciaux	2.400 DT/m ²
Appartements	2.000 DT/m ²
Place des parking	5.000 DT/place parking

La SITS attend à ce que les revenus atteignent les 36.000.000 DT dont elle a réalisé 8.095.700 DT en 2011.

Par ailleurs, les bénéfices ont été estimé à 7.100.000 DT soit un gain net de 25%.

PROJET KHOUZAMA

Les travaux du projet KHOUZAMA seront entamés en Mars 2015 sur une superficie de 3.172 m² au cœur du centre urbain et à proximité de la zone industrielle nord 1 et 2.

En effet, c'est un projet résidentiel de haut standing comprenant des appartements de luxe et de différentes tailles, avec un sous-sol offrant un grand nombre d'abris pour voitures ; avec une surface du terrain à bâtir de 3172m² et une surface couverte de 15000m².

La surface à bâtir est estimée à 12.400 m² détaillée comme suit :

Places Parking	2.140 m ²
Locaux commerciaux	3.180 m ²
Appartements	<u>7.080 m²</u>
Total	12.400 m²

Coût du projet

Le coût du projet KHOUZAMA est évalué à 15.000.000 DT et le coût d'un mètre carré à vendre sera, donc, à 1.462 DT.

Revenus

Les prix de vente se détaillent comme suit :

Locaux commerciaux	2.500 DT/ m ²
Appartements	1.600 DT/ m ²
Places des parkings	6.250 DT/ place de parking

Les prévisions des ventes tablent sur un montant de 20.000.000 DT.

Les bénéfices bruts prévus sont de l'ordre de 5.000.000 DT soit un gain net de 33%.

PROJET NEJMET EL KANTAOUI (Tranche 1)

Les travaux du projet NEJMET EL KANTAOUI 1^{ère} tranche ont commencé en Septembre 2012 et ils auront fin en Juin 2014.

Cette première tranche du projet s'étale sur une superficie de 8.000 m² au plein cœur de la zone touristique d'El Kantaoui à Sousse, et dans le circuit touristique du bord de mer.

Il s'agit d'un centre commercial, administratif, résidentiel et de loisirs avec une Surface du terrain à bâtir de 25000 m² et une Surface couverte de 80000 m² et il est composé d' :

- Un quartier résidentiel et de divertissement au plus haut niveau, l'occasion de travailler et vivre sur les rives de la mer et dans le cadre d'un parcours touristique exceptionnel.
- Un grand centre commercial avec de nombreux magasins, restaurants, cafés, banques...
- Un centre administratif pour les professions libérales et le siège des entreprises et agences de voyage.

La surface totale à bâtir est de 22.000 m² détaillant ainsi :

Places Parking	4.000 m ²
Locaux commerciaux	6.000 m ²
Bureaux et Appartements	<u>12.000 m²</u>

Total **22.000 m²**

Coût du projet

Le coût du projet NEJMET EL KANTAOUI est évalué à 24.000.000 DT et le coût d'un mètre carré à vendre sera à 1.333 DT.

Revenus

Les prévisions des ventes tablent sur un montant de 34.000.000 DT.

Les bénéfices bruts prévus sont de l'ordre de 10.000.000 DT soit un gain net de 42%.

PROJET PANORAMA ENNASR

Les travaux du projet Panorama Ennasr débuteront en Mars 2013 et ils s'achèveront fin 2014 sur une superficie de 3.844 m². Il se situe à Cité Ennasr à proximité de Hédi Nourira.

Il est composé d'un ensemble de places de stationnement des voitures et des appartements sur 5 étages.

La surface totale à bâtir est de 13.110 m² détaillant ainsi :

Places Parking	3.500 m ²
Appartements	<u>9.610 m²</u>
Total	13.110 m²

Coût du projet

Le coût du projet Panorama Ennasr est évalué à 12.700.000 DT et se détaille comme suit :

Terrain et études	3 600 000
Construction	7 800 000
Frais de coordination	300 000
Charges de transfert du projet	1 000 000
Total	<u>12 700 000</u>

Le coût d'un mètre carré à vendre sera, donc, à 1.318 DT.

Revenus

Les prix de ventes d'un mètre carré ont été fixé à 1.650 DT/ m²

Les prévisions des ventes tablent sur un montant de 16.706.500 DT.

Les bénéfices bruts prévus sont de l'ordre de 4.039.100 DT soit un gain net de 32%.

7.2. Perspectives d'avenir

Les perspectives d'avenir de la SITS ont été établies sur la base des états financiers aux 31/12/2011 certifiés. Les prévisions de la SITS et les hypothèses sous-jacentes de la période 2012-2016 ont été approuvées par le conseil d'administration du 15/06/2012.

Les hypothèses présentées dans le prospectus d'augmentation de capital ont été révisées compte tenu d'une part de l'évolution du marché de l'immobilier et d'autre part, des changements opérés au niveau de la politique d'investissement.

Toutefois, la SITS s'engage à actualiser ses prévisions chaque année sur un horizon de trois ans et à les porter à la connaissance des actionnaires et du public.

Elle est tenue à cette occasion d'informer ses actionnaires et le public sur l'état de réalisation de ses prévisions. L'état des réalisations par rapport aux prévisions et l'analyses des écarts doivent être insérés au niveau du rapport annuel.

La SITS s'engage à tenir une communication financière au moins une fois par an.

Les hypothèses de prévisions retenues

Les hypothèses lors de l'établissement du Business Plan de la société sont :

- Le programme de vente et les coûts des projets :

En millions de dinars	2011		2012		2013		2014	
	Coûts de ce qui sera vendu	Chiffre d'affaires	Coûts de ce qui sera vendu	Chiffre d'affaires	Coûts de ce qui sera vendu	Chiffre d'affaires	Coûts de ce qui sera vendu	Chiffre d'affaires
Rihab 5	0,00	0,00	4,35	5,85	10,15	13,65	0,00	0,00
CHATT EL KATAOUI	5,37	8,10	10,53	13,15	8,67	10,83	4,34	5,42
Panorama Ennasr	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3,81	5,01
Khzéma	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
NEJMET EL KANTAOUI 1	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	7,20	10,20
Borj Khfécha	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,25	0,30
Total	5,37	8,10	14,88	19,00	18,82	24,48	15,60	20,93

En millions de dinars	2015		2016		2017	
	Coûts de ce qui sera vendu	Chiffre d'affaires	Coûts de ce qui sera vendu	Chiffre d'affaires	Coûts de ce qui sera vendu	Chiffre d'affaires
Rihab 5	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
CHATT EL KATAOUI	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Panorama Ennasr	5,08	6,68	3,81	5,01	0,00	0,00
Khzéma	0,00	0,00	4,50	6,00	10,50	14,00
NEJMET EL KANTAOUI 1	9,60	13,60	7,20	10,20	0,00	0,00
Borj Khfécha	0,50	0,61	0,50	0,61	0,00	0,00
Total	15,18	20,89	16,01	21,82	10,50	14,00

- Les revenus : Ils représentent les encaissements de la société relatifs aux projets totalement achevés.
- Les stocks : Ils concernent :
 - Les stocks en cours : les projets réalisés, non achevés et non vendus ;
 - Les stocks des produits finis : les projets achevés et non encore vendus ;
- Le coût de ce qui a été vendu : représentent les coûts de construction, d'études et de contrôle relatifs aux différents projets de l'année en cours ;
- Les charges de personnel : les charges de personnels évolueront de 5% tout au long de la durée du Business Plan. ;
- Les dotations aux amortissements et aux provisions sont relatives aux immobilisations utilisées par la société.

Amortissements d'anciens équipements

	2012	2013	2014	2015	2016
Construction	35 377	35 377	35 377	35 377	35 377
Matériel de transport	35 648	35 648	31 853		
Mobilier et matériel de bureau	12 654	12 654	7 584		
Installations, agencements et aménagements	16 986	16 986	16 986	16 986	2 626
Matériel informatique	5 136	5 136	426		
Total	105 801	105 801	92 226	52 363	38 003

- Pour ce qui est des investissements de remplacement et d'entretien, une enveloppe annuelle de 50 mille dinars y a été allouée courant toute la période allant de 2012 à 2016. Le taux d'amortissement des nouvelles acquisitions est de 10%.

	2012	2013	2014	2015	2016
Construction	5000	5000	5000	5000	5000
Matériel de transport		5000	5000	5000	5000
Mobilier et matériel de bureau			5000	5000	5000
Installations, agencements et aménagements				5000	5000
Matériel informatique					5000
Total	112 813	117 814	109 240	74 378	65 019

- Les autres charges d'exploitation : Elles représentent 10.57% des revenus de l'année en cours ;
- Les produits financiers : Ce poste représente les dividendes reçus de l'ICC : il s'agit de 70% des dividendes globaux annuels distribués par l'ICC à partir de l'année 2014 ;
- Les charges financières : La société SITS a contracté auprès de la Banque Internationale Arabe de Tunisie « BIAT », un crédit de D : 2.400.000 remboursable à partir de 2013 et rémunéré au taux de marché monétaire majoré de 1.5%. La SITS a, également, contracté auprès de la Société Tuniso-Saoudienne d'Investissement et de Développement « STUSID », un crédit de D : 5.000.000 remboursable à partir de 2012 et rémunéré au taux de marché monétaire majoré de 1,5%. Les charges financières seront alors maintenues à 10.000 DT tout au long de la durée du Business Plan.
- L'impôt sur les bénéficiaires : l'impôt est de 30%.
- L'actif immobilisé :
 - Immobilisations incorporelles seront stables à 30.055 DT sur toute la période allant de 2012 à 2016 ;
 - Immobilisations corporelles : des investissements de remplacement et d'entretien, une enveloppe annuelle de 50 mille dinars y a été allouée courant ;
 - Immobilisations financières seront stables à 7.439.732 DT sur toute la période allant de 2012 à 2016.
- Clients et comptes rattachés : Ils représentent 35% en 2012 et à partir de 2013, ils seront à 25% des ventes totales de la société de l'exercice en cours et de l'exercice précédent. Le délai de recouvrement des clients sera compris entre 187 jours et 234 jours sur les cinq ans.
- Fournisseurs et comptes rattachés : Ce poste représente 25% de la valeur du coût de ce qui a été vendu de l'exercice en cours. Le délai de règlement fournisseurs est estimé à 107 jours tout au long de la période du Business Plan.
- Autres actifs courants : Constitués essentiellement des avances accordées au personnel et la TVA à reporter. Le solde des autres actifs courants s'élèvera à 2.433.696 DT durant toute la période de prévision.

- Autres actifs courants : Le solde des autres actifs courants s'élèvera à 1.654.079 DT durant toute la période de prévision. Ce solde représente la moyenne des exercices 2009, 2010 et 2011.
- Autres passifs courants : Ce poste sera calculé en supposant le paiement des dividendes non encore décaissés en 2012 pour un montant total de 2.351.796 DT, ainsi que le paiement des charges relatives aux travaux du port El Kantaoui. Le poste « autres passifs courants » sera augmenté par le montant des dividendes à distribuer en 2013 soit 10% du capital social au 31/12/2012 ainsi que par les avances clients qui sont estimées à 5% du chiffre d'affaires de l'exercice suivant. Les avances clients durant les quatre derniers exercices sont à l'ordre de 20% du chiffre d'affaires de l'exercice suivant.
- Politique de distribution des dividendes : La société prévoit la distribution de l'équivalent de 10% du capital chaque année.

7.3. Etats financiers individuels prévisionnels

7.3.1. Bilans SITS prévisionnels

	En dinars					
	31/12/2011	31/12/2012	31/12/2013	31/12/2014	31/12/2015	31/12/2016
Actifs						
Actifs non courants						
<i>Actifs immobilisés</i>						
Immobilisations incorporelles	30 055	30 055	30 055	30 055	30 055	30 055
Moins: Amortissements	30 055	30 055	30 055	30 055	30 055	30 055
Total	-	-	-	-	-	-
Immobilisations corporelles	1 274 608	1 324 608	1 374 608	1 424 608	1 474 608	1 524 608
Moins: Amortissements	(562 020)	(672 821)	(788 622)	(895 848)	(968 211)	(1 031 214)
Total	712 588	651 787	585 986	528 760	506 397	493 394
Immobilisations financières	7 439 732	7 439 732	7 439 732	7 439 732	7 439 732	7 439 732
Provisions						
Total	7 439 732	7 439 732	7 439 732	7 439 732	7 439 732	7 439 732
Total des actifs non courants	8 152 320	8 091 519	8 025 718	7 968 492	7 946 129	7 933 126
<i>Actifs courants</i>						
Stocks	47 867 880	45 553 675	26 733 675	44 498 520	29 314 120	28 299 720
Clients et comptes rattachés	6 769 743	11 972 353	12 827 648	13 396 534	12 335 238	12 596 665
Autres actifs courants	1 446 274	1 654 079	1 654 079	1 654 079	1 654 079	1 654 079
Liquidités et équivalents de liquidités	81 504	225 810	9 708 384	0 000	12 363 164	11 524 177
Total des actifs courants	56 165 401	59 405 916	50 923 785	59 549 133	55 666 601	54 074 641
Total des actifs	64 317 721	67 497 435	58 949 503	67 517 625	63 612 730	62 007 767

	31/12/2011	31/12/2012	31/12/2013	31/12/2014	31/12/2015	31/12/2016
Capitaux propres et Passifs						
Capitaux propres						
Capital social	13 000 000	15 600 000	15 600 000	15 600 000	15 600 000	15 600 000
Réserves légales	1 248 003	1 300 000	1 438 441	1 560 000	1 560 000	1 560 000
Primes d'émission	6 300 000	11 500 000	11 500 000	11 500 000	11 500 000	11 500 000
Réserves extraordinaires	681 470	681 470	681 470	681 470	681 470	681 470
Réserves pour fonds social	37 913	37 913	37 913	37 913	37 913	37 913
Réserves à régime fiscal particulier	3 102 438	3 102 438	3 102 438	3 102 438	3 102 438	3 102 438
Réserves pour réinvestissement exonéré	1 442 909	2 319 794	2 319 794	2 319 794	2 319 794	2 319 794
Autres compléments d'apport	190 143	190 143	190 143	190 143	190 143	190 143
Résultats réportés		(424 890)	645 480	1 748 882	3 213 464	6 679 842
Total des capitaux propres avant résultat de l'exercice	26 002 876	34 306 868	35 515 679	36 740 640	38 205 222	41 671 600
Résultat net de l'exercice	1 803 992	2 768 811	2 784 961	3 024 582	5 026 379	3 775 537
Total des capitaux propres avant affectation	27 806 868	37 075 679	38 300 640	39 765 222	43 231 600	45 447 137
Passifs						
<i>Passifs non courants</i>						
Emprunts bancaires	6 094 143	4 243 067	3 366 709	2 489 352	2 201 611	1 913 870
Total des passifs non courants	6 094 143	4 243 067	3 366 709	2 489 352	2 201 611	1 913 870
<i>Passifs courants</i>						
Fournisseurs et comptes rattachés	2 270 467	4 388 125	5 551 900	4 601 174	4 479 398	4 724 248
Autres passifs courants	9 353 675	10 808 500	11 730 254	12 645 437	13 700 120	9 922 511
Concours bancaires	18 792 568	10 982 064	0 000	8 016 441	0 000	0 000
Total des passifs courants	30 416 710	26 178 689	17 282 154	25 263 052	18 179 518	14 646 759
Total des passifs	36 510 853	30 421 756	20 648 863	27 752 404	20 381 129	16 560 629
Total des capitaux propres et passifs	64 317 721	67 497 435	58 949 503	67 517 625	63 612 730	62 007 767

7.3.2. Etat de résultat SITS prévisionnel

	En dinars					
	31/12/2011	31/12/2012	31/12/2013	31/12/2014	31/12/2015	31/12/2016
Produits d'exploitation						
Revenus	9 988 089	19 000 659	24 482 894	20 929 087	20 885 280	21 815 280
Autres produits d'exploitation	15 862	300 000	150 000	170 000	170 000	130 000
Transfert de charges	1 061 524	2 250 000	1 500 000	1 800 000	3 023 771	1 300 000
Total des produits d'exploitation	11 065 475	21 550 659	26 132 894	22 899 087	24 079 051	23 245 280
Charges d'exploitation						
Coût de ce qui a été vendu	7 072 835	14 875 000	18 820 000	15 597 200	15 184 400	16 014 400
Charges de personnel	562 339	590 456	619 979	650 978	683 527	717 703
Dotations aux amortissements et provisions	105 801	110 801	115 801	107 226	72 363	63 003
Autres charges d'exploitation	1 056 050	2 008 957	2 588 599	2 212 852	2 208 220	2 306 550
Total des charges d'exploitation	8 797 025	17 585 214	22 144 379	18 568 256	18 148 510	19 101 656
Résultat d'exploitation	2 268 450	3 965 444	3 988 515	4 330 831	5 930 541	4 143 624
Charges financières nettes	(9 514)	(10 000)	(10 000)	(10 000)	(10 000)	(10 000)
Produits financiers	49 164	-	-	-	1 260 000	1 260 000
Autres gains ordinaires	4 254	-	-	-	-	-
Autres pertes ordinaires	(8 299)	-	-	-	-	-
Résultat des activités ordinaires avant impôt	2 304 055	3 955 444	3 978 515	4 320 831	7 180 541	5 393 624
Impôt sur les sociétés	(500 063)	(1 186 633)	(1 193 555)	(1 296 249)	(2 154 162)	(1 618 087)
Résultat net de l'exercice	1 803 992	2 768 811	2 784 961	3 024 582	5 026 379	3 775 537

7.3.3. Etat de flux SITS prévisionnel

En dinars

	31/12/2011	31/12/2012	31/12/2013	31/12/2014	31/12/2015	31/12/2016
Flux de trésorerie liés à l'exploitation						
Résultat net	1 803 992	2 768 811	2 784 961	3 024 582	5 026 379	3 775 537
Ajustement pour:						
Dotations aux amortissements et provisions	105 801	110 801	115 801	107 226	72 363	63 003
Intérêts sur fonds social	682	-	-	-	-	-
Arrangement de comptes anciens	917	-	-	-	-	-
Plus-value de cession d'immobilisations corporelles	-	-	-	-	-	-
Plus-value de cession d'immobilisations financières	-	-	-	-	-	-
Reprise de provisions sur titres de participation	-	-	-	-	-	-
Pertes provenant de la dissolution de la société SITS Gestion	-	-	-	-	-	-
Variations des:						
Stocks	(10 251 103)	2 314 205	18 820 000	(17 764 845)	15 184 400	1 014 400
Créances clients et comptes rattachés	(3 445 970)	(5 202 610)	(855 295)	(568 886)	1 061 296	(261 427)
Autres actifs courants	(364 008)	(207 805)	0 000	0 000	0 000	0 000
Fournisseurs et autres dettes	2 985 995	3 572 483	2 085 529	(35 543)	932 907	(3 532 759)
Flux de trésorerie provenant de (affectés à) l'exploitation	(9 163 694)	3 355 886	22 950 995	(15 237 467)	22 277 345	1 058 754
Flux de trésorerie liés aux activités d'investissement						
Décassements provenant de l'acquisition d'immobilisations corporelles et incorporelles	(2 431)	(50 000)	(50 000)	(50 000)	(50 000)	(50 000)
Décassements provenant de l'acquisition d'immobilisations financières	-	-	-	-	-	-
Encaissements provenant de la cession d'immobilisations corporelles	-	-	-	-	-	-
Encaissements provenant de la cession d'immobilisations financières	5 338	-	-	-	-	-
Flux de trésorerie provenant des (affectés aux) opérations d'investissement	2 907	(50 000)	(50 000)	(50 000)	(50 000)	(50 000)
Flux de trésorerie liés aux activités de financement						
Augmentation du capital	-	7 800 000	-	-	-	-
Encaissements sur emprunts	15 500 000	-	-	-	-	-
Encaissement provenant de la cession des actions propres	27 019	-	-	-	-	-
Encaissement provenant des plus-values réalisées sur la cession des actions propres	21 085	-	-	-	-	-
Décaissement sur remboursement des emprunts	(6 496 309)	(18 057 825)	(876 358)	(877 358)	(287 741)	(287 741)
Distribution de dividendes et de tantièmes	(1 162 269)	(1 300 000)	(1 560 000)	(1 560 000)	(1 560 000)	(1 560 000)
Flux de trésorerie provenant des (affectés aux) opérations de financement	7 889 526	(11 557 825)	(2 436 358)	(2 437 358)	(1 847 741)	(1 847 741)
Variation de trésorerie	(1 271 261)	(8 251 939)	20 464 638	(17 724 824)	20 379 604	(838 987)
Trésorerie au début de l'exercice	(1 233 054)	(2 504 315)	(10 756 254)	9 708 384	(8 016 441)	12 363 164
Trésorerie à la clôture de l'exercice	(2 504 315)	(10 756 254)	9 708 384	(8 016 441)	12 363 164	11 524 177

7.3.4. Indicateurs de gestion

	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Produits d'exploitation	11 065 475	21 550 659	26 132 894	22 899 087	24 079 051	23 245 280
Résultat d'exploitation	2 268 450	3 965 444	3 988 515	4 330 831	5 930 541	4 143 624
Résultat net	1 803 992	2 768 811	2 784 961	3 024 582	5 026 379	3 775 537
Capitaux propres avant résultat de l'exercice	26 002 876	34 306 868	35 515 679	36 740 640	38 205 222	41 671 600
Capitaux propres avant affectation	27 806 868	37 075 679	38 300 640	39 765 222	43 231 600	45 447 137
Capitaux permanents avant affectation	33 901 011	41 318 746	41 667 349	42 254 573	45 433 211	47 361 008
Total des passifs non courants	6 094 143	4 243 067	3 366 709	2 489 352	2 201 611	1 913 870
Total des actifs non courants	8 152 320	8 091 519	8 025 718	7 968 492	7 946 129	7 933 126
Total bilan	64 317 721	67 497 435	58 949 503	67 517 625	63 612 730	62 007 767

7.3.5. Ratios financiers prévisionnels

	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Ratios de structure						
Actifs non courants/ Total bilan	12,68%	11,99%	13,61%	11,80%	12,49%	12,79%
Stocks/ Total bilan	74,42%	67,49%	45,35%	65,91%	46,08%	45,64%
Actifs courants/ Total bilan	87,32%	88,01%	86,39%	88,20%	87,51%	87,21%
Capitaux propres avant affectation/ Total bilan	43,23%	54,93%	64,97%	58,90%	67,96%	73,29%
Capitaux propres avant affectation/ Passifs non courants	456,29%	873,79%	1137,63%	1597,41%	1963,63%	2374,62%
Passifs non courants/ Total bilan	9,48%	6,29%	5,71%	3,69%	3,46%	3,09%
Passifs courants/ Total bilan	47,29%	38,78%	29,32%	37,42%	28,58%	23,62%
Passifs/ Total bilan	56,77%	45,07%	35,03%	41,10%	32,04%	26,71%
Capitaux permanents/ Total bilan	52,71%	61,22%	70,68%	62,58%	71,42%	76,38%
Ratios de gestion						
Charges de personnel/Chiffres d'affaires	5,63%	3,11%	2,53%	3,11%	3,27%	3,29%
Résultat d'exploitation/ Chiffres d'affaires	22,71%	20,87%	16,29%	20,69%	28,40%	18,99%
Chiffres d'affaires/ Capitaux propres avant affectation	35,92%	51,25%	63,92%	52,63%	48,31%	48,00%
Ratios de solvabilité						
Capitaux propres/ Chiffres d'affaires	278,40%	195,13%	156,44%	190,00%	207,00%	208,33%
Ratios de liquidité						
Actifs courants/ Passifs courants	184,65%	226,92%	294,66%	235,72%	306,21%	369,19%
Liquidités et équivalents de liquidité/ Passifs courants	0,27%	0,86%	56,18%	0,00%	68,01%	78,68%
Ratios de rentabilité						
Résultat net/ Capitaux propres avant résultat	6,94%	8,07%	7,84%	8,23%	13,16%	9,06%
Résultat net/ Capitaux permanents	5,32%	6,70%	6,68%	7,16%	11,06%	7,97%
Marge brute/ Total production	56,45%	44,88%	38,86%	46,82%	58,58%	45,15%
Résultat net/ Chiffres d'affaires	18,06%	14,57%	11,38%	14,45%	24,07%	17,31%
Autres ratios						
Délai de règlement fournisseurs (en jours)	117,17	107,68	107,68	107,68	107,68	107,68
Délai de recouvrement Clients (en jours)	247,39	229,99	191,24	233,63	215,58	210,76

7.3.6. Marge brute d'autofinancement

	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Résultat net	1 803 992	2 768 811	2 784 961	3 024 582	5 026 379	3 775 537
Dotations aux amortissements et aux provisions	105 801	110 801	115 801	107 226	72 363	63 003
Marge brute d'autofinancement	1 909 793	2 879 612	2 900 762	3 131 808	5 098 742	3 838 540



Avis du commissaire aux comptes sur les informations financières prévisionnelles de la période allant de 2012 à 2016

Nous avons examiné les informations financières prévisionnelles de la Société IMMOBILIERE TUNISO-SAOUDIENNE pour la période allant de 2012 à 2016 figurant au niveau du prospectus d'émission, établi à l'occasion de l'augmentation du capital de la société. Ces prévisions et les hypothèses présentées sur la base desquelles elles ont été établies relèvent de la responsabilité de la direction.

Nous avons effectué notre examen selon les normes de la profession applicables à l'examen d'informations financières prévisionnelles dont notamment ISAE 3400 « Examen d'informations financières prévisionnelles ». Ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'apprécier si les hypothèses retenues par la direction et sur lesquelles se basent les informations prévisionnelles sont raisonnables, de vérifier la traduction chiffrée de ces hypothèses et de s'assurer que les informations prévisionnelles sont correctement présentées et qu'elles sont préparées de manière cohérente avec les états financiers historiques.

Sur la base de notre examen des éléments corroborant ces hypothèses, rien ne nous est apparu qui nous conduit à penser que celles-ci ne constituent pas une base raisonnable pour les prévisions. A notre avis, les prévisions sont correctement préparées sur la base des hypothèses décrites et sont présentées conformément aux principes comptables généralement admis en Tunisie.

Par ailleurs, nous rappelons que s'agissant de prévisions présentant par nature un caractère incertain, les réalisations sont susceptibles d'être différentes des prévisions, parfois de manière significative, dès lors que les événements ne se produisent pas toujours comme prévu.

Tunis, le 20 septembre 2012

Le Commissaire Aux Comptes

Société IMMOBILIERE TUNISO-SAUDIENNE

Société anonyme au capital de 13 000 000 dinars divisé en 13 000 000 actions
Siège Social : Centre Urbain Nord, International City Center, tour bureaux, 5ème étage, bureau n°1 – 1082 Tunis
RC : B 1726 1997
Statuts déposés au greffe du tribunal de première instance de Tunis le 30/10/2001

Objet social : La promotion immobilière, l'aménagement, l'équipement et le lotissement des terrains destinés principalement à l'habitat et au commerce.

Augmentation de capital de 2 600 000 DT portant le capital de 13 000 000 dinars à 15 600 000 dinars public à l'épargne, soit 2 600 000 actions au prix de 3 dinars l'action (nominal 1 DT et prime d'émission 2 DT)

(Décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire des actionnaires au 15/06/2012)

Dépôt du procès verbal de l'Assemblée Générale Extraordinaire au greffe du tribunal de première instance de Tunis le 20/07/2012

Visa du Conseil du Marché Financier n° 12 - 0794 du 16 NOV 2012

Notice Légale publiée au JORT n° 140 du 22/11/2012

Les fonds provenant de la souscription seront déposés au compte indisponible n° 08006011053200395465 ouvert sur les livres de la BIAT Lafayette

Bulletin de souscription n°.....

Je (nous) soussigné (s) (nom et prénom ou raison sociale) :

Pièce d'identité : (1) CIN Carte de séjour Passeport

N°..... Délivrée le...../...../..... à.....

Agissant pour le compte de..... Qualité.....

Nationalité..... Age..... Sexe: M () F () (1)

Profession.....

Adresse..... Code Postal :..... Pays :.....

Propriétaire de.....actions.

Déclare (ons) souscrire à : (en toutes lettres)..... actions nouvelles portant jouissance en dividendes à partir du 01/01/2012.

- A titre irréductible : à raison d'une action nouvelle pour 5 anciennes contre la remise de mes (2) :
(.....) actions anciennes ;
(.....) droits acquis (ou vendus) en bourse (attestation n°.....du.....)
(.....) total des droits de souscription donnant droit à.....actions nouvelles.
- A titre réductible à.....actions nouvelles.

Je (nous) certifie (ons) avoir reçu copie du prospectus d'émission et pris connaissance de son contenu. Sur cette base, j'ai (nous avons) accepté de souscrire au nombre d'action ci-dessus indiqué. Etant signalé que cette souscription ne vaut pas renonciation de ma (notre) part au recours par tous moyens pour la réparation des dommages qui pourraient résulter soit de l'insertion d'informations incomplètes ou erronées, soit d'une omission d'informations dont la publication aurait influencé ma (notre) décision de souscrire.

En vertu de tout ce qui précède, je (nous) verse (ons) : (1)

(.....) En espèces ;
(.....) Par chèque n°.....du..... tiré sur.....agence.....
(.....) Par virement en date du..... effectué sur mon (notre) compte n°.....
Ouvert à.....agence.....

La somme de (en toutes lettres).....
Représentant le prix d'émission des actions souscrites, soit 3 dinars par action.

Fait en double exemplaire dont un en ma (notre) possession

Le second servant de souche

Tunis, le2012



Signature (3)

- (1) Cocher la case correspondante
- (2) Remplir la case appropriée
- (3) Faire précéder la signature de la mention manuscrite « lu et approuvé »

COPIE

Société IMMOBILIERE TUNISO-SAUDIENNE

Société anonyme au capital de 13 000 000 dinars divisé en 13 000 000 actions
Siège Social : Centre Urbain Nord, International City Center, tour bureaux, 5ème étage, bureau n°1 – 1082 Tunis
RC : B 1726 1997
Statuts déposés au greffe du tribunal de première instance de Tunis le 30/10/2001

Objet social : La promotion immobilière, l'aménagement, l'équipement et le lotissement des terrains destinés principalement à l'habitat et au commerce.

Augmentation de capital de 2 600 000 DT portant le capital de 13 000 000 dinars à 15 600 000 dinars public à l'épargne, soit 2 600 000 actions au prix de 3 dinars l'action (nominal 1 DT et prime d'émission 2 DT)

(Décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire des actionnaires au 15/06/2012)

Dépôt du procès verbal de l'Assemblée Générale Extraordinaire au greffe du tribunal de première instance de Tunis le 20/07/2012

Visa du Conseil du Marché Financier n° 12 - 0794 du 16 NOV 2012
Notice Légale publiée au JORT n° 146 du 22/11/2012

Les fonds provenant de la souscription seront déposés au compte indisponible n° 08006011053200395465 ouvert sur les livres de la BIAT Lafayette

Bulletin de souscription n°

Je (nous) soussigné (s) (nom et prénom ou raison sociale) :
Pièce d'identité : (1) CIN Carte de séjour Passeport
N° Délivrée le / / à
Agissant pour le compte de Qualité
Nationalité Age Sexe: M () F () (1)
Profession
Adresse Code Postal : Pays :
Propriétaire de actions.

Déclare (ons) souscrire à : (en toutes lettres) actions nouvelles portant jouissance en dividendes à partir du 01/01/2012.

- A titre irréductible : à raison d'une action nouvelle pour 5 anciennes contre la remise de mes (2) :
(.....) actions anciennes ;
(.....) droits acquis (ou vendus) en bourse (attestation n° du)
(.....) total des droits de souscription donnant droit à actions nouvelles.
- A titre réductible à actions nouvelles.

Je (nous) certifie (ons) avoir reçu copie du prospectus d'émission et pris connaissance de son contenu. Sur cette base, j'ai (nous avons) accepté de souscrire au nombre d'action ci-dessus indiqué. Etant signalé que cette souscription ne vaut pas renonciation de ma (notre) part au recours par tous moyens pour la réparation des dommages qui pourraient résulter soit de l'insertion d'informations incomplètes ou erronées, soit d'une omission d'informations dont la publication aurait influencé ma (notre) décision de souscrire.

En vertu de tout ce qui précède, je (nous) verse (ons) : (1)

(.....) En espèces ;
(.....) Par chèque n° du tiré sur agence
(.....) Par virement en date du effectué sur mon (notre) compte n°
Ouvert à agence

La somme de (en toutes lettres)

Représentant le prix d'émission des actions souscrites, soit 3 dinars par action.

Fait en double exemplaire dont un en ma (notre) possession

Le second servant de souche

Tunis, le 2012



Signature (3)

- (1) Cocher la case correspondante
- (2) Remplir la case appropriée
- (3) Faire précéder la signature de la mention manuscrite « lu et approuvé »