

AVIS DES SOCIETES

ETATS FINANCIERS

**SOCIETE IMMOBILIERE & TOURISTIQUE DE NABEUL
-SITNA-**

Siège social : Hôtel Nabeul Beach, BP 194 -8000 NABEUL-

La Société Immobilière et Touristique de Nabeul, publie ci-dessous, ses états financiers relatifs aux exercices 2002, 2003 et 2004 tels qu'ils seront soumis à l'approbation de l'assemblée générale ordinaire qui se tiendra le 26 novembre 2005. Ces états sont accompagnés des rapports général et spécial du commissaire aux comptes, Mr. Yahia CHAABOUNI.

ETATS FINANCIERS RELATIFS A L'EXERCICE 2002**Bilan arrêté au 31/12/2002**

exprimé en DT

	Notes	Exercice	
		2002	2001
ACTIFS			
ACTIFS NON COURANTS			
	1		
Immobilisations incorporelles		19 011	19 011
Moins : amortissements		19 011	19 011
		0	0
Immobilisations corporelles		7 767 040	6 307 876
Moins : amortissements		4 398 521	4 078 240
		3 368 519	2 229 636
Immobilisations financières		16 968	16 968
Moins : provision		15 000	15 000
		1 968	1 968
Immobilisations en cours		-	-
Autres actifs non courants		-	-
Total des actifs non courants		3 370 487	2 231 604
ACTIFS COURANTS			
	2		
Stocks		-	-
Moins : Provisions			
Clients et comptes rattachés		347 083	401 656
Moins : Provisions		180 508	180 508
		166 575	221 148
Autres actifs courants		221 330	326 804
Liquidités et équivalents de liquidités		304 159	66 935
Total des actifs courants		692 064	614 887
TOTAL DES ACTIFS		4 062 551	2 846 491

Bilan arrêté au 31/12/2002

exprimé en DT

	Notes	Exercice	
		2002	2001
CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS			
CAPITAUX PROPRES			
	3		
Capital social		3 307 500	3 307 500
Réserves		9 083	9 083
Réserves spéciales de réévaluation		1 459 164	-
Résultats reportés		-2 601 766	-2 709 307
Total des capitaux propres avant résultat		2 173 981	607 276
Résultat de l'exercice		-249 380	107 541
Total des capitaux propres avant affectation		1 924 601	714 817
PASSIFS			
	4		
PASSIFS NON COURANTS			
Provisions pour risques		31 092	31 092
Emprunts et dettes		1 506 139	1 741 551
Total des passifs non courants		1 537 231	1 772 643

Le CMF a invité la société à établir les notes relatives à l'état de flux de trésorerie comme l'exige le système comptable en vigueur.

PASSIFS COURANTS

Fournisseurs et comptes rattachés	24 289	24 289
Autres passifs courants	113 368	144 590
Concours bancaires et autres passifs financiers	463 062	190 152
Total des passifs courants	600 719	359 031
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS	4 062 551	2 846 491

Etat de résultat arrêté au 31/12/2002
exprimé en DT

	Notes	Exercice	
		2002	2001
PRODUITS D'EXPLOITATION			
Revenus		342 953	669 176
Total des produits d'exploitation		342 953	669 176
CHARGES D'EXPLOITATION			
Variation des stocks de produits finis		-	-
Achats de marchandise consommées		-	-
Charges du personnel		-	-
Dotations aux amortissements et aux provisions		320 281	360 371
Services extérieurs		11 500	-
Autres charges d'exploitation		30 300	37 668
Total des charges d'exploitation		362 081	398 039
RESULTAT D'EXPLOITATION		-19 128	271 137
Charges financières nettes		233 648	159 553
Autres gains ordinaires		5 398	1 509
Autres pertes ordinaires (y compris pertes et gains de change)		2	3 553
Résultat des activités ordinaires avant impôt		-247 380	109 540
Impôt sur les sociétés		2 000	2 000
Résultat des activités ordinaires après impôt		-249 380	107 540
RESULTAT NET DE L'EXERCICE		-249 380	107 540

Etat de flux de trésorerie arrêté au 31/12/2002
exprimé en DT

RUBRIQUES	EXERCICE 2002	EXERCICE 2001
Flux de trésorerie à l'exploitation		
Encaissements reçu des clients	442 977,226	572 580,941
Sommes versés aux fournisseurs et au personnel	-14 657,732	-223 365,666
Intérêt payés	179 761,859	-115 724,018
Impôt sur les bénéfices payés		-29,875
 Flux de trésorerie liés à l'exploitation	 277 873,099	 233 461,382
Flux de trésorerie liés à l'investissement		
Règlement fournisseurs d'immob		-33 200,000
Décaissement pour placement		
Encaissement/cession immobilisation		
Flux de trésorerie liés à l'investissement		-33 200,000
Flux de trésorerie liés au financement		
Encaissements suite à l'émission d'actions		
Encaissements provenant des emprunts		1 266 309,684
Remboursement d'emprunts	-40 829,616	-616 358,679
 Flux de trésorerie liés au financement	 -40 829,616	 649 951,005
Variation de la trésorerie	273 043,483	850 212,387
Solde initial de trésorerie	60 128,175	-790 084,212
Solde final de trésorerie	297 171,658	60 128,175

NOTES AUX ETATS FINANCIERS RELATIVES A L'EXERCICE 2002**NOTE 1 - PRINCIPES ET METHODES COMPTABLES PERTINENTS****1-1 Présentation des comptes**

Les comptes annuels de la société " *SITNA* ", pour l'exercice clos le 31 décembre 2002, ont été établis et présentés sur la base des conventions comptables de base, des normes comptables, des règles de présentation et d'évaluation généralement prévues par le nouveau système comptable des entreprises.

1-2 permanence de méthode

Les états financiers vous sont présentés selon les mêmes méthodes de prise en compte, de mesure et de présentation, et ce conformément aux dispositions du système comptable des entreprises.

1-3 Unité monétaire

Les états financiers de la société " *SITNA* " sont libellés en Dinar Tunisien.

1-4 périodicité

Les états financiers couvrent une période de douze mois allant du premier janvier au 31 décembre.

1-5 coût historique

Les actifs et les passifs de la société ont été pris en compte sur la base du coût historique.

NOTE 2 - NOTES AUX ETATS FINANCIERS

Les principes et méthodes comptables de base adoptés par la « *SITNA* » permet la préparation de ses états financiers dont les principales notes se présentent comme suit :

2-1 Immobilisations Incorporelles

Le solde de cette rubrique s'élève au 31/12/2002 à 19 011 DT et correspond aux divers logiciels détenus par la société. La société a appliqué un taux d'amortissement de ces logiciels de 33,33%.

2-2 Immobilisations Corporelles

A la clôture de l'exercice, cette rubrique enregistre un solde brut de 7 767 040 DT détaillé comme suit :

Terrains	1 494 100
Constructions	2 724 386
Mobiliers et matériels d'exploitation	316 886
Matériels et équipement d'exploitation	532 364
Petits matériels d'exploitation	175 812
Agencement cuisine	22 708
Agencement décorations	24 073
Agencement protection incendie	62 296
Installation électricité	190 811
Agencement piscine	56 030
Installation générale, AAI divers	2 081 114
Matériel de transport	31 412
Matériel informatique	32 415
Equipement de bureau	22 632
Total	7 767 040

La société a procédé à la réévaluation de son terrain ; la valeur d'origine pour un montant de 34 936 DT a été estimée à 1 494 100 DT suivant un rapport de l'expert Mr. Nouredine Messaoud en date du 5 février 2003.

Cette estimation a dégagé une plus value de 1 459 164 DT constatée au passif du bilan sous la rubrique « réserve spécial de réévaluation libre ».

La société applique la méthode d'amortissement linéaire. Les taux d'amortissements retenus sont les suivants :

Constructions	3%
Mobiliers et matériels d'exploitation	10%
Matériels et équipement d'exploitation	10%

Petits matériels d'exploitation	33%
Agencement cuisine	10%
Agencement décorations	10%
Agencement protection incendie	10%
Installation électricité	10%
Agencement piscine	10%
Installation générale, AAI divers	10%
Matériel de transport	20%
Matériel informatique	15%
Equipement de bureau	10%

La société doit faire l'objet d'un inventaire physique des immobilisations à la clôture de l'exercice

2-3 Immobilisations Financières

A la clôture de l'exercice, cette rubrique enregistre un montant net de 1 968 DT qui se détaille comme suit :

Titres de participation	16 924
Cautionnement	44
Provision /titres	(15 000)
Total	<u>1 968</u>

2-4 Clients et comptes rattachés

Le poste client enregistré au 31 décembre 2002 un solde clients de 166 575 DT contre 221 148 DT au 31 décembre 2001. Ce solde se détaille comme suit :

Client STGA locataire	166 575
Provision / client douteux	(180 508)
Client douteux	180 508
Total	<u>166 575</u>

Le compte clients douteux enregistré un solde de 180 508 DT se détaille comme suit:

VTS Tunis	17 068
RAU Touristique	60 134
Clients douteux 91 et antérieurs	84 790
Clients douteux 92	18 516
Total	<u>180 508</u>

Ce solde est totalement provisionné, la société doit s'assurer de l'exigibilité de ces créances

2-5 Autres Actifs Courants

A la clôture de l'exercice, le solde de cette rubrique s'élève à 221 330 DT contre 326 804 DT à la clôture de l'exercice 2001. Ce solde se détaille comme suit :

Report impôt et R / S	211 767
Acomptes provisionnels	772
Crédit de TVA	775
Compte d'attente	8 016
Total	<u>221 330</u>

Il y a lieu de noter les remarques suivantes :

- Le solde du compte d'attente enregistré à la clôture de l'exercice audité n'est pas justifié.
- Le compte « crédit de TVA » correspond à une TVA déductible de 775 DT comptabilisée et non déclarée

2-6 Liquidités et équivalents de liquidités

Au 31/12/2002, le solde de cette rubrique renferme un solde global débiteur de 304 159 DT contre un solde débiteur de 66 935 DT au 31/12/2001.

Ce solde se détaille comme suit :

Banque de sud	299 658
Banque STB Nabeul	3 623
Caisse siège	11
Caisse Hôtel	867
Total	<u>304 159</u>

La caisse doit faire l'objet d'un inventaire physique constaté par un procès verbal à la date de clôture de chaque exercice.

Il existe un écart non justifié entre le solde comptable et le solde sur le relevé au 31/12/2001 de la banque de sud de 902 DT non justifié

2-7 Capitaux propres

A la clôture de l'exercice, les capitaux propres enregistrent un solde de 1 924 601 DT contre 714 818 DT à la clôture de l'exercice précédent.

LIBELLE	31/12/2001	Augmentation	Diminution	31/12/2002
Capital social	3 307 500	-	-	3 307 500
Réserves légales	9 083	-	-	9 083
Réserve de réévaluation	-	1 459 164	-	1 459 164
Résultat reporté	-2 709 307	107 541	-	-2 601 766
Résultat de l'exercice	107 541	-	356 921	-249 380
Total des capitaux propres	714 817	1 566 705	356 921	1 924 601

La société a effectuée une réévaluation de son terrain, Cette plus value n'a aucune incidence sur le résultat fiscal.

Cette opération a permis à la société de restructurer ses capitaux propres et d'être en conformité avec l'article 388 du code des sociétés commerciales.

2-8 Passifs non courants

A la clôture de l'exercice, cette rubrique enregistre un solde de 1 537 232 DT contre 1 772 643 DT à la clôture de l'exercice antérieur.

Ce solde se détaille comme suit :

Provisions pour risques	31 092
Crédit de consolidation BS	1 149 776
Prêt auprès de SICAB	182 694
Emprunt auprès de l'ATB	173 670
Total	1 537 232

Le solde du compte provision pour risque n'est pas justifié doit faire l'objet d'une décision pour apurement

2-9 Fournisseurs et Comptes Rattachés

Le solde de cette rubrique s'élève à la clôture de l'exercice à 24 289 DT. Ce solde se détaille comme suit :

Fournisseurs d'exploitation	6 587
Fournisseurs d'investissement	6 800
Fournisseurs d'exploitation effet à payer	10 902
Total	24 289

2-10 Autres Passifs Courants

Au 31/12/2002, Le solde de cette rubrique enregistre un solde de 113 367 DT contre 154 433 DT. Au 31/12/2001.

Ce solde se détaille comme suit :

Fournisseurs créances / emballage	(9 843)
Rémunérations dues aux personnels	1 000
Etat, Retenue à la source et autre impôt	61731
TVA reportée	(12 289)
Etat reconnaissance de dettes	443
Assurance MGA	6 930
Charge à payer	65 394
Total	113 367

- Le compte " fournisseurs créance pour emballage" renferme un solde créditeur de 9 843 DT.

Ce compte n'a subi aucun mouvement depuis 1996.

- Le compte créditeur divers qui concerne l'assurance MGA n'est pas justifié.

- Le compte « TVA reportée » enregistre un solde antérieur de 12 289 DT qui correspond à la TVA gelée de 1998 et un écart de TVA de 1997
- Le compte charge à payer renferme un solde antérieur de 48 264 DT qui doit faire l'objet d'un apurement
Ce solde se détaille comme suit :

Jeton de présence 93/94	1 000
Jeton de présence 95	2 000
Jeton de présence 96	12 000
Jeton de présence 97	9 800
Jeton de présence 98	9 800
Jeton de présence 99	8 400
Pénalité de reconnaissance de dettes	3 597
Rémunération du président du conseil	1 667
-Total	48 264

2-11 Concours Bancaires Courants

A la clôture de l'exercice 2002, cette rubrique enregistre un solde de 463 062 DT contre 190 152 DT à la clôture de l'exercice 2001. Ce solde se détaille comme suit :

Crédit BS moins d'un an	235 394
Crédit SICAB moins d'un an	79 098
Crédit BDET impayé	26 827
Echéance intérêt BS	63 082
Intérêt de retard BDET	36 608
Intérêt BT	15 066
Banque BFT	180
C/C BDET	6 807
Total	463 062

2-12 produits d'exploitation

Le chiffre d'affaires de la société a atteint pendant l'exercice audité un total de 342 953 DT contre un total de 669 176 DT enregistré pendant l'exercice précédent ; cette variation résulte de la diminution du loyer approuvé par L'assemblée Générale Ordinaire du 16 /11/2002 .

2-13 charges d'exploitation

A la clôture de l'exercice, les charges d'exploitation ont enregistré un total de 362 081 DT contre 398 039 DT pendant l'exercice précédent.

Le solde de l'exercice audité se détaille comme suit :

Services extérieurs et autres services	11 500
Dotations aux amortissements	320 281
Autres charges d'exploitation	30 300
Total	362 081

Les pièces justificatives de quelques charges sont manquantes :

- Honoraire TRAV STAT : 2 000 DT
- Honoraire avocat : 2 000 DT
- Frais déplacement et réception : 1 256 DT
- Journaux de paie
- P V du conseil d'administration qui fixe le salaire du PDG.

2-14 charges financières

A la clôture de l'exercice, le solde enregistré est de 233 648 DT. Ce solde se détaille comme suit :

Intérêt de retard	67 067
Intérêt compte courant	59 889
Intérêt crédit	106 692
Total	233 648

2-15 Autres gains ordinaires

A la clôture de l'exercice, le solde de cette rubrique enregistre un solde de 5 398 DT. Ce solde se détaille comme suit :

Ristourne frais crédit Banque de sud	3 525
Encaissements divers frais effectués au profit de son locataire	1 873
Total	5 398

Rapport général du commissaire aux comptes
Exercice clos au 31 Décembre 2002

Mesdames et Messieurs les associés,

En exécution du mandat de Commissariat aux Comptes que vous avez bien voulu nous confier, nous avons l'honneur de vous présenter notre rapport général sur les comptes annuels de l'exercice couvrant la période du premier janvier au 31 décembre 2002.

Nous avons audité le bilan ci-joint de la société « SITNA » au 31 décembre 2002, ainsi que le compte de résultat et les notes annexes clos à cette date. Ces états font apparaître :

Un total actifs nets de	4 062 551 DT
Et un résultat déficitaire de	249 380 DT

Ces états financiers relèvent de la responsabilité de l'organe de gestion de la société. Notre responsabilité consiste à exprimer une opinion sur ces états financiers sur la base de notre audit.

Nous avons effectué notre audit conformément aux normes de révision comptable généralement admises en Tunisie. Ces normes requièrent que les travaux d'examen soit planifiés et réalisés en vue d'obtenir l'assurance raisonnable que les états financiers ne comportent pas des anomalies significatives. Un audit consiste également à apprécier les principes comptables suivis et les estimations significatives retenues par la direction, ainsi que la présentation des états financiers pris dans leur ensemble. Nous estimons que notre audit constitue une base raisonnable à l'expression de notre opinion.

Les états financiers de la société ont été établis dans une perspective de continuité d'exploitation. Il est admis que la société n'a ni l'intention, ni l'obligation de se mettre en liquidation ou de réduire sensiblement l'étendue de son activité.

Lors de l'exécution de notre mission nous avons relevé les remarques suivantes :

- L'absence de certaines pièces comptables. (voir § 2-16)
- L'audit des comptes a été effectué sur la base des copies des pièces.
- Le loyer a été diminué de 50% comme précisé dans les informations spécifiques.

Sous réserve des remarques ci-dessus mentionnées nous estimons être en mesure de certifier, que les états financiers de la société « SITNA », tels qu'ils sont arrêtés au 31 décembre 2002 et annexés à notre rapport, présentent sincèrement dans tous leurs aspects significatifs le résultat des opérations de l'exercice 2002 ainsi que la situation financière et le patrimoine conformément au système comptable des entreprises

INFORMATION SPECIFIQUE

L'assemblée générale ordinaire de la société immobilière et touristique de Nabeul réunie le 16/11/2002 au siège de la société, accepte la réduction de 50 % du montant de loyer de l'hôtel pour le porter de 669 176 DT à 342 953 DT (6ème résolution). Cette décision a été contestée par un groupe d'actionnaires qui ont introduit une action en justice en vue d'annuler cette décision (voir rapport spécial).

A ce jour et à notre connaissance aucun prononcé de jugement n'a eu lieu.

Tunis, le 25 octobre 2005

Le commissaire aux comptes
CHAABOUNI Yahia

Rapport Spécial du commissaire aux comptes
Exercice clos au 31 Décembre 2002

Mesdames et Messieurs les associés,

En exécution du mandat de commissariat aux comptes que votre Assemblée Générale a bien voulu nous confier, et conformément aux dispositions de l'article 200 du code des sociétés commerciales, nous avons l'honneur de vous soumettre notre rapport spécial sur les conventions réglementées conclues au cours de l'exercice 2002.

Au cours de cet exercice, nous n'avons été avisés de l'existence d'aucune convention rentrant dans le cadre de cet article précité.

Toutefois, les conventions conclues avec certaines sociétés ayant des administrateurs communs mentionnées dans nos rapports précédents, continuent à produire leurs effets, soit :

- Le contrat de crédit conclu avec la société SICAB
- Le contrat de location gérance conclu avec la société STGA pour lequel le loyer a été ramené de 669 176 DT à 342 953 DT. Cette opération a fait l'objet d'un rapport spécifique ci-annexé et faisant partie intégrante du présent rapport.

Tels sont messieurs, les éléments d'information à vous communiquer et vous prions d'en prendre acte.

Tunis, le 25 octobre 2005

Le commissaire aux comptes
CHAABOUNI Yahia

Rapport spécifique relative à la location de l'Hôtel Hammamet Beach

Mesdames Messieurs,

Dans le cadre de notre mandat de commissariat aux comptes et conformément à l'article 203 du code des sociétés commerciales, nous portons à vos connaissances ce qui suit :

- En vertu du contrat de location conclu le 10 juillet 1996, votre société « SITNA » a donné en location gérance l'Hôtel Nabeul Beach à la Société Touristique de Gestion Administrative « S.T.G.A » représentée par M. Said BOUJBAL. La location est consentie et acceptée moyennant le prix de 708 000 Dinars T.T.C pour une durée de trois ans. Elle commence le 1^{er} août 1996 et se termine le 31 décembre 1999, avec une majoration annuelle de 5,2%.
- En date du 28 juin 1999, il a été décidé le renouvellement de ce contrat, moyennant le prix de 770 367 Dinars T.T.C pour une durée de trois ans allant de 1^{er} janvier 2000 jusqu'au 31 décembre 2002, avec une majoration annuelle de 5,2%. L'Assemblée Générale tenue le 16 novembre 2002 (6^{ème} résolution) a décidé d'accorder au locataire une remise de 50% sur le loyer de l'année 2002.

Cette décision a été contestée par un groupe d'actionnaires en introduisant une action en justice en vue d'annuler cette décision ; à notre connaissance aucun prononcé du jugement n'a eu lieu à ce jour.

- Du fait que le contrat de location susmentionné prend fin le 31 décembre 2005 et sur demande pressente d'un groupe d'actionnaires, le directeur général de la société « S.I.T.N.A » a signifié un congé au locataire 6 mois avant l'arrivée de terme conformément au contrat de la location.

Cette demande émanait de :

- La Caisse Tunisienne d'Assurance Mutuelle Agricole, actionnaire important, possédant 28,10 % du capital de la société,
- M. Hassen MAMI, membre du conseil d'administration et représentant les actionnaires fondateurs,
- la Municipalité de Nabeul, membre du conseil d'administration et actionnaire de la société.

Ces demandes exigeaient l'application de la procédure d'appel d'offre.

Par ailleurs, votre conseil d'administration réuni le 30 juin 2005 a décidé de renouveler de gré à gré la location de l'Hôtel à la même société S.T.G.A pour un prix 400 000 Dinars T.T.C environ.

Avis du commissaire aux comptes

Sans nous immiscer dans la gestion de la société et en application de l'article 203 du code des sociétés commerciales stipulant que les commissaires aux comptes doivent s'assurer du respect des conventions réglementées, nous nous permettons de vous soumettre notre avis sur l'opération de renouvellement du bail.

Pour l'expression de notre avis, nous avons pris connaissance des éléments suivants :

- la requête de la Caisse Tunisienne d'Assurance Mutuelle Agricole en date du 19 mai 2005,
- la requête M. Hassen MAMI, membre du conseil d'administration et représentant les actionnaires fondateurs en date de 30 juin 2005,
- la requête de la Municipalité de Nabeul en date du 04 octobre 2005,
- La proposition de M. Samir SASSI, en date du 16 août 2005, faisant part de sa disposition à louer l'hôtel pour les cinq années à venir,
- Le rapport d'expertise judiciaire établi par M. Jalleddine BEN MOHAMED, expert judiciaire en Tourisme et Hôtellerie (affaire n° 24892 issue du tribunal de 1ère instance de Grombalia), dans lequel il affirme que la réduction du loyer au taux de 50% n'avait pas sa raison d'être.

Après examen des documents précités, nous pensons que la procédure d'appel d'offre est vivement recommandée.

A cet effet, nous nous sommes entretenus avec le président du conseil d'administration pour lui recommander cette procédure, lequel a accepté de convoquer de nouveau le conseil d'administration afin de reconsidérer sa position.

ETATS FINANCIERS RELATIFS A L'EXERCICE 2003

Bilan arrêté au 31/12/2003

exprimé en DT

	Notes	Exercice	
		2003	2002
ACTIFS			
ACTIFS NON COURANTS	1		
Immobilisations incorporelles		19 011	19 011
Moins : amortissements		19 011	19 011
		0	0
Immobilisations corporelles		7 767 040	7 767 040
Moins : amortissements		4 688 604	4 398 521
		3 078 436	3 368 519
Immobilisations financières		16 968	16 968
Moins : provision		15 000	15 000
		1 968	1 968
Immobilisations en cours		-	-
Autres actifs non courants		-	-
Total des actifs non courants		3 080 404	3 370 487
ACTIFS COURANTS	2		
Stocks		-	-
Moins : Provisions			
Clients et comptes rattachés		397 310	347 083
Moins : Provisions		180 508	180 508
		216 802	166 575
Autres actifs courants		222 212	221 330
Liquidités et équivalents de liquidités		45 879	304 159
Total des actifs courants		484 893	692 064
TOTAL DES ACTIFS		3 565 297	4 062 551

Bilan arrêté au 31/12/2003

exprimé en DT

	Notes	Exercice	
		2003	2002
CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS			
CAPITAUX PROPRES	3		
Capital social		3 307 500	3 307 500
Réserves		9 083	9 083
Réserves spéciales de réévaluation		1 459 164	1 459 164
Résultats reportés		-2 851 147	-2 601 766
Total des capitaux propres avant résultat		1 924 600	2 173 981
Résultat de l'exercice		-54 789	-249 380
Total des capitaux propres avant affectation		1 869 811	1 924 601
PASSIFS	4		

PASSIFS NON COURANTS

Provisions pour risques	31 092	31 092
Emprunts et dettes	1 101 555	1 506 139
Total des passifs non courants	1 132 647	1 537 231

PASSIFS COURANTS

Fournisseurs et comptes rattachés	22 289	24 289
Autres passifs courants	170 410	113 368
Concours bancaires et autres passifs financiers	370 140	463 062
Total des passifs courants	562 839	600 719

TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS

	3 565 297	4 062 551
--	------------------	------------------

Etat de résultat au 31/12/2003
exprimé en DT

	Notes	Exercice	
		2003	2002
PRODUITS D'EXPLOITATION			
Revenus		342 953	342 953
Total des produits d'exploitation		342 953	342 953
CHARGES D'EXPLOITATION			
Variation des stocks de produits finis		-	-
Achats de marchandise consommées		-	-
Charges du personnel		-	-
Dotations aux amortissements et aux provisions		290 083	320 281
Services extérieurs		33 728	11 500
Autres charges d'exploitation		36 812	30 300
Total des charges d'exploitation		360 623	362 081
RESULTAT D'EXPLOITATION		-17 670	-19 128
Charges financières nettes		35 565	233 648
Autres gains ordinaires		-	5 398
Produits des placements		445	-
Autres pertes ordinaires (y compris pertes et gains de change)		-	2
Résultat des activités ordinaires avant impôt		-52 790	-247 380
Impôt sur les sociétés		2 000	2 000
Résultat des activités ordinaires après impôt		-54 790	-249 380
RESULTAT NET DE L'EXERCICE		-54 790	-249 380

Etat de flux de trésorerie arrêté au 31/12/2003
exprimé en DT

RUBRIQUES	EXERCICE 2003	EXERCICE 2002
Flux de trésorerie à l'exploitation		
Encaissements reçus des clients	443 028,920	442 977,226
Sommes versés aux fournisseurs et au personnel	172 895,513	-14 657,732
Intérêt payés	72 178,627	179 761,859
Impôt sur les bénéfices payés		
Flux de trésorerie liés à l'exploitation	197 954,780	277 873,099
Flux de trésorerie liés à l'investissement		
Encaissement sur Placements en bons de trésor	356,249	
Règlement fournisseurs d'immob		
Décaissement pour placement		
Encaissement/cession immobilisation		
Flux de trésorerie liés à l'investissement	356,249	

Flux de trésorerie liés au financement		
Encaissements suite à l'émission d'actions		
Encaissements provenant des emprunts		
Remboursement d'emprunts	456 590,768	-40 829,616
Flux de trésorerie liés au financement	-456 590,768	-40 829,616
Variation de la trésorerie	-258 279,739	273 043,483
Solde initial de trésorerie	297 171,658	60 128,175
Solde final de trésorerie	38 891,919	297 171,658

NOTES AUX ETATS FINANCIERS RELATIVES A L'EXERCICE 2003

NOTE 1 - PRINCIPES ET METHODES COMPTABLES PERTINENTS

1-1 Présentation des comptes

Les comptes annuels de la société " SITNA ", pour l'exercice clos le 31 décembre 2003, ont été établis et présentés sur la base des conventions comptables de base, des normes comptables, des règles de présentation et d'évaluation généralement prévues par le nouveau système comptable des entreprises.

1-2 Permanence de méthode

Les états financiers vous sont présentés selon les mêmes méthodes de prise en compte, de mesure et de présentation, et ce conformément aux dispositions du système comptable des entreprises.

1-3 Unité monétaire

Les états financiers de la société " SITNA " sont libellés en Dinar Tunisien.

1-4 périodicité

Les états financiers couvrent une période de douze mois allant du premier janvier au 31 décembre

1-5 coût historique

Les actifs et les passifs de la société ont été pris en compte sur la base du coût historique.

NOTE 2 - NOTES AUX ETATS FINANCIERS

Les principes et méthodes comptables de base adoptés par la « SITNA » permet la préparation de ses états financiers dont les principales notes se présentent comme suit :

2-1 Immobilisations Incorporelles

Le solde de cette rubrique s'élève au 31/12/2002 à 19 011 DT et correspond aux divers logiciels détenus par la société. La société a appliqué un taux d'amortissement de ces logiciels de 33,33%.

2-2 Immobilisations Corporelles

A la clôture de l'exercice, cette rubrique enregistre un solde brut de 7 767 040 DT détaillé comme suit :

Terrains	1 494 100
Constructions	2 724 386
Mobiliers et matériels d'exploitation	316 886
Matériels et équipement d'exploitation	532 364
Petits matériels d'exploitation	175 812
Agencement cuisine	22 708
Agencement décorations	24 073
Agencement protection incendie	62 296
Installation électricité	190 811
Agencement piscine	56 030
Installation générale, AAI divers	2 081 114
Matériel de transport	31 412
Matériel informatique	32 415
Equipement de bureau	22 632

Total

7 767 039

La société applique la méthode d'amortissement linéaire. Les taux d'amortissements retenus sont les suivants :

Constructions	3%
Mobiliers et matériels d'exploitation	10%
Matériels et équipement d'exploitation	10%
Petits matériels d'exploitation	33%
Agencement cuisine	10%
Agencement décorations	10%
Agencement protection incendie	10%
Installation électricité	10%
Agencement piscine	10%
Installation générale, AAI divers	10%
Matériel de transport	20%
Matériel informatique	15%
Equipement de bureau	10%

2-3 Immobilisations Financières

A la clôture de l'exercice, cette rubrique enregistre un montant net de 1 968 DT qui se détaille comme suit :

Titres de participation	16 924
Cautionnement	44
Provision /titres	(15 000)
Total	<u>1 968</u>

2-4 Clients et comptes rattachés

Le poste client enregistre au 31/12/2003 un solde de 216 801 DT contre 166 575 DT au 31/12/2002. Ce solde se détaille comme suit :

Client STGA locataire	216 801
Client douteux	180 508
Provision / client douteux	(180 508)
Total	<u>216 801</u>

2-5 Autres Actifs Courants

A la clôture de l'exercice, le solde de cette rubrique s'élève à 222 212 DT contre 221 330 DT à la clôture de l'exercice précédent. Ce solde se détaille comme suit :

Retenue à la source	211 766
Acomptes provisionnels	772
Crédit de TVA	775
TVA déduit/ biens et service	883
Compte d'attente	8 016
Total	<u>222 212</u>

Il y a lieu de noter les remarques suivantes :

- Le solde du compte d'attente enregistré à la clôture de l'exercice correspond à un montant comptabilisé pendant l'exercice 2002 et non apuré jusqu'à notre intervention.
- Le compte « acomptes provisionnels » comprend un solde antérieur à l'exercice 2002 comptabilisé et non déclaré
- Le compte « crédit de TVA » correspond à une TVA déductible de 775 DT relative à l'exercice 2002 comptabilisée et non déclarée

2-6 Liquidités et équivalents de liquidités

Cette rubrique renferme au 31 décembre 2003 un solde global débiteur de 45 879 DT contre un solde débiteur de 304 159 DT au 31 décembre 2002. Ce solde se détaille comme suit :

Banque de sud	29
Banque STB Nabeul	22
Banque ATB	44 948
Caisse siège	11
Caisse Hôtel	867
Total	<u>45 879</u>

2-7 Capitaux propres

A la clôture de l'exercice, les capitaux propres enregistrent un solde de 1 869 811 DT contre 1 924 601 DT à la clôture de l'exercice 2002.

LIBELLE	31/12/2002	Augmentation	Diminution	31/12/2003
Capital social	3 307 500	-	-	3 307 500
Réserves légales	9 083	-	-	9 083
Réserve de réévaluation	1 459 164	-	-	1 459 164
Résultat reporté	-2 601 766	-	249 380	-2 851 147
Résultat de l'exercice	-249 380	194 590	-	-54 790
Total des capitaux propres	1 924 601	194 590	249 380	1 869 811

2-8 Passifs non courants

A la clôture de l'exercice, cette rubrique enregistre un solde de 1 132 646 DT contre 1 537 232 DT à la clôture de l'exercice précédent.

Ce solde se détaille comme suit :

Provisions pour risques	31 092
Crédit de consolidation BS	978 861
Prêt auprès de SICAB	122 693
Total	1 132 646

Le solde du compte provision pour risque n'est pas justifié et doit faire l'objet d'une décision pour apurement

2-9 Fournisseurs et Comptes Rattachés

Le solde de cette rubrique s'élève à la clôture de l'exercice à 22 289 DT contre 24 289DT à la clôture de l'exercice 2002, le détail de ce solde se présente comme suit :

Fournisseurs d'exploitation	4 587
Fournisseurs d'investissement	6 800
Fournisseurs d'exploitation effet à payer	10 902
Total	22 289

2 -10 Autres Passifs Courants

Au 31/12/2003, Le solde de cette rubrique enregistre un solde de 170 410 DT cote 113 367 DT au 31/12/2002. Ce solde se détaille comme suit :

Fournisseurs créances / emballage	(9 843)
Rémunérations dues aux personnels	1 000
Taxes sur le chiffre d'affaire collecté	61 731
Crédit de TVA	(12 289)
Impôt / le revenu du capitaux mobiliers	(89)
Impôt dû 2002	2 000
Etat reconnaissance de dettes	443
Assurance MGA	6 930
Charge à payer	97 139
Retenue à la source impayée	10 104
TVA impayée	13 284
Total	170 410

- Le compte " fournisseurs créance pour emballage" renferme un solde créditeur de 9 843 DT.

Ce compte n'a subi aucun mouvement depuis 1996

- Le compte créditeur divers concerne l'assurance MGA et correspond à un solde antérieur à l'exercice 2002.

- Les comptes « retenue à la source impayée » et « TVA impayée » concernent des dettes fiscales des exercices 1995 et 1996 avisée par l'administration fiscale au cours de cet exercice.

- Le compte « TVA reportée » enregistre un solde antérieur de 12 289 DT qui correspond à la TVA gelée de 1998 et un écart de TVA de 1997

- Le compte « rémunérations dues aux personnels » enregistre un solde de 1000 DT relatif au salaire du mois de septembre 2002 du directeur général précédent

- Le compte charges à payer renferme un solde antérieur de 48 264 DT devant faire l'objet d'un apurement
Ce solde se détaille comme suit :

Jeton de présence 93/94	1 000
Jeton de présence 95	2 000
Jeton de présence 96	12 000
Jeton de présence 97	9 800
Jeton de présence 98	9 800
Jeton de présence 99	8 400
Pénalité de reconnaissance de dettes	3 597
Rémunération du président du conseil	1 667
Total	48 264

2-11 Concours Bancaires Courants

A la clôture de l'exercice, le découvert bancaire de la société a atteint 370 139 DT contre 456 075 DT à la clôture de l'exercice précédent. Ce solde se détaille comme suit :

Crédit BS moins d'un an	251 315
Crédit BDET impayé	26 827
Echéance intérêt BS	48 336
Intérêt de retard BDET	36 608
Intérêt BT	66
Banque BFT	180
C/C BDET	6 807
Total	370 139

2-12 Produits d'exploitation

Le chiffre d'affaires de la société est maintenu au niveau de l'exercice précédent soit 342 953 DT. Ce solde correspond au loyer de l'exercice audité et ayant fait l'objet de réserve de notre part en attendant le prononcé du jugement.

2-13 Charges d'exploitation

A la clôture de l'exercice, les charges d'exploitation ont enregistré un total de 360 623 DT contre 362 081 DT pendant l'exercice précédent. Le solde de l'exercice audité se détaille comme suit :

Services extérieurs et autres services	33 728
Dotations aux amortissements	290 083
Autres charges d'exploitation	36 812
Total	360 623

- Le salaire du directeur général et du comptable sont traité comme étant des honoraires. Il existe un risque fiscal et risque social.
- Il y a des charges relatives à des exercices antérieurs d'un montant de 23 387 DT devant faire l'objet de réintégration au niveau du tableau fiscal.

2-14 Charges financières

A la clôture de l'exercice, le solde enregistré est de 35 564 DT. Suite à la baisse de TMM, la société a bénéficié d'une ristourne des intérêts d'un montant de 81 296DT. De même la société a bénéficié d'un abandon des intérêts d'un montant de 51 157 DT de la part de la banque « ATB ».

2-15 Produits des placements

A la clôture de l'exercice, le solde de cette rubrique enregistre un solde de 445 DT qui correspond aux produits de placements en Bons de Trésor de 50 00

Rapport général du commissaire aux comptes **Exercice clos au 31 Décembre 2003**

Mesdames et Messieurs les associés,

En exécution du mandat de Commissariat aux Comptes que vous avez bien voulu nous confier, nous avons l'honneur de vous présenter notre rapport général sur les comptes annuels de l'exercice couvrant la période du premier janvier au 31 décembre 2003.

Nous avons audité le bilan ci-joint de la société « SITNA » au 31 décembre 2003, ainsi que le compte de résultat et les notes annexes clos à cette date. Ces états font apparaître :

Un total actifs nets de	3 565 297 DT
Et un résultat déficitaire de	54 790 DT

Ces états financiers relèvent de la responsabilité de l'organe de gestion de la société. Notre responsabilité consiste à exprimer une opinion sur ces états financiers sur la base de notre audit.

Nous avons effectué notre audit conformément aux normes de révision comptable généralement admises en Tunisie. Ces normes requièrent que les travaux d'examen soit planifiés et réalisés en vue d'obtenir l'assurance raisonnable que les états financiers ne comportent pas des anomalies significatives. Un audit consiste également à apprécier les principes comptables suivis et les estimations significatives retenues par la direction, ainsi que la présentation des états financiers pris dans leur ensemble. Nous estimons que notre audit constitue une base raisonnable à l'expression de notre opinion.

Suite à notre examen nous avons relevé la remarque suivante :

- La société a été avisée par l'administration fiscale d'une dette constatée pour 23 386 DT relatives à divers articles d'impôts au titre des exercices 1995 et 1996.
- Le loyer a été maintenu au même niveau que celui de l'exercice précédent soit 50% du prix mentionné sur le contrat (voir rapport spécial).

Sous réserve des remarques citées précédemment nous estimons être en mesure de certifier que les états financiers de la société « SITNA », tels qu'ils sont arrêtés au 31 décembre 2003 et annexés à notre rapport, présentent sincèrement dans tous leurs aspects significatifs le résultat des opérations de l'exercice 2003 ainsi que la situation financière et le patrimoine conformément au système comptable des entreprises.

Tunis, le 25 octobre 2005

Le commissaire aux comptes
CHAABOUNI Yahia

Rapport Spécial du commissaire aux comptes
Exercice clos au 31 Décembre 2003

Mesdames et Messieurs les associés,

En exécution du mandat de commissariat aux comptes que votre Assemblée Générale a bien voulu nous confier, et conformément aux dispositions de l'article 200 du code des sociétés commerciales, nous avons l'honneur de vous soumettre notre rapport spécial sur les conventions réglementées conclues au cours de l'exercice 2003.

Au cours de cet exercice, nous n'avons été avisé de l'existence d'aucune convention rentrant dans le cadre de cet article précité.

Toutefois, les conventions conclues avec certaines sociétés ayant des administrateurs communs et mentionnées dans nos rapports précédents, continuent à produire leurs effets, soit :

- Le contrat de crédit conclu avec la société SICAB
- Le contrat de location gérance conclu avec la société STGA pour lequel le loyer a été maintenu pour le même montant que l'exercice précédent.

Cette opération a fait l'objet d'un rapport spécifique ci-annexé et faisant partie intégrante du présent rapport.

Tels sont messieurs, les éléments d'information à vous communiquer et vous prions d'en prendre acte.

Tunis, le 25 octobre 2005

Le commissaire aux comptes
CHAABOUNI Yahia

Rapport spécifique relative à la location de l'Hôtel Hammamet Beach

Mesdames Messieurs,

Dans le cadre de notre mandat de commissariat aux comptes et conformément à l'article 203 du code des sociétés commerciales, nous portons à vos connaissances ce qui suit :

- En vertu du contrat de location conclu le 10 juillet 1996, votre société « SITNA » a donné en location gérance l'Hôtel Nabeul Beach à la Société Touristique de Gestion Administrative « S.T.G.A » représentée par M. Said BOUJBAL. La location est consentie et acceptée moyennant le prix de 708 000 Dinars T.T.C pour une durée de trois ans. Elle commence le 1^{er} août 1996 et se termine le 31 décembre 1999, avec une majoration annuelle de 5,2%.

- En date du 28 juin 1999, il a été décidé le renouvellement de ce contrat, moyennant le prix de 770 367 Dinars T.T.C pour une durée de trois ans allant de 1^{er} janvier 2000 jusqu'au 31 décembre 2002, avec une majoration annuelle de 5,2%. L'Assemblée Générale tenue le 16 novembre 2002 (6^{ème} résolution) a décidé d'accorder au locataire une remise de 50% sur le loyer de l'année 2002.

Cette décision a été contestée par un groupe d'actionnaires en introduisant une action en justice en vue d'annuler cette décision ; à notre connaissance aucun prononcé du jugement n'a eu lieu à ce jour.

- Du fait que le contrat de location susmentionné prend fin le 31 décembre 2005 et sur demande pressente d'un groupe d'actionnaires, le directeur général de la société « S.I.T.N.A » a signifié un congé au locataire 6 mois avant l'arrivé de terme conformément au contrat de la location.

Cette demande émanait de :

- La Caisse Tunisienne d'Assurance Mutuelle Agricole, actionnaire important, possédant 28,10 % du capital de la société,
- M. Hassen MAMI, membre du conseil d'administration et représentant les actionnaires fondateurs,
- la Municipalité de Nabeul, membre du conseil d'administration et actionnaire de la société.

Ces demandes exigeaient l'application de la procédure d'appel d'offre.

Par ailleurs, votre conseil d'administration réuni le 30 juin 2005 a décidé de renouveler de gré à gré la location de l'Hôtel à la même société S.T.G.A pour un prix 400 000 Dinars T.T.C environ.

Avis du commissaire aux comptes

Sans nous immiscer dans la gestion de la société et en application de l'article 203 du code des sociétés commerciales stipulant que les commissaires aux comptes doivent s'assurer du respect des conventions réglementées, nous nous permettons de vous soumettre notre avis sur l'opération de renouvellement du bail.

Pour l'expression de notre avis, nous avons pris connaissance des éléments suivants :

- la requête de la Caisse Tunisienne d'Assurance Mutuelle Agricole en date du 19 mai 2005,
- la requête M. Hassen MAMI, membre du conseil d'administration et représentant les actionnaires fondateurs en date de 30 juin 2005,
- la requête de la Municipalité de Nabeul en date du 04 octobre 2005,
- La proposition de M. Samir SASSI, en date du 16 août 2005, faisant part de sa disposition à louer l'hôtel pour les cinq années à venir,
- Le rapport d'expertise judiciaire établi par M. Jalleddine BEN MOHAMED, expert judiciaire en Tourisme et Hôtellerie (affaire n° 24892 issue du tribunal de 1ère instance de Grombalia), dans lequel il affirme que la réduction du loyer au taux de 50% n'avait pas sa raison d'être.

Après examen des documents précités, nous pensons que la procédure d'appel d'offre est vivement recommandée.

A cet effet, nous nous sommes entretenus avec le président du conseil d'administration pour lui recommander cette procédure, lequel a accepté de convoquer de nouveau le conseil d'administration afin de reconsidérer sa position.

ETATS FINANCIERS RELATIFS A L'EXERCICE 2004

Bilan arrêté au 31/12/2004 exprimé en DT

	Notes	Exercice	
		2004	2003
ACTIFS			
ACTIFS NON COURANTS	1		
Immobilisations incorporelles		19 011	19 011
Moins : amortissements		19 011	19 011
		0	0
Immobilisations corporelles		7 767 040	7 767 040

Moins : amortissements		4 908 501	4 688 604
		2 858 539	3 078 436
Immobilisations financières		16 968	16 968
Moins : provision		15 000	15 000
		1 968	1 968
Immobilisations en cours		-	-
Autres actifs non courants		-	-
Total des actifs non courants		2 860 507	3 080 404
ACTIFS COURANTS	2		
Stocks		-	-
Moins : Provisions			
Clients et comptes rattachés		284 918	397 310
Moins : Provisions		180 508	180 508
		104 410	216 802
Autres actifs courants		220 849	222 212
Liquidités et équivalents de liquidités		9 253	45 879
Total des actifs courants		334 512	484 893
TOTAL DES ACTIFS		3 195 019	3 565 297

Bilan arrêté au 31/12/2004
exprimé en DT

	Notes	Exercice	
		2004	2003
CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS			
CAPITAUX PROPRES	3		
Capital social		3 307 500	3 307 500
Réserves		9 083	9 083
Réserves spéciales de réévaluation		1 459 164	1 459 164
Résultats reportés		-2 905 936	-2 851 147
Total des capitaux propres avant résultat		1 869 811	1 924 600
Résultat de l'exercice		-41 746	-54 789
Total des capitaux propres avant affectation		1 828 065	1 869 811
PASSIFS	4		
PASSIFS NON COURANTS			
Provisions pour risques		31 092	31 092
Emprunts et dettes		794 111	1 101 555
Total des passifs non courants		825 203	1 132 647
PASSIFS COURANTS			
Fournisseurs et comptes rattachés		12 489	22 289
Autres passifs courants		167 304	170 410
Concours bancaires et autres passifs financiers		361 958	370 140
Total des passifs courants		541 751	562 839
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS		3 195 019	3 565 297

Etat de résultat arrêté au 31/12/2004
exprimé en DT

	Notes	Exercice	
		2004	2003
PRODUITS D'EXPLOITATION			
Revenus		342 953	342 953
Total des produits d'exploitation		342 953	342 953
CHARGES D'EXPLOITATION			

Variation des stocks de produits finis	-	-
Achats de marchandise consommées	50	-
Charges du personnel	-	-
Dotations aux amortissements et aux provisions	219 898	290 083
Services extérieurs	36 308	33 728
Autres charges d'exploitation	21 566	36 812
Total des charges d'exploitation	277 822	360 623
RESULTAT D'EXPLOITATION	65 131	-17 670
Charges financières nettes	108 256	35 565
Autres gains ordinaires	3 379	-
Produits des placements	-	445
Autres pertes ordinaires (y compris pertes et gains de change)	-	-
Résultat des activités ordinaires avant impôt	-39 746	-52 790
Impôt sur les sociétés	2 000	2 000
Résultat des activités ordinaires après impôt	-41 746	-54 790
RESULTAT NET DE L'EXERCICE	-41 746	-54 790

Etat de flux de trésorerie arrêté au 31/12/2004
exprimé en DT

RUBRIQUES	EXERCICE 2004	EXERCICE 2003
Flux de trésorerie à l'exploitation		
Encaissements reçu des clients	487 630,267	443 028,920
Sommes versés aux fournisseurs et au personnel	121 457,257	172 895,513
Intérêt payés	4 189,324	72 178,627
Impôt sur les bénéfices payés		
Flux de trésorerie liés à l'exploitation	361 983,686	197 954,780
Flux de trésorerie liés à l'investissement		
Encaissement sur Placements en bons de trésor		356,249
Règlement fournisseurs d'immob		
Décaissement pour placement		
Encaissement/cession immobilisation		
Flux de trésorerie liés à l'investissement		356,249
Flux de trésorerie liés au financement		
Encaissements suite à l'émission d'actions		
Encaissements provenant des emprunts		
Remboursement d'emprunts	403 399,109	456 590,768
Flux de trésorerie liés au financement	-403 399,109	-456 590,768
Variation de la trésorerie	-41 415,423	-258 279,739
Solde initial de trésorerie	38 891,919	297 171,658
Solde final de trésorerie	-2 523,504	38 891,919

NOTES AUX ETATS FINANCIERS RELATIVES A L'EXERCICE 2004

NOTE 1 - PRINCIPES ET METHODES COMPTABLES PERTINENTS

1-1 Présentation des comptes

Les comptes annuels de la société " SITNA ", pour l'exercice clos le 31 décembre 2004, ont été établi et présenté sur la base des conventions comptables de base, des normes comptables, des règles de présentation et d'évaluation généralement prévues par le nouveau système comptable des entreprises.

1-2 permanence de méthode

Les états financiers vous sont présentés selon les mêmes méthodes de prise en compte, de mesure et de présentation, et ce conformément aux dispositions du système comptable des entreprises.

1-3 Unité monétaire

Les états financiers de la société " SITNA " sont libellés en Dinar Tunisien.

1-4 périodicité

Les états financiers couvrent une période de douze mois allant du premier janvier au 31 décembre

1-5 coût historique

Les actifs et les passifs de la société ont été pris en compte sur la base du coût historique.

NOTE 2 - NOTES AUX ETATS FINANCIERS

Les principes et méthodes comptables de base adoptés par la « SITNA » permet la préparation de ses états financiers dont les principales notes se présentent comme suit :

2-1 Immobilisations Incorporelles

Le solde de cette rubrique s'élève au 31/12/2004 à 19 011 DT et correspond aux divers logiciels détenus par la société. La société a appliqué un taux d'amortissement de ces logiciels de 33,33%.

2-2 Immobilisations Corporelles

A la clôture de l'exercice, cette rubrique enregistre un solde brut de 7 767 040 DT détaillé comme suit :

Terrains	1 494 100
Constructions	2 724 386
Mobiliers et matériels d'exploitation	316 886
Matériels et équipement d'exploitation	532 364
Petits matériels d'exploitation	175 812
Agencement cuisine	22 708
Agencement décorations	24 073
Agencement protection incendie	62 296
Installation électricité	190 811
Agencement piscine	56 030
Installation générale, AAI divers	2 081 114
Matériel de transport	31 412
Matériel informatique	32 415
Equipement de bureau	22 632
Total	7 767 040

La société applique la méthode d'amortissement linéaire. Les taux d'amortissements retenus sont les suivants :

Constructions	3%
Mobiliers et matériels d'exploitation	10%
Matériels et équipement d'exploitation	10%
Petits matériels d'exploitation	33%
Agencement cuisine	10%
Agencement décorations	10%
Agencement protection incendie	10%
Installation électricité	10%
Agencement piscine	10%
Installation générale, AAI divers	10%
Matériel de transport	20%
Matériel informatique	15%
Equipement de bureau	10%

La société doit faire l'objet d'un inventaire physique des immobilisations corporelles à la clôture de l'exercice

2-3 Immobilisations Financières

A la clôture de l'exercice, cette rubrique enregistre un montant net de 1 968 DT qui se détaille comme suit :

Titres de participation	16 924
Cautionnement	44
Provision /titres	(15 000)
Total	1 968

2-4 Clients et comptes rattachés

A la clôture de l'exercice le poste client a enregistré un solde de 104 410 DT contre 237 035 DT à la clôture de l'exercice 2003. Ce solde se détaille comme suit :

Client STGA locataire	104 410
Client douteux	180 508
Provision / client douteux	(180 508)
Total	104 410

2-5 Autres Actifs Courants

Le solde de cette rubrique s'élève au 31 décembre 2004 à 220 849 DT contre 201 978 DT au 31 décembre 2003. Ce solde se détaille comme suit :

Retenue à la source	209 767
Acomptes provisionnels	772
Crédit de TVA	775
TVA déd / biens et sce	1 519
Compte d'attente	8 016
Total	220 849

Il y a lieu de noter les remarques suivantes :

- Le compte « TVA déductible / biens et services » correspond à la TVA déductible de l'exercice audité comptabilisée et non déclarée
- Le solde du compte d'attente enregistré à la clôture de l'exercice correspond à un montant comptabilisé pendant l'exercice 2002 et non apuré jusqu'à notre intervention.
- Le compte « crédit de TVA » correspond à une TVA déductible de 775 DT relative à l'exercice 2002 comptabilisée et non déclarée
- Le compte « acomptes provisionnels » renferme un solde antérieur de 772 DT de l'exercice 2002 comptabilisé et non déclaré

2-6 Liquidités et équivalents de liquidités

Au 31/12/2004, le solde de cette rubrique renferme un solde global débiteur de 9 254 DT contre 45 879 DT au 31/12/2003. Ce solde se détaille comme suit:

Banque STB Nabeul	22
Banque ATB	8 354
Caisse siège	11
Caisse Hôtel	867
Total	9 254

La caisse doit faire l'objet d'un inventaire physique constaté par un procès verbal à la date de clôture de chaque exercice.

2-7 Capitaux propres

LIBELLE	31/12/2003	Augmentation	Diminution	31/12/2004
Capital social	3 307 500	-	-	3 307 500
Réserves légales	9 083	-	-	9 083
Réserve de réévaluation	1 459 164	-	-	1 459 164
Résultat reporté	-2 851 147	-	54 790	-2 905 937
Résultat de l'exercice	-54 790	194 590	-	-41 746
Total des capitaux propres	1 869 811	194 590	54 790	1 828 0654

A la clôture de l'exercice, les capitaux propres enregistrent un solde de 1 828 065 DT contre 1 869 811 DT à la clôture de l'exercice précédent.

2-8 Passifs non courants

A la clôture de l'exercice, cette rubrique enregistre un solde de 825 203 DT contre 1 132 647 DT à la clôture de l'exercice 2003. Ce solde se détaille comme suit :

Provisions pour risques	31 092
Crédit de consolidation BS	794 111
Total	825 203

Le solde du compte provision pour risque n'est pas justifié et doit faire l'objet d'une décision pour apurement.

2-9 Fournisseurs et Comptes Rattachés

Le solde de cette rubrique s'élève à la clôture de l'exercice à 12 489 DT contre de 22 289 DT à la clôture de l'exercice précédent, le détail de ce solde est comme suit :

Fournisseurs d'exploitation	6 586
Fournisseurs d'exploitation effet à payer	5 902
Total	12 489

2-10 Autres Passifs Courants

Au 31/12/2004, cette rubrique enregistre un solde de 167 304 DT contre 170 410 DT au 31/12/2003. Ce solde se détaille comme suit :

Fournisseurs créances / emballage	(9 843)
Rémunérations dues aux personnels	1 000
Retenue à la source / honoraires	151
Taxes sur le chiffre d'affaire collecté	61 731
Crédit de TVA	(12 289)
Impôt / le revenu du capitaux mobiliers	(89)
Impôt dû 2002	2 000
Etat reconnaissance de dettes	443
Assurance MGA	6 930
Charge à payer	117 269
Total	167 304

- Le compte " fournisseurs créance pour emballage" renferme un solde créditeur de 9 843 DT.

Ce compte n'a subi aucun mouvement depuis 1996

- Le compte créditeur divers concerne l'assurance MGA et correspond à un solde antérieur à l'exercice 2002

- Le compte « TVA reportée » enregistre un solde antérieur de 12 289 DT qui correspond à la TVA gelée de 1998 et un écart de TVA de 1997.

- Le compte « rémunérations dues aux personnels » enregistre un solde de 1000 DT relatif au salaire du mois de septembre 2002 du directeur général précédent.

- Le compte charges à payer contient un solde antérieur de 48 264 DT qui doit faire l'objet d'un apurement

Ce solde se détaille comme suit :

Jeton de présence 93/94	1 000
Jeton de présence 95	2 000
Jeton de présence 96	12 000
Jeton de présence 97	9 800
Jeton de présence 98	9 800
Jeton de présence 99	8 400
Pénalité de reconnaissance de dettes	3 597
Rémunération du président du conseil	1 667
Total	48 264

2-11 Concours Bancaires Courants

A la clôture de l'exercice, le découvert bancaire de la société a atteint 361 958 DT contre 370 139 DT à la clôture de l'exercice 2003. Ce solde se détaille comme suit :

Crédit BS moins d'un an	271 613
Echéance intérêt BS	41 874
Intérêt de retard BDET	36 693
Banque BS	4 790
Banque BFT	180
C/C BDET	6 807
Total	361 958

2-12 Produits d'exploitation

Le chiffre d'affaires de la société est maintenu au niveau de l'exercice précédent soit 342 953 DT. Ce solde correspond au loyer de l'exercice audité et ayant fait l'objet d'une réserve de notre part en attendant le prononcé du jugement.

2-13 Charges d'exploitation

A la clôture de l'exercice, les charges d'exploitation ont enregistré un total de 277 822 DT contre 360 623 DT pendant l'exercice précédent.

Le solde de l'exercice audité se détaille comme suit :

Achat de marchandises consommées	50
Services extérieurs et autres services	36 308
Dotations aux amortissements	219 898
Autres charges d'exploitation	21 566
Total	277 822

- Le salaire du directeur général et du comptable sont traité comme étant des honoraires.

2-14 charges financières

A la clôture de l'exercice, le solde enregistré est de 108 256 DT contre 35 564 DT à la clôture de l'exercice précédent.

2-15 Autres gains ordinaires

A la clôture de l'exercice audité, cette rubrique enregistre un solde de 3 379 DT

Rapport général du commissaire aux comptes
Exercice clos au 31 Décembre 2004

Mesdames et Messieurs les associés,

En exécution du mandat de Commissariat aux Comptes que vous avez bien voulu nous confier, nous avons l'honneur de vous présenter notre rapport général sur les comptes annuels de l'exercice couvrant la période du premier janvier au 31 décembre 2004.

Nous avons audité le bilan ci-joint de la société « SITNA » au 31 décembre 2004, ainsi que le compte de résultat et les notes annexes clos à cette date. Ces états font apparaître :

Un total actif net de	3 195 020 DT
Et un résultat déficitaire de	41 746 DT

Ces états financiers relèvent de la responsabilité de l'organe de gestion de la société. Notre responsabilité consiste à exprimer une opinion sur ces états financiers sur la base de notre audit.

Nous avons effectué notre audit conformément aux normes de révision comptable généralement admises en Tunisie. Ces normes requièrent que les travaux d'examen soit planifiés et réalisés en vue d'obtenir l'assurance raisonnable que les états financiers ne comportent pas des anomalies significatives. Un audit consiste également à apprécier les principes comptables suivis et les estimations significatives retenues par la direction, ainsi que la présentation des états financiers pris dans leur ensemble. Nous estimons que notre audit constitue une base raisonnable à l'expression de notre opinion.

Les états financiers de la société ont été établis dans une perspective de continuité d'exploitation. Il est admis que la société n'a ni l'intention, ni l'obligation de se mettre en liquidation ou de réduire sensiblement l'étendue de son activité.

Sous réserve des remarques formulées dans notre rapport au titre de l'exercice 2003 à savoir :

- dette fiscale
- réduction du loyer de 50%,

nous estimons être en mesure de certifier que les états financiers de la société « SITNA », tels qu'ils sont arrêtés au 31 décembre 2004 et annexés à notre rapport, présentent sincèrement dans tous leurs aspects significatifs, le résultat des opérations de l'exercice 2004 ainsi que la situation financière et le patrimoine conformément au système comptable des entreprises

Tunis, le 25 octobre 2005

Le commissaire aux comptes
CHAABOUNI Yahia

Rapport Spécial du commissaire aux comptes

Mesdames et Messieurs les associés,

En exécution du mandat de commissariat aux comptes que votre Assemblée Générale a bien voulu nous confier, et conformément aux dispositions de l'article 200 du code des sociétés commerciales, nous avons l'honneur de vous soumettre notre rapport spécial sur les conventions réglementées conclues au cours de l'exercice 2004.

Au cours de cet exercice, nous n'avons été avisé de l'existence d'aucune convention rentrant dans le cadre de cet article précité.

Toutefois, les conventions conclues avec certaines sociétés ayant des administrateurs communs mentionnées dans nos rapports précédents, continuent à produire leurs effets, soit :

- Le contrat de crédit conclu avec la société SICAB
- Le contrat de location gérance conclu avec la société STGA

Cette opération a fait l'objet d'un rapport spécifique ci-annexé et faisant partie intégrante du présent rapport.

Tels sont messieurs, les éléments d'information à vous communiquer et vous prions d'en prendre acte.

Tunis, le 25 octobre 2005

Le commissaire aux comptes
CHAABOUNI Yahia

Rapport spécifique relative à la location de l'Hôtel Hammamet Beach

Mesdames Messieurs,

Dans le cadre de notre mandat de commissariat aux comptes et conformément à l'article 203 du code des sociétés commerciales, nous portons à vos connaissances ce qui suit :

- En vertu du contrat de location conclu le 10 juillet 1996, votre société « SITNA » a donné en location gérance l'Hôtel Nabeul Beach à la Société Touristique de Gestion Administrative « S.T.G.A » représentée par M. Said BOUJBAL. La location est consentie et acceptée moyennant le prix de 708 000 Dinars T.T.C pour une durée de trois ans. Elle commence le 1^{er} août 1996 et se termine le 31 décembre 1999, avec une majoration annuelle de 5,2%.
- En date du 28 juin 1999, il a été décidé le renouvellement de ce contrat, moyennant le prix de 770 367 Dinars T.T.C pour une durée de trois ans allant de 1^{er} janvier 2000 jusqu'au 31 décembre 2002, avec une majoration annuelle de 5,2%.

L'Assemblée Générale tenue le 16 novembre 2002 (6^{ème} résolution) a décidé d'accorder au locataire une remise de 50% sur le loyer de l'année 2002.

Cette décision a été contestée par un groupe d'actionnaires en introduisant une action en justice en vue d'annuler cette décision ; à notre connaissance aucun prononcé du jugement n'a eu lieu à ce jour.

- Du fait que le contrat de location susmentionné prend fin le 31 décembre 2005 et sur demande pressente d'un groupe d'actionnaires, le directeur général de la société « S.I.T.N.A » a signifié un congé au locataire 6 mois avant l'arrivé de terme conformément au contrat de la location.

Cette demande émanait de :

- La Caisse Tunisienne d'Assurance Mutuelle Agricole, actionnaire important, possédant 28,10 % du capital de la société,
- M. Hassen MAMI, membre du conseil d'administration et représentant les actionnaires fondateurs,
- la Municipalité de Nabeul, membre du conseil d'administration et actionnaire de la société.

Ces demandes exigeaient l'application de la procédure d'appel d'offre.

Par ailleurs, votre conseil d'administration réuni le 30 juin 2005 a décidé de renouveler de gré à gré la location de l'Hôtel à la même société S.T.G.A pour un prix 400 000 Dinars T.T.C environ.

Avis du commissaire aux comptes

Sans nous immiscer dans la gestion de la société et en application de l'article 203 du code des sociétés commerciales stipulant que les commissaires aux comptes doivent s'assurer du respect des conventions réglementées, nous nous permettons de vous soumettre notre avis sur l'opération de renouvellement du bail.

Pour l'expression de notre avis, nous avons pris connaissance des éléments suivants :

- la requête de la Caisse Tunisienne d'Assurance Mutuelle Agricole en date du 19 mai 2005,
- la requête M. Hassen MAMI, membre du conseil d'administration et représentant les actionnaires fondateurs en date de 30 juin 2005,
- la requête de la Municipalité de Nabeul en date du 04 octobre 2005,
- La proposition de M. Samir SASSI, en date du 16 août 2005, faisant part de sa disposition à louer l'hôtel pour les cinq années à venir,
- Le rapport d'expertise judiciaire établi par M. Jalleddine BEN MOHAMED, expert judiciaire en Tourisme et Hôtellerie (affaire n° 24892 issue du tribunal de 1ère instance de Grombalia), dans lequel il affirme que la réduction du loyer au taux de 50% n'avait pas sa raison d'être.

Après examen des documents précités, nous pensons que la procédure d'appel d'offre est vivement recommandée.

A cet effet, nous nous sommes entretenus avec le président du conseil d'administration pour lui recommander cette procédure, lequel a accepté de convoquer de nouveau le conseil d'administration afin de reconsidérer sa position.