



154

PROSPECTUS D'EMISSION

EMPRUNT OBLIGATAIRE

SOCIETE D'AMENAGEMENT DE SFAX EL JADIDA 1994

DE 4.000.000 DE DINARS

DUREE : 5 ANS

TAUX D'INTERET : 10%

PRIX D'EMISSION : 100 DINARS

**GARANTI PAR LA BANQUE DE L'HABITAT
AU PROFIT DES OBLIGATAIRES**

SOCIETE D'AMENAGEMENT DE SFAX EL JADIDA

Société Anonyme au Capital de 5.000.000 de Dinars

Siège Social : Av. des Martyrs, complexe immobilier

"SFAX 2000" 3000 SFAX

Registre de commerce n°6549/84 Sfax

Tél : 227.821 - 229.073 - 227.521

Fax : 210.499

PROSPECTUS D'EMISSION

**MIS A LA DISPOSITION DU PUBLIC A L'OCCASION DE L'EMISSION DE
L'EMPRUNT OBLIGATAIRE**

SOCIETE D'AMENAGEMENT DE SFAX EL JADIDA 1994

DE 4.000.000 DE DINARS

DUREE : 5 ans

TAUX D'INTERET : 10 %

**Garanti par la Banque de l'Habitat au profit des détenteurs d'obligations,
objet du présent Prospectus.**

**Responsables de l'information : MM INOUBLI RAJA
BEN RABAH ABDELMAJID
Tél : 787.901**

OCTOBRE 1994

Les bulletins de souscription revêtent la forme de feuilles détachables reliées au corps du prospectus (Article 21 du Règlement Général de la Bourse des Valeurs Mobilières)

SOMMAIRE

FLASH

I / Renseignements concernant l'émission

- A) Décision à l'origine de l'emprunt
- B) But de l'émission
- C) Caractéristiques de l'emprunt
- D) Garantie
- E) Circulation des titres

II / Renseignements concernant l'émetteur

- A) Renseignements généraux
- B) Capital social
- C) Conseil d'Administration
- D) Management
- E) Commissaire aux comptes
- F) Patrimoine de la Société
- G) Activité de la Société
- H) Renseignements financiers
- I) Perspectives d'avenir

III/ Lettre de garantie

IV/ Attestations des personnes qui assument la responsabilité du Prospectus d'émission

**FLASH : EMPRUNT OBLIGATAIRE "SOCIETE D'AMENAGEMENT
DE SFAX EL JADIDA 1994"**

Montant	: 4.000.000 de Dinars divisé en 40.000 obligations
Nominal	: 100 Dinars
Prix d'émission	: 100 Dinars
Taux d'intérêt	: 10 % l'an
Forme des obligations	: Nominative
Durée	: 5 ans
Jouissance	: Chaque obligation porte jouissance en intérêts à partir du 15 Décembre 1994 et ce, quelle que soit la date de souscription.
Souscription	: Les souscriptions seront reçues à partir du premier Décembre 1994 aux guichets de la Banque de l'Habitat (siège et agences) ainsi qu'auprès des Intermédiaires en Bourse.
Clôture	: Les souscriptions seront clôturées sans préavis et au plus tard le 15 Décembre 1994.
Amortissement	: Les obligations de cet emprunt feront l'objet d'un amortissement annuel constant correspondant au cinquième de la valeur nominale.
Garantie	: L'emprunt obligataire "Société d'Aménagement de Sfax El Jadida 1994" est assorti de la garantie de la Banque de l'Habitat au profit des détenteurs de titres pour le remboursement du principal et le paiement des intérêts échus.

I/ RENSEIGNEMENTS CONCERNANT L'EMISSION :

A) Décision à l'origine de l'émission :

L'Assemblée Générale Ordinaire des actionnaires de la Société d'Aménagement de Sfax El Jadida réunie extraordinairement le 17 Mai 1994 a autorisé l'émission d'un Emprunt obligataire d'un montant de 4.000.000 de Dinars divisé en 40.000 obligations nominatives de nominal 100 Dinars, remboursables annuellement par cinquième de la valeur nominale majorée des intérêts annuels échus avec un taux de 10 %.

B) But de l'émission :

L'émission de l'emprunt "Société d'Aménagement de Sfax El Jadida 1994", de 4 millions de dinars permettra à la Société de consolider ses ressources permanentes et de poursuivre ses programmes d'aménagement de terrains et de promotion immobilière.

La Société dont les fonds propres s'élèvent à la fin de 1993 à 9,580 millions de dinars dispose d'une capacité d'endettement à long et moyen termes qui n'est pas entièrement utilisée. En effet, depuis sa création en 1983, la Société a contracté une seule fois des crédits à long terme pour un montant total de 5,850 millions de dinars dont 2,042 millions de dinars sont déjà remboursés. La dernière échéance du reliquat est prévue pour le mois de Mars 1995.

L'emprunt obligataire permettra ainsi à la Société de renouveler ses sources de financement à long et moyen termes au moindre coût tout en gardant une structure financière saine et une autonomie financière très respectable.

C) Caractéristiques de l'Emprunt :

Montant :

L'emprunt obligataire de la "Société d'Aménagement de Sfax El Jadida 1994" est d'un montant de QUATRE MILLIONS DE DINARS (4.000.000 de dinars) divisé en 40.000 obligations de nominal 100 dinars chacune.

Forme :

les obligations sont nominatives

Prix d'émission :

Au pair, soit 100 dinars par obligation, payables en totalité à la souscription.

Date de jouissance des intérêts :

Chaque obligation porte jouissance en intérêts à partir du 15 Décembre 1994 et ce, quelle que soit la date de souscription effective.

La date unique de jouissance servant de base à la négociation en bourse, correspond à celle de la clôture des souscriptions.

Durée :

la durée des obligations est de 5 ans, leur durée de vie moyenne est de 3 ans.

Taux d'intérêt :

Les obligations rapportent un intérêt annuel de 10 %.

Régime fiscal :

Les intérêts des obligations de cet emprunt seront soumis à une retenue d'impôt que la loi met ou pourrait mettre à la charge des personnes. En l'état actuel de la législation, les intérêts sont soumis à une retenue à la source au taux de :

* 15 % au titre des revenus des obligations.

* 15 % libératoires au titre des intérêts produits par toutes sommes déposées dans les comptes d'épargnes-emprunts obligataires à condition qu'aucune opération de retrait de la somme déposée, des échéances remboursées et des intérêts réalisés, ne soit effectuée durant une période qui ne peut être inférieure à 5 ans à partir de la date d'inscription des fonds au compte.

En cas de retrait durant cette période, les intérêts réalisés font l'objet d'une retenue à la source complémentaire de 10 %.

* 20 % définitifs et non susceptibles de restitution sur les revenus des obligations revenant à des personnes morales non soumises à l'impôt sur les sociétés ou qui en sont totalement exonérées en vertu de la législation en vigueur.

* Les intérêts à percevoir annuellement par les détenteurs d'obligations du présent emprunt sont déductibles de la base imposable à l'impôt annuel pour chaque contribuable dans la limite de 1500 dinars et ce conformément aux dispositions de l'article 30 de la loi de finances pour la gestion 1992.

Amortissement :

Chaque obligation fera l'objet d'un amortissement annuel constant, correspondant au cinquième de sa valeur nominale.

Paiement :

Le remboursement du capital et le paiement annuel des intérêts seront effectués à terme échu, le 15 Décembre de chaque année, aux guichets de la Banque de l'Habitat (Siège et Agences).

Le premier paiement aura lieu le 15 Décembre 1995.

Souscription et versement :

Les souscriptions seront reçues, à partir du 1er Décembre 1994, aux guichets de la Banque de l'Habitat (Siège et Agences) ainsi qu'aux guichets des autres intermédiaires en bourse.

Le produit des souscriptions sera versé au compte n°130123000013/5 ouvert à la Banque de l'Habitat (Sfax Bejaoui), au nom de la Société d'Aménagement de Sfax El Jadida.

Clôture des souscriptions :

les souscriptions à cet emprunt seront clôturées sans préavis et au plus tard le 15 Décembre 1994.

Cotation en bourse

Dès la clôture de l'émission de l'emprunt, la Banque de l'Habitat s'engage à demander l'admission des obligations souscrites au marché obligataire de la côte permanente de la bourse des valeurs mobilières de Tunis.

Domiciliation de l'emprunt :

Le service financier des obligations est assuré, pendant toute la durée de l'emprunt, par la Banque de l'Habitat (Siège et Agences), Intermédiaire en Bourse.

D) Garantie :

La Banque de l'Habitat a consenti sa garantie au profit des détenteurs des obligations de l'Emprunt de la Société d'Aménagement de Sfax El Jadida 1994.

A cet effet, la Banque de l'Habitat assure à chaque échéance annuelle à la première demande de l'obligataire, et en tout état de cause, le remboursement de la partie exigible du capital et le paiement des intérêts échus, conformément à la lettre de garantie contenue dans le présent prospectus.

E) Circulation des titres :

Les bulletins de souscription doivent comporter la mention de la Banque garante. Ensuite, et à l'occasion de toute acquisition en Bourse d'obligations du présent emprunt, l'acquéreur exigera de son intermédiaire, de porter la mention de la Banque garante sur toute pièce qui justifie le transfert de la propriété des obligations acquises.

II/ RENSEIGNEMENTS CONCERNANT L'EMETTEUR :**A) Renseignements généraux :**

<u>Dénomination</u>	: Société d'Aménagement de Sfax El Jadida
<u>Forme Juridique</u>	: Société anonyme
<u>Branche d'activité</u>	: Aménagement urbain et promotion immobilière
<u>Nationalité</u>	: Tunisienne
<u>Siège Social</u>	: Avenue des Martyrs, complexe immobilier "SFAX 2000" 3000 Sfax.

Objet Social :

- Toutes les études techniques, économiques, juridiques et financières nécessaires pour l'aménagement de la cité des Martyrs à Sfax.
- Tous les travaux d'aménagement en vue de la mise en valeur des terrains sis à ladite cité et leur équipement en services publics.
- Achat, vente, construction, démolition, installation, aménagement, administration et location de tous terrains bâtis ou non bâtis, de tous fonds de commerce, équipements, biens mobiliers de quelque nature que ce soit et de toutes sociétés industrielles et commerciales.

- Tous bâtiments et établissements qui entrent dans le cadre des équipements collectifs de la cité : centres commerciaux, zones vertes, places de parking, terrains de sport, équipements de loisir ...

- Elaborer et arrêter tous programmes en vue de l'exploitation ultérieure desdits équipements et promouvoir ainsi la cité équipée.

- La promotion immobilière, l'achat, la vente et la location des terrains et immeubles destinés à l'habitation, à l'usage de bureaux ou à tout ce qui a un caractère commercial.

- Montage et réalisation de diverses opérations nécessaires en vue de la réalisation desdits programmes directement ou indirectement et l'obtention de tous avantages et autorisations administratives.

- Participer ou acquérir tous droits dans toutes les Sociétés ou les opérations ayant trait à l'objet de la Société, soit par voie de l'absorption, de la participation, de la souscription et de l'achat de titres ou droits sociaux ou par voie de création de nouvelles sociétés ou par toutes autres voies.

- D'une façon générale, toutes les opérations financières, commerciales, industrielles, mobilières ou immobilières ou autres opérations de nature à aider à la réalisation de l'objet de la Société qui lui sont liées directement ou indirectement.

Date de constitution : 22 Novembre 1983

Durée : 99 ans

Exercice social : du 1er Janvier au 31 Décembre de chaque année.

B) Capital Social :

Le capital social de la Société d'Aménagement de Sfax El Jadida s'élève à 5.000.000 de dinars divisé en 50.000 actions de nominal 100 dinars chacune, entièrement libérées.

La structure actuelle du capital social est la suivante :

Actionnaires	Nombre d'actions	Montant en DT	% du Capital
- STUSID	26.246	2.624.600	52,49
- MUNICIPALITE DE SFAX	7.500	750.000	15
- BTKD	6.250	625.000	12,5
- BTQI	5.000	500.000	10
- AFH	2.500	250.000	5
- BIAT	2.500	250.000	5
- PERSONNES PHYSIQUES (4)	4	400	0,01
	50.000	5.000.000	100 %

C) Conseil d'administration :

Président du Conseil : Mr. Foued KALLEL

Membres : STUSID
 : MUNICIPALITE DE SFAX
 : BTKD
 : BTQI
 : AFH
 : BIAT
 : Mr. Abdelmajid FREDJ
 : Mr. Omar ALAYA
 : Mr. Rached KRARTI

D) Management :

Président Directeur Général : Mr. Foued KALLEL
 Directeur Administratif : Mr. Kamel BEN BRAHIM
 Directeur Technique : Mr. Mounir GHORBEL

La Société fait appel aux services d'experts conseillers dans les domaines financier, juridique et foncier.

E) Commissaire aux Comptes :

Nom et Prénom	Mandat	
	du	au
Mr. Tijani CHAABANE Rue Taher Sfar Immeuble Chakroun 3000 Sfax Tél : (04) 229.284 - 227.423 Fax : (04) 227.443	26/07/93	Date de l'Assemblée Générale qui délibérera sur l'exercice 1995

F) Patrimoine de la Société :

Le patrimoine de la Société est constitué dans sa majeure partie par des "stocks" de terrains, des travaux en cours et des produits de la promotion immobilière.

En effet, au 31 Décembre 1993, les stocks de la Société s'élèvent à 12,268 millions de dinars, soit :

- Terrains et travaux en cours : 11,192 millions de dinars
 - Produits de la Promotion Immobilière : 1,076 millions de dinars

Sont inclus dans ces stocks près de 50.000 m² de terrains qui sont disponibles à la vente et qui rassurent sur les ventes futures de la Société.

Le Portefeuille Participations de la Société au 31 Décembre 1993 s'établit comme suit :

Designation	Montant en DT	% de participation	Libéré	Non libéré
L'Immobilière El Jadida	339.900	99,97	339.900	-
Société d'Etudes et de Suivi	129.910	99,93	64.955	64.955
Société Civile Immobilière "SFAX 2000"	124.040	7,30	124.040	-
Société Civile Immobilière les Galeries	379.280	6,12	379.280	-
Société Civile Immobilière les Galeries II	506.195	13,32	434.195	72.000
Société Civile Immobilière les Galeries III	45.000	50,00	45.000	-
Total	1.524.325		1.387.370	136.955

Il est à noter que la participation de la SASEJ dans les quatre Sociétés Civiles Immobilières indiquées ci-dessus, consiste en des parts sociales représentatives de locaux à usage d'habitation, de commerce ou de bureaux. De ce fait, la cession de ces parts sociales peut être assimilée à une vente de locaux.

G) Activité de la Société :

L'activité de la Société consiste en :

1/ L'aménagement de la zone de Sfax El Jadida s'étendant sur une superficie de 66 ha sise au centre de la ville de Sfax à proximité de la Médina. Le contenu de cette opération est :

- * l'assainissement du foncier (acquisition des terrains, démolition des constructions vétustes, libération du sol et transfert en dehors de la zone des activités qui sont incompatibles avec le développement urbain de la ville).

- * l'équipement de la zone en infrastructure (voirie, eau potable, assainissement, réseaux d'électricité et de téléphone ..)

- * la réalisation des espaces verts et des parkings

- * le lotissement des terrains conformément au plan d'aménagement de détail de la zone.

2/ La commercialisation des terrains viabilisés en tenant compte, d'une part, de l'avancement de l'aménagement et de la disponibilité des terrains, et d'autre part, de l'évolution du marché de l'immobilier dans la ville de Sfax. La Société a vendu jusqu'à la fin de l'année 1993 près de 86.000 m² de terrains, soit près de 43 % de la totalité des terrains destinés à la vente.

3) La Promotion Immobilière qui permet à la Société de diversifier ses activités et ses sources de revenus réduisant ainsi les risques commerciaux et financiers.

La Société a réalisé jusqu'à la fin de l'année 1993 des projets immobiliers totalisant une superficie couverte de près de 50.000 m² de logements, de bureaux et de commerce. Certains de ces projets ont été réalisés en association avec d'autres promoteurs.

H/ Renseignements financiers :

BILANS COMPARES

(en Dinars)

ACTIF	1990	1991	1992	1993
Frais d'établissement	143.067,851	-	-	1.326,267
Valeurs immobilisées	114.458,333	185.073,804	219.177,586	216.777,686
Autres valeurs immobilisées	2.227.270,750	2.084.258,872	1.705.894,248	1.859.240,331
Valeurs d'exploitation	11.347.289,621	11.597.110,306	12.388.269,622	12.268.058,050
Valeurs réalisables et disponibles	2.402.660,833	2.622.887,557	2.540.849,331	1.712.989,867
Comptes de tiers	1.451.730,357	1.304.514,611	1.170.002,402	1.008.504,906
Comptes financiers	950.930,476	1.318.372,946	1.370.846,929	704.484,961
TOTAL	16.234.747,388	16.489.330,539	16.854.190,787	16.058.392,201

(enDinars)

PASSIF	1990	1991	1992	1993
Capital social	5.000.000,000	5.000.000,000	5.000.000,000	5.000.000,000
Réserves	1.162.107,922	1.402.444,997	2.089.754,770	2.585.179,156
Provision pour risques et charges	2.346.566,823	2.335.536,214	1.995.253,722	1.459.837,586
Dettes à plus d'un an	5.276.351,000	2.385.625,357	3.109.767,062	603.007,759
Dettes à court terme	2.209.384,568	4.506.834,417	4.177.418,880	5.875.850,355
Comptes de tiers	2.209.384,568	2.336.171,155	3.478.411,142	2.614.917,370
Comptes financiers	-	2.170.663,262	699.007,738	3.260.932,985
Résultat net de l'exercice	240.337,075	858.889,554	481.996,353	534.517,345
TOTAL	16.234.747,388	16.489.330,539	16.854.190,787	16.058.392,201

COMPTES DE RESULTATS COMPARES

(en Dinars)

DESIGNATION	1990	1991	1992	1993
Stock final	11.347.290	11.597.110	12.388.270	12.268.058
Ventes	1.404.336	3.450.491	3.365.493	2.553.321
Produits accessoires de production	3.200	1.890	6.570	17.426
Produits financiers	13.406	39.770	17.211	8.453
Charges non imputables à l'exploitation	694.657	788.718	833.032	652.986
Produits accessoires d'exploitation	59.715	48.642	31.462	37.188
TOTAL (A)	13.522.604	15.926.621	16.642.038	15.537.432
Stock initial	11.146.710	11.347.289	11.597.110	12.388.270
Achats	214.125	521.497	842.304	473.605
Opération Immobilière Ibn Chabbat	1.272	4.174	32.824	700
Opération Immobilière Quartier de Relogement	56.363	100.856	256.410	66.771
Frais sur achats	1.693.797	2.878.433	2.554.221	1.641.564
T.F.S.E.	52.156	56.868	77.104	83.390
Transport et déplacement	2.066	3.009	3.076	4.337
F.D.P.	52.898	43.026	54.710	57.704
Frais financiers	1.802	2.665	7.479	4.819
Frais du personnel	238.446	286.151	367.680	314.917
Impôts et taxes indirects	1.195	15.328	15.331	14.139
Frais divers d'exploitation	18.502	6.625	30.646	22.915
TOTAL (B)	13.479.332	15.265.921	15.838.895	15.062.131
Résultat Brut d'Exploitation (A-B)	43.272	660.700	803.143	475.301
Dotations aux comptes d'amortissement et de résorption.	390.959	174.801	44.685	45.327
Dotations aux comptes de provisions	337.100	-	15.000	-
Produits de financement	-	-	-	150
Résultat Net d'Exploitation	(684.787)	485.899	743.458	430.124
Pertes sur exercices antérieurs	-	374	14.395	-
Pertes exceptionnelles	42	50	69	-
Provisions exceptionnelles	-	-	-	16.120
Impôts sur les bénéfices	101.373	80.553	84.095	8.196
Profits sur exercices antérieurs	(2.315)	(227)	-	(338)
Profits exceptionnels	(1.024.224)	(453.740)	(165.518)	(141.799)
Réinvestissements exonérés	-	-	328.421	13.428
Résultat Net de l'exercice	240.337	858.889	481.996	534.517

EVOLUTION DES PRINCIPAUX RATIOS

(en Milliers de Dinars)

Désignation	1990	1991	1992	1993
Fonds propres	8.749	9.596	9.567	9.580
Dettes totales	7.485	6.893	7.287	6.479
Dettes à long et moyen termes	5.276	2.386	3.110	603
Capitaux permanents	14.025	11.982	12.677	10.183
Actifs circulants	13.750	14.220	14.929	13.981
Dettes à court terme	2.209	4.507	4.177	5.876
Produits	2.175	4.330	4.254	3.269
R.B.E.	43	661	803	475
Immobilisations Totales	2.485	2.269	1.925	2.077

Désignation	1990	1991	1992	1993
Ratio d'autonomie financière Fonds propres / capitaux permanents	62 %	81 %	75 %	94 %
Ratio d'équilibre financier Capitaux permanents / immobilisations totales	5,64	5,28	6,58	4,90
Ratio de rentabilité économique Résultat brut d'exploitation / produits	2 %	15 %	19 %	15 %

Désignation	1990	1991	1992	1993
Ratio de solvabilité : Fonds propres / Dettes totales	117 %	139 %	131 %	148 %
Ratio de liquidité : Actif circulant/Dettes à court terme	622 %	316 %	357 %	238 %
Ratio de dépendance financière : Dettes à L et M.T./ Capitaux permanents	38 %	20 %	25 %	6 %

**COMPTE D'EXPLOITATION PREVISIONNELLE
1994 - 2000**

(en Milliers de Dinars)

Designations	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000
CHIFFRE D'AFFAIRES	4250	4930	5110	4860	4983	3320	3330
Terrains	3600	3750	4050	4200	4500	3100	3300
Promotion Immobilière	600	1130	1010	610	453	190	-
Divers	50	50	50	50	30	30	30
COUT DES VENTES	2436	2853	2756	2471	2361	1484	1350
Terrains	2025	2025	2025	2025	2025	1350	1350
Promotion Immobilière	411	828	731	446	336	134	-
MARGE BRUTE	1814	2077	2354	2389	2622	1836	1980
Charges d'exploitation	440	460	480	490	500	450	400
RESULTAT BRUT D'EXPLOITATION	1374	1617	1874	1899	2122	1386	1580
Amortissement	45	45	45	45	40	40	30
RESULTAT NET D'EXPLOITATION	1329	1572	1829	1854	2082	1346	1550
Impot (35%)	465	550	640	649	729	471	543
RESULTAT NET DE L'EXERCICE	864	1022	1189	1205	1353	875	1007
Cash flow net	909	1067	1234	1250	1393	915	1037

**TABLEAU DE TRESORERIE AVANT EMPRUNT
1994 - 2000**

(en Milliers de Dinars)

DESIGNATION	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000
RESSOURCES :							
- Recettes terrains	3340	3373	4092	4065	4320	3430	2964
- Recettes promotion immobilière	865	775	775	550	550	460	310
- Recettes diverses	*141	50	50	50	30	30	30
TOTAL RESSOURCES	4346	4198	4917	4665	4900	3920	3304
EMPLOIS							
- Acquisitions foncières : terrains, bâti, enregistrement	400	700	800	800	500	500	-
- Frais de libération du sol	600	500	500	200	300	100	-
- Aménagement	600	800	900	900	400	200	100
- Promotion Immobilière	300	400	200	100	-	-	-
- Frais de financement	300	-	-	-	-	-	-
Sous Total 1 Financement Stock	2200	2400	2400	2000	1200	800	100
- Investissement (acquisitions et participations)	115	30	30	30	30	30	30
- Frais de gestion	440	460	480	490	500	450	400
- Impôt et taxes	500	550	640	645	729	471	543
- Paiements dividendes	500	-	-	500	500	500	500
- Paiements dividendes	3205	603	-	-	-	-	-
- Remboursements (crédit à long terme)	30	30	30	30	20	20	20
- Divers	4790	1673	1180	1695	1779	1471	1493
Sous Total 2	4790	1673	1180	1695	1779	1471	1493
TOTAL EMPLOIS	6990	4073	3580	3695	2979	2271	1593
TRESORERIE	-2644	125	1337	970	1921	1649	1711
TRESORERIE CUMULEE	-2644	2519	-1182	-212	1709	3358	5069

* y compris solde Trésorerie disponible au 01/01/94 soit 91000 DT

TABLEAU DE TRESORERIE II
1994 - 2000

Hypothèse : lancement, en 1994, d'un emprunt obligataire
de 4 millions de dinars remboursable sur 5 ans
au taux de 10 %

(en Milliers de Dinars)

DESIGNATION	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000
<u>RESSOURCES :</u>							
- Recettes terrains	3340	3373	4092	4065	4320	3430	2964
- Recettes promotion immobilière	865	775	775	550	550	460	310
- Recettes diverses	*141	50	50	50	30	30	30
- Emprunt obligataire	4000	-	-	-	-	-	-
TOTAL RESSOURCES	8346	4198	4917	4665	4900	3920	3304
<u>EMPLOIS</u>							
- Acquisitions foncières : terrains, bâti, enregistrement	400	700	800	800	500	500	-
- Frais de libération du sol	600	500	500	200	300	100	-
- Aménagement	600	800	900	900	400	200	100
- Promotion Immobilière	300	400	200	100	-	-	-
- Frais de financement	300	480	384	288	192	96	-
<u>Sous Total 1</u> Financement Stock	2200	2880	2784	2289	1392	896	100
- Investissement (acquisitions et participations)	115	30	30	30	30	30	30
- Frais de gestion	440	460	480	490	500	450	400
- Impôt et taxes	500	550	640	645	729	471	543
- Paiements dividendes	500	-	-	500	500	500	500
- Remboursements (crédit à long terme)	3205	1403	800	800	800	800	-
- Divers	30	30	30	30	20	20	20
<u>Sous Total 2</u>	4790	2473	1980	2495	2579	2271	1493
TOTAL EMPLOIS	6990	5353	4764	4783	3971	3167	1593
TRESORERIE	1356	-1155	153	-118	929	753	1711
TRESORERIE CUMULEE	1356	201	354	236	1165	1918	3629

* y compris solde Trésorerie disponible au 01/01/94 soit 91000 DT

I/ PERSPECTIVES D'AVENIR :

La Société d'Aménagement de Sfax El Jadida a acquis durant une décennie de travail laborieux un know-how très appréciable dans les domaines de l'aménagement des terrains et de la promotion immobilière. A ce potentiel humain et technique, s'ajoute un patrimoine matériel important, constitué surtout par des terrains aménagés ou en cours d'aménagement situés dans le coeur de la ville de Sfax et qui, de par leur nature, sont appelés à prendre de la plus-value.

Forte de ces deux atouts, la SASEJ pourra poursuivre la réalisation de son objet dans de meilleures conditions en assurant une rentabilité satisfaisante à ses investissements.

La Société prévoit vendre durant les 7 prochaines années (1994-2000) près de 95.000 m² de terrains aménagés. Le chiffre d'affaire total (terrain + promotion immobilière) prévu pour la même période est de l'ordre de 30,5 millions de dinars ce qui permettra de dégager des résultats bruts d'exploitation cumulés de 11,8 millions de dinars et des résultats nets cumulés de l'ordre de 7,5 millions de dinars.

En outre, la SASEJ projette, dans une deuxième phase, de développer davantage ses activités par la création de nouvelles Sociétés filiales spécialisées dans des domaines tels que l'informatique en matière d'aménagement et de promotion immobilière, la gestion hôtelière, la gestion des centres de loisirs et des parkings etc ...

III/ LETTRE DE GARANTIE :



BANQUE DE L'HABITAT

3727

BANQUE DE L'HABITAT

27 000 1994

GARANTIE BANCAIRE A LA PREMIERE DEMANDE

Nous soussignés, Banque de l'Habitat, société Anonyme au Capital de 35.000.000 de dinars, dont le siège Social est à Tunis, Avenue Kheireddine Pacha, représentée par Monsieur Tahar Bourkhis, Président Directeur Général, déclarons par la présente avoir garanti l'Emprunt Obligataire "SOCIETE SFAX EL JADIDA" d'un montant de QUATRE MILLIONS DE DINARS (4.000.000 de Dinars) divisé en 40000 obligations, de nominal 100 dinars chacune.

Le prix de remboursement est de cent dinars avec un taux d'intérêt annuel de 10%.

Toutes les obligations feront l'objet d'un amortissement annuel constant correspondant au cinquième de la valeur nominale de chaque obligation.

A cet effet, la Banque de l'Habitat s'engage à garantir au profit des obligataires, à chaque échéance annuelle, en tout état de cause et à la première demande de l'obligataire intéressé, sans qu'il soit besoin d'une mise en demeure ou d'une démarche judiciaire ou administrative quelconque, le paiement de la partie du capital exigible ainsi que les intérêts y afférents.

La présente garantie prend effet à partir de la date d'émission de l'emprunt, elle continue de produire ses effets jusqu'au remboursement intégral du montant de l'emprunt et de ses intérêts.

Fait à Tunis le.....

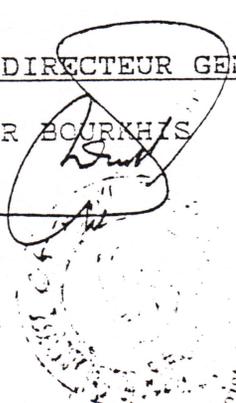
TAHAR Bourkhis

LE PRESIDENT DIRECTEUR GENERAL

TAHAR BOURKHIS



57196
[Signature]



Enregistré à la Recette des Finances
Rue d'Autriche TUNIS
Le... 11.1.1994
Vol...
Folio...
Rec... C.A.
N°...
Le Receveur

Code : 20014

IV/ ATTESTATION DES PERSONNES QUI ASSUMENT LA RESPONSABILITE DU PROSPECTUS D'EMISSION

1) Atestation de la Direction Générale de la Société :

A notre connaissance, les données du présent prospectus sont conformes à la réalité. Elles comprennent toutes les informations nécessaires aux souscripteurs pour fonder leur jugement sur le patrimoine, l'activité, la situation financière, les résultats et les perspectives de la Société. Elles ne comportent pas d'omission de nature à en altérer la portée.

Le Président Directeur Général

Mr. Foued KAMEL



2) Attestation du Commissaire aux Comptes :

Nous avons procédé à la vérification des informations financières et comptables données dans le présent prospectus d'émission 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

Mr. Tijani CHAABANE

ADAMI
Tijani
CHAABANE

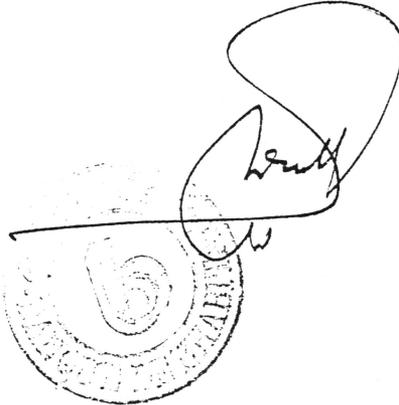
A handwritten signature in black ink, overlapping the typed name and the stamp area. The signature is stylized and appears to be 'Tijani Chaabane'.

ATTESTATION DE LA BANQUE GARANTE

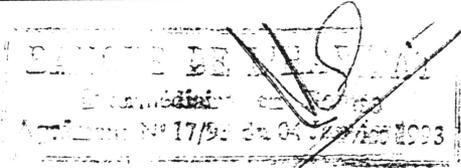
BANQUE DE L'HABITAT

LE PRESIDENT DIRECTEUR GENERAL

Mr Tahar BOURKHIS



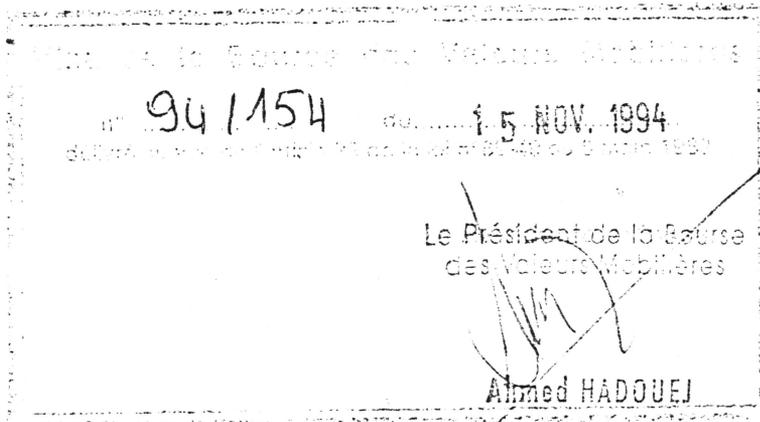
INTERMEDIAIRE CHARGE DU MONTAGE ET DU SERVICE FINANCIER DE L'EMPRUNT



Banque de l'Habitat Intermédiaire en Bourse.
Agrément n°17/93 du 04/01/1993

la notice légale a été publiée au J.O.R.T. N° 114 du 15/11/1994

S. Belkhioua
H. Lasseud



SOCIETE D'AMENAGEMENT DE SFAX EL JADIDA

Société Anonyme au Capital de 5.000.000 de dinars

Siège Social : Av. des Martyrs, complexe immobilier

"SFAX 2000" 3000 Sfax

Registre de commerce n° 6549/84 Sfax

Tèl : 227.821 - 229.073 - 227.521

Fax : 210.499

EMPRUNT OBLIGATAIRE SOCIETE D'AMENAGEMENT DE SFAX EL JADIDA 1994

4.000.000 de Dinars

TAUX D'INTERET : 10 %

DECIDE PAR L'A.G.O. TENUE EXTRAORDINAIREMMENT LE 17 MAI 1994

GARANTI PAR LA BANQUE DE L'HABITAT

VISA DE LA BOURSE DES VALEURS MOBILIERES

N° 94/154 DU 15 Novembre 1994

NOTICE LEGALE PUBLIEE AU JORT N°114 DU 15 Novembre 1994

BULLETIN DE SOUSCRIPTION N°.....

Je (nous) soussigné(s)

Agissant pour le compte de Qualité

Nationalité : Profession

Adresse :

Déclare (ons) souscrire à :(.....)

Obligations nominatives de l'Emprunt "Société d'Aménagement de Sfax El Jadida 1994", au prix de cent (100) dinars par obligation, portant jouissance à partir du 15 Décembre 1994 et remboursables par cinquième, le 15 Décembre de chaque année à raison de 20 Dinars par obligation majorés des intérêts annuels échus.

Je (nous) reconnais (sons) avoir reçu une copie du prospectus d'émission et pris connaissance de son contenu. Sur cette base, j'ai (nous avons) accepté de souscrire aux nombre et forme d'obligations ci-dessus indiqués.

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'information 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° tiré sur Agence

par virement en date du effectué sur mon (notre) compte n° ouvert à

La somme de (en toutes lettres)
représentant le montant des obligations souscrites.

Je (nous) désire (ons) que les titres souscrits soient (2) :

déposés chez :

remis à :

Fait en double exemplaires dont un en ma possession.

Le second servant de souche.

A, le

Signature (3)

(1) Cocher la case correspondante

(2) Remplir la case appropriée

(3) Faire précéder la signature de la
mention manuscrite "Lu et Approuvé" .

SOCIETE D'AMENAGEMENT DE SFAX EL JADIDA

Société Anonyme au Capital de 5.000.000 de dinars
Siège Social : Av. des Martyrs, complexe immobilier
"SFAX 2000" 3000 Sfax
Registre de commerce n° 6549/84 Sfax
Tèl : 227.821 - 229.073 - 227.521
Fax : 210.499

EMPRUNT OBLIGATAIRE SOCIETE D'AMENAGEMENT DE SFAX EL JADIDA 1994

4.000.000 de Dinars

TAUX D'INTERET : 10 %

DECIDE PAR L'A.G.O. TENUE EXTRAORDINAIREMMENT LE 17 MAI 1994
GARANTI PAR LA BANQUE DE L'HABITAT

VISA DE LA BOURSE DES VALEURS MOBILIERES

N° 94/154 DU 15 Novembre 1994

NOTICE LEGALE PUBLIEE AU JORT N°114 DU 15 Novembre 1994

BULLETIN DE SOUSCRIPTION N°

Je (nous) soussigné(s)
Agissant pour le compte de Qualité
Nationalité : Profession
Adresse :

Déclare (ons) souscrire à :(.....)

Obligations nominatives de l'Emprunt "Société d'Aménagement de Sfax El Jadida 1994", au prix de cent (100) dinars par obligation, portant jouissance à partir du 15 Décembre 1994 et remboursables par cinquième, le 15 Décembre de chaque année à raison de 20 Dinars par obligation majorés des intérêts annuels échus.

Je (nous) reconnais (sons) avoir reçu une copie du prospectus d'émission et pris connaissance de son contenu. Sur cette base, j'ai (nous avons) accepté de souscrire aux nombre et forme d'obligations ci-dessus indiqués.

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'information 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° tiré sur Agence
- par virement en date du effectué sur mon (notre) compte n° ouvert à

La somme de (en toutes lettres)
représentant le montant des obligations souscrites.

Je (nous) désire (ons) que les titres souscrits soient (2) :

- déposés chez :
- remis à :

Fait en double exemplaires dont un en ma possession.

Le second servant de souche.

A, le

Signature (3)

- (1) Cocher la case correspondante
- (2) Remplir la case appropriée
- (3) Faire précéder la signature de la mention manuscrite "Lu et Approuvé" .



نشرة إصدار

القرض الرقاعي

شركة تهيئة مفاقر الجديدة 1994

بمبلغ 4.000.000 دينار

المدة : 5 سنوات

نسبة الفائدة : 10 %

قيمة الإصدار : 100 دينار

مضمون من طرف بنك الإسكان
لفائدة حاملي الرقاع

شركة تهيئة صفاقس الجديدة

شركة خفية الاسم رأس مالها 5.000.000 دينار
المقر الاجتماعي : شارع الشهداء المركب العقاري "صفاقس 2000" 3000 صفاقس
السجل التجاري : عدد 84/6549 صفاقس
الهاتف: 229073-227521-227821 (04) تلفاكس: 210499 (04)

نشرة اصدار

وضعت على ذمة العموم بمناسبة اصدار القرض الرقاعي
"شركة تهيئة صفاقس الجديدة 1994" بمبلغ 4.000.000 دينار
المدة : 5 سنوات
نسبة الفائدة : 10%
مضمون من طرف بنك الاسكان لفائدة حاملي الرقاع موضوع هذه النشرة.

المسؤول عن الاعلام :

- السيد رجاء اينوبلي
- السيد عبد المجيد بن رايح
الهاتف : 787901 (01)

أكتوبر 1994

تكون بطاقات الاكتتاب وجوبا على شكل أوراق مسفرة مع نشرة الاصدار هذه تقتطع منها
بعد توقيع المكتتب (الفصل 21 من الترتيب العام لبورصة الأوراق المالية).

الفهرس

الموجز

I - معلومات تتعلق بالاصدار:

- القرارات الخاصة بالاصدار	أ
- الغرض من الاصدار	ب
- خصوصيات القرض الرقاعي	ج
- الضمانات	د
- تداول الرقاع	هـ

II - معلومات تتعلق بالشركة :

- معلومات عامة	أ
- رأس المال	ب
- مجلس الادارة	ج
- التسيير	د
- مراقب الحسابات	هـ
- ممتلكات الشركة	و
- نشاط الشركة	ز
- معلومات تتعلق بالوضع المالي للشركة	ص
- آفاق المستقبل	ع

III- رسالة الضمان :

IV- شهادة الأشخاص الذين يتحملون مسؤولية نشرة الاصدار :

الموجز:

القرض الرقاعي "شركة تهيئة صفاقس الجديدة 1994"

- المبلغ : 4.000.000 دينار مقسمة الى 40.000 رقعة
- القيمة الاسمية : 100 دينار
- قيمة الاصدار : 100 دينار
- نسبة الفائدة : 10 % في السنة
- شكل الرقاع : اسمية
- المدة : 5 سنوات
- الانتفاع : تنتفع بالفوائد كل الرقاع المكتتبة في نطاق هذا القرض ابتداء من 15 ديسمبر 1994 وذلك مهما كان تاريخ الاكتتاب الفعلي لكل رقعة.
- الاكتتاب : تقبل مطالب الاكتتاب ابتداء من تاريخ غرة ديسمبر 1994 بجميع شبائيك بنك الاسكان (المقر والفروع) وكذلك عن طريق الوسطاء بالبورصة.
- ختم الاكتتاب : يقع ختم الاكتتاب بدون سابق اعلام وفي أجل أقصاه يوم 15 ديسمبر 1994.
- الاهتلاك : تخضع رقاع هذا القرض الى اهتلاك سنوي قار يمثل خمس القيمة الاسمية.
- الضمان : يتمتع القرض الرقاعي "شركة تهيئة صفاقس الجديدة 1994" بضمان بنك الاسكان لتسديد الأصل ودفع الفوائد المستحقة لفائدة حاملي الرقاع .

1 - معلومات تتعلق بالاصدار :

أ - القرارات المتعلقة بالاصدار :

رخصت الجلسة العامة العادية لمساهمي شركة تهيئة صفاقس الجديدة المنعقدة بصفة خارقة للعادة في يوم 17/05/1994 باصدار قرض رقاعي بمبلغ أربعة ملايين دينار مقسمة الى 40.000 رقعة اسمية، قيمة الرقعة الواحدة 100 دينار يتم تسديد خمس القيمة الاسمية سنويا يضاف اليها الفوائد السنوية المستحقة بنسبة 10 بالمائة سنويا.

ب - الغرض من الاصدار :

ان الغرض من اصدار القرض الرقاعي لشركة تهيئة صفاقس الجديدة 1994 بمبلغ أربعة ملايين دينار هو تمكين الشركة من تدعيم مواردها القارة ومن مواصلة انجاز برامجها في ميداني تهيئة الأراضي والبعث العقاري.

ان شركة تهيئة صفاقس الجديدة التي تبلغ مواردها الذاتية الى غاية 1993 ما قيمته 9,580 مليون دينار لم تستعمل كل امكاناتها للتدوين الطويل والمتوسط المدى. فمنذ تأسيسها في سنة 1983 لم تلجأ الشركة الى الاقتراض الا مرة واحدة. فقد منحت قروضا طويلة المدى بمبلغ جملي يقدر بـ 5,850 مليون دينار سددت منه ما قدره 2,042 مليون دينار. أما أجل تسديد آخر قسط من الباقي فيحل في شهر مارس 1995.

ان القرض الرقاعي سيمكن الشركة من تجديد مصادرتمويلها على الأمد الطويل والأمد المتوسط بتكلفة منخفضة مع الحفاظ على سلامة هيكلها المالي وضمان قدر محترم من استقلاليتها المالية.

ج - خاصيات القرض :

مبلغ الاصدار : تبلغ قيمة القرض الرقاعي لشركة تهيئة صفاقس الجديدة 1994 "4.000.000 دينار مقسمة الى 40.000 رقعة، القيمة الاسمية للرقعة الواحدة 100 دينار.

شكل الرقاع : اسمية

سعر الاصدار : بالقيمة الاسمية اي 100 دينار للرقعة الواحدة تسدد بالكامل عند الاكتتاب.

تاريخ الانتفاع بالفوائد : ابتداء من 15 ديسمبر 1994 وذلك بدون اعتبار تاريخ بداية الاكتتاب الفعلي لكل رقعة.

ان التاريخ الوحيد للانتفاع المعتمد كقاعدة للتداول بالبورصة هو تاريخ ختم الاكتتاب.

المدة : خمس سنوات، ويكون معدل حياة الرقاع ثلاث سنوات.

نسبة الفائدة : تنتفع الرقاع بفائدة سنوية بنسبة 10 بالمائة.

الامتيازات الجبائية :

تخضع فوائد رقاع هذا القرض الى الخصم الجبائي الذي اقتضاه أو يمكن أن يقتضيه القانون كأداء على الأشخاص. في الوقت الحالي، تخضع الفوائد لخصم من المورد حسب النسب التالية:

- 15 % بعنوان مداخيل الرقاع

- 15 % تحرري بالنسبة للفوائد التي تنتجها حسابات الادخار للقروض الرقابية شريطة ألا يتم القيام بأية عملية سحب للمبلغ المودع وللأقساط المسترجعة وللفوائد الحاصلة طيلة مدة لا تقل عن خمس سنوات ابتداء من تاريخ ايداع ذلك المبلغ.

وفي صورة اجراء عملية سحب خلال مدة التجميد يوظف على الفوائد الحاصلة خصم من المورد اضافي ب 10 بالمائة.

- 20 % نهائي وغير قابل للارجاع بعنوان مداخيل رقاع على ملك أشخاص معنويين غير خاضعين للضريبة على الشركات أو المعفيين منها كلياً بمقتضى التشريع الساري المفعول.
يقع طرح الفوائض التي ستقبض سنوياً من طرف حاملي رقاع هذا القرض من قاعدة الأداء السنوي لكل خاضع للضريبة في حدود 1500 دينار طبقاً لمقتضيات الفصل 30 من قانون المالية لتصرف سنة 1992.

الاهتلاك :

تخضع رقاع قرض "شركة تهيئة صفاقس الجديدة 1994" لاهتلاك سنوي قار بمقدار خمس القيمة الاسمية.

التسديد :

يتم دفع الفوائد وتسديد الأصل عند حلول آجالها السنوية، أي يوم 15 ديسمبر من كل سنة بشبابيك بنك الاسكان (المقر والفروع) ويكون التسديد الأول يوم 15 ديسمبر 1995.

الاكتتاب والدفع :

تقبل مطالب الاكتتاب بداية من غرة ديسمبر 1994 بشبابيك بنك الاسكان (المقر والفروع) أو بشبابيك الوسطاء بالبورصة.
الدفعات المتأتية من الاكتتاب تودع بحساب شركة تهيئة صفاقس الجديدة عدد 130123000013/5 المفتوح لدى بنك الاسكان (صفاقس الجاوي).

ختم الاكتتاب :

يقع ختم اكتتاب هذا القرض بدون سابق اعلام وفي أجل اقصاه يوم 15 ديسمبر 1994.

التسعيرة بالبورصة :

عند اختتام الاكتتاب يتقدم بنك الاسكان بطلب لدى بورصة الأوراق المالية لقبول ادراج الرقاع بسوق القروض الرقاعية بالتسعيرة القارة للبورصة.

المصلحة المكلفة بخدمات القرض :

يتولى بنك الاسكان (المقر والفروع)، الوسيط لدى البورصة، القيام بالخدمات المالية لرقاع هذا القرض طوال كامل مدة القرض.

د - الضمان :

يتمتع القرض الرقاعي "شركة تهيئة صفاقس الجديدة 1994" بضمان بنك الاسكان لفائدة حاملي الرقاع بحيث يتعهد البنك عند أول طلب وفي جميع الأحوال بتسديد الأصل ودفع الفوائض المستحقة عند حلول آجالها السنوية كما هو منصوص عليه في رسالة الضمان المصاحبة لهذه النشرة.

هـ - تداول الرقاع :

يقع ذكر ضمان البنك في كل بطاقات الاكتتاب وبعد ذلك، عند عمليات بيع رقاع هذا القرض في البورصة، يشترط على الوسيط أن يذكر ضمان البنك في كل الأوراق التي تثبت تحويل ملكية الرقاع.

II - معلومات تتعلق بالشركة :

أ - معلومات عامة :

التسمية : شركة تهيئة صفاقس الجديدة
الشكل القانوني : شركة خفية الاسم
النشاط : التهيئة العمرانية والبعث العقاري
الجنسية : تونسية

المقر الاجتماعي : شارع الشهداء المركب العقاري "صفاقس 2000" 3000 صفاقس

غرض الشركة :

- جميع الدراسات الفنية والاقتصادية والقانونية والمالية اللازمة للتهيئة العمرانية لحي الشهداء بصفاقس.

- جميع أشغال التهيئة لتطوير الأراضي الواقعة بذلك الحي وتجهيزها بالمنافع العامة.
- شراء وبيع وبناء وهدم وتركيز وتهيئة وإدارة واستئجار أية عقارات مبنية أو غير مبنية وأية أصول تجارية ومعدات ومواد منقولة من أي نوع كانت وأية مؤسسات صناعية وتجارية.
- أية بناءات وانشاءات تدخل في نطاق التجهيزات الجماعية للحي : مراكز تجارية، مناطق خضراء، مآوي للسيارات، ملاعب تجهيزات ترفيهية...
- اعداد وضبط أي برنامج بهدف استغلال تلك الانجازات فيما بعد والنهوض بالحي المجهز بهذه الصورة.

- البعث العقاري وبناء وشراء وبيع وتسويغ الأراضي والعقارات المعدة للسكن أو المكاتب أو التي لها طابع تجاري

- تركيب وانجاز مختلف العمليات الضرورية لتحقيق تلك البرامج بصفة مباشرة أو غير مباشرة وكذلك الحصول على مختلف الامتيازات والتراخيص الادارية.

- المشاركة أو اكتساب مصالح في كل الشركات أو العمليات المتعلقة بغرض الشركة وذلك عن طريق الادمج أو المساهمة أو الاكتتاب أو شراء سندات أو حقوق اجتماعية أو عن طريق تكوين شركات جديدة أو بأية طريقة أخرى

- وعلى وجه العموم القيام بكل العمليات المالية أو التجارية أو الصناعية أو المنقولية أو العقارية أو غير ذلك من العمليات التي من شأنها أن تساعد على تحقيق غرض الشركة والمرتبطة به بصفة مباشرة أو غير مباشرة.

تاريخ التأسيس : 22 نوفمبر 1983

المدة : 99 سنة

السنة المالية : تبدأ غرة جانفي وتنتهي في 31 ديسمبر من كل سنة.

ب - رأس المال :

يبلغ رأس مال شركة تهيئة صفاقس الجديدة 5.000.000 دينار مقسمة الى 50.000 سهم، القيمة الاسمية للسهم الواحد 100 دينار مدفوعة بالكامل.

التوزيع الحالي لرأس المال حسب الجدول التالي :

النسبة المئوية في رأس المال	القيمة بالدينار	عدد الاسهم	المساهمون
49.52	2.624.600	26.246	الشركة التونسية السعودية للاستثمار الاتماني
15	750.000	7.500	بلدية صفاقس
12,5	625.000	6.250	البنك التونسي الكويتي للتنمية
10	500.000	5.000	البنك التونسي القطري للاستثمار
5	250.000	2.500	الوكالة العقارية للسكنى
5	250.000	2.500	بنك تونس العربي الدولي
0,01	400	4	أشخاص طبيعيون (4)
% 100	5.000.000	50.000	

ج - مجلس الإدارة :

رئيس المجلس : السيد فؤاد القلال

الأعضاء :

- الشركة التونسية السعودية للاستثمار الإنمائي
- بلدية صفاقس
- البنك التونسي الكويتي للتنمية
- البنك التونسي القطري للاستثمار
- الوكالة العقارية للسكنى
- بنك تونس العربي الدولي
- السيد عبد المجيد فرج
- السيد عمر عليّة
- السيد رشاد الكرارطي

د - التسيير :

- الرئيس المدير العام : السيد فؤاد القلال

- مدير الشؤون الإدارية : السيد كمال بن إبراهيم

- مدير الشؤون التقنية : السيد منير غربال

كما تستعين الشركة بمستشارين في الميادين المالية والقانونية والعقارية.

هـ - مراقب الحسابات :

المدة		الاسم و اللقب
التي	من	السيد التيجاني شعبان
تاريخ عقد الجلسة	26 جويلية 1993	نهج الطاهر صفر
العامّة العادية التي		عمارة شقرون 3000 صفاقس
تنظر في حسابات		الهاتف :
السنة المالية 1995		(04) 229284 - (04) 227423
		تلفاكس : (04) 227443

و - ممتلكات الشركة :

تتكون ممتلكات الشركة خاصة من مخزون الأراضي والأشغال التي بصدد الانجاز ومنتوج البعث العقاري.

في هذا الصدد بلغ مخزون الشركة في موفى ديسمبر من سنة 1993 بحساب التكلفة ما قدره 12,268 مليون دينار والمتمثل في :

- الأراضي والأشغال التي بصدد الانجاز : 11,192 مليون دينار

- منتوج البعث العقاري : 1,076 مليون دينار.

من بين محتويات هذا المخزون ما يقارب 50.000 متر مربع من الأراضي الجاهزة للبيع والتي تطمئن على مبيعات الشركة بالنسبة للمستقبل.

حقيبة مساهمات شركة تهيئة صفاقس الجديدة :

تتمثل حقيبة مساهمات شركة تهيئة صفاقس الجديدة في 31 ديسمبر 1993 في ما يلي :

التسمية	القيمة بالدينار	النسبة المئوية للمساهمة	المدفوع	الغير المدفوع
العقارية الجديدة	339.900	99.97	339.900	-
شركة الدراسات و المتابعة	129.910	99.93	64.955	64.955
الشركة المدنية العقارية صفاقس 2000	124.040	7.30	124.040	-
الشركة المدنية العقارية الأروقة	379.280	6,12	379.280	-
الشركة المدنية العقارية الأروقة II	506.195	13.32	434.195	72.000
الشركة المدنية العقارية الأروقة III	45.000	50.00	45.000	-
المجموع	1.524.325		1.387.370	136.955

وتجدر الإشارة الى أن مساهمة شركة تهيئة صفاقس الجديدة في الشركات المدنية العقارية الأربعة تتمثل في حصص اجتماعية ممثلة في محلات معدة للسكنى أو التجارة أو المكاتب ولذا فان بيع هذه الحصص الاجتماعية يمكن اعتباره بمثابة بيع محلات.

ز - نشاط الشركة :

يتمثل نشاط الشركة في :

1 - تهيئة منطقة صفاقس الجديدة التي تسمح 66 هـ والكائنة وسط مدينة صفاقس حذو المدينة العتيقة وتتمثل في :

- * التطهير العقاري (اقتناء العقارات، هدم المباني المتداعية، اخلاء الأراضي وتحويل الأنشطة الغير ملائمة الى خارج المنطقة)
- * تركيز البنية الأساسية (طرق، ماء صالح للشرب، تطهير، شبكة الكهرباء والهاتف ...)
- * انجاز المساحات الخضراء ومأوي السيارات
- * تقسيم الأراضي طبقا للمثال التفصيلي لتهيئة المنطقة.

2 - تسويق الأراضي التي تم تهيئتها مع الأخذ بعين الاعتبار تقدم أشغال التهيئة وتوفير الأراضي من جهة وتطور السوق في ميدان البعث العقاري من جهة أخرى. وقد تولت الشركة تسويق ما يقارب 86.000 م م من الأراضي الى غاية سنة 1993 أي بنسبة 43 بالمائة من مجموع الأراضي المعدة للبيع.

3 - البعث العقاري وذلك بهدف تنويع أنشطتها ومصادر مداخيلها وهو ما يمكن من تقليص الأخطار التجارية والمالية.

وقد أنجزت الشركة الى غاية 1993 برامج عقارية بلغ مجموع المساحات المغطاة بها ما يقارب 50.000 م م من المحلات المعدة للسكنى والمكاتب والتجارة. وقد تم انجاز البعض من هذه البرامج بالاشتراك مع باعشرين عقاريين آخرين.

ص - معلومات تتعلق بالوضع المالي للشركة :

معلومات مالية

موازنات مقارنة

(بحساب الدينار)

1993	1992	1991	1990	الأصول
1.326,267	-	-	143.067,851	مصاريف التأسيس
216.777,686	219.177,586	185.073,804	114.458,333	قيم ثابتة
1.859.240,331	1.705.894,248	2.084.258,872	2.227.270,750	قيم أخرى ثابتة
12.268.058,050	12.388.269,622	11.597.110,306	11.347.289,621	قيم الإستغلال
<u>1.712.989,867</u>	<u>2.540.849,331</u>	<u>2.622.887,557</u>	<u>2.402.660,833</u>	قيم قابلة للتحقيق و متوفرة
1.008.504,906	1.170.002,402	1.304.514,611	1.451.730,357	حسابات الغير
704.484,961	1.370.846,929	1.318.372,946	950.930,476	حسابات مالية
16.058.392,201	16.854.190,787	16.489.330,539	16.234.747,388	الجملة

(بحساب الدينار)

1993	1992	1991	1990	الخصوم
5.000.000,000	5.000.000,000	5.000.000,000	5.000.000,000	رأس المال
2.585.179,156	2.089.754,770	1.402.444,997	1.162.107,922	الإحتياطيات
1.459.837,586	1.995.253,722	2.335.536,214	2.346.566,823	مرصودات ضد المخاطر و النفقات
603.007,759	3.109.767,062	2.385.625,357	5.276.351,000	ديون طويلة المدى
<u>5.875.850,355</u>	<u>4.177.418,880</u>	<u>4.506.834,417</u>	<u>2.209.384,568</u>	ديون قصيرة المدى
2.614.917,370	3.478.411,142	2.336.171,155	2.209.384,568	حسابات الغير
3.260.932,985	699.007,738	2.170.663,262	-	حسابات مالية
534.517,345	481.996,353	858.889,554	240.337,075	النتائج الصافية للسنة
16.058.392,201	16.854.190,787	16.489.330,539	16.234.747,388	الجملة

ولضمان تسديد ديونها الطويلة الأمد (جزء هام منها أصبح حالا) منحت الشركة رهونا من المرتبة الأولى على عقارات غير مبرمجة للبيع على الأمد القصير لفائدة كل من الشركة التونسية السعدية للاستثمار الانمائي والبنك التونسي الكويتي للتنمية والبنك التونسي القطري للاستثمار وتتعلق بـ :

أ - كامل العقار المسمى "الجديدة" موضوع الرسم العقاري عدد 13.863 صفاقس يمسح 3 هكتارات و 66 أرا و 43 سنتارا.

ب - كامل العقار المسمى "قريدة II" موضوع الرسم العقاري عدد 250.886 صفاقس يمسح 89 أرا و 80 سنتارا.

ج - قطعة أرض تمسح حوالي 20 أرا و 80 سنتارا من مطلب التسجيل عدد 4076.

د - قطعة أرض تمسح حوالي 2 هكتارا و 08 أرا و 38 سنتارا تستخرج من العقار موضوع مطلب التسجيل عدد 4364.

هـ - قطعة أرض غير مسجلة تمسح 13 أرا و 60 سنتارا من المقسم عدد 21 من المخطط التفصيلي لتهيئة منطقة صفاقس الجديدة.

و - الجزءان المفرزان عدد 330 و 339 من العقار المتمثل في المركب العقاري "صفاقس 2000" والأجزاء الجماعية والمشاركة التابعة لها.

ويمثل الجزءان المذكوران 3355 حصة اجتماعية فقط من مجموع 481.880 حصة اجتماعية تمتلكها شركة تهيئة صفاقس الجديدة بالشركة المدنية العقارية "صفاقس 2000" والمتمثلة في المحلات التي تأوي المقر الاجتماعي للشركة المذكورة والتي تمسح 862,63 م م.

حسابات النتائج مقارنة

(بحساب الدينار)

1993	1992	1991	1990	بيانات
12.268.058	12.388.270	11.597.110	11.347.290	المخزون النهائي
2.553.321	3.365.493	3.450.491	1.404.336	بيوعات
17.426	6.570	1.890	3.200	منتوجات إضافية للإنتاج
8.453	17.211	39.770	13.406	منتوجات مالية
652.986	833.032	788.718	694.657	مصاريف غير خاصة بالإستغلال
37.188	31.462	48.642	59.715	منتوجات إضافية للإستغلال
15.537.432	16.642.038	15.926.621	13.522.604	المجموع أ
12.388.270	11.597.110	11.347.289	11.146.710	المخزون الأولي
473.605	842.304	521.497	214.125	شراءات
700	32.824	4.174	1.272	العملية العقارية "ابن شباط"
66.771	256.410	100.856	56.363	العملية العقارية "حي إعادة الإنتصاب"
1.641.564	2.554.221	2.878.433	1.693.797	مصاريف على الشراءات
83.390	77.104	56.868	52.156	أشغال، ترويدات و خدمات خارجية
4.337	3.076	3.009	2.066	نقل و تنقلات
57.704	54.710	43.026	52.898	مصاريف مختلفة للإنتاج
4.819	7.479	2.665	1.802	مصاريف مالية
314.917	367.680	286.151	238.446	مصاريف المستخدمين (أجور)
14.139	15.331	15.328	1.195	ضرائب و أداءات غير مباشرة
22.915	30.646	6.625	18.502	مصاريف مختلفة للإستغلال
15.062.131	15.838.895	15.265.921	13.479.332	المجموع ب
475.301	803.143	660.700	43.272	النتائج الخام للإستغلال (أ - ب)
45.327	44.685	174.801	390.959	مرصودات للإهلاك
-	15.000	-	337.100	مرصودات للمؤن
150	-	-	-	منتوجات مالية
430.124	743.458	485.899	(684.787)	النتيجة الصافية للإستغلال
-	14.395	374	-	خسائر على السنوات السالفة
-	69	50	42	خسائر إستثنائية
16.120	-	-	-	مؤن إستثنائية
8.196	84.095	80.553	101.373	ضرائب على الأرباح
(338)	-	(227)	(2.315)	أرباح على السنوات السالفة
(141.799)	(165.518)	(453.740)	(1.024.224)	أرباح إستثنائية
13.428	328.421	-	-	إعادة الإستثمار معفى من الأداء
534.517	481.996	858.889	240.337	النتيجة الصافية للسنة

تطور أهم المؤشرات المالية

(بحساب الألف دينار)

1993	1992	1991	1990	بيانات
9.580	9.567	9.596	8.749	أموال ذاتية
6.479	7.287	6.893	7.485	مجموع الديون
603	3.110	2.386	5.276	ديون طويلة و متوسطة المدى
10.183	12.677	11.982	14.025	أموال قارة
13.981	14.929	14.220	13.750	أموال متداولة
5.876	4.177	4.507	2.209	ديون قصيرة المدى
3.269	4.254	4.330	2.175	منتوجات
475	803	661	43	الناتج الخام للإستغلال
2.077	1.925	2.269	2.485	مجموع القيم الثابتة

1993	1992	1991	1990	بيانات
94 %	75 %	81 %	62 %	مؤشر الاستقلالية المالية أموال ذاتية / أموال قارة
4,90	6,58	5,28	5,64	مؤشر التوازن المالي أموال قارة / مجموع القيم الثابتة
15 %	19 %	15 %	2 %	مؤشر الجدوى الاقتصادية الناتج الخام للإستغلال/منتوجات

1993	1992	1991	1990	بيانات
148 %	131 %	139 %	117 %	مؤشر القدرة على تسديد الديون : أموال ذاتية / مجموع الديون
238 %	357 %	316 %	622 %	مؤشر السيولة المالية : الأصول المتداولة/ ديون قصيرة المدى
6 %	25 %	20 %	38 %	مؤشر التبعية المالية : ديون طويلة و متوسطة المدى/أموال قارة

حسابات الإستغلال المتوقعة
لسنوات 1994 - 2000

(بحساب الألف دينار)

2000	1999	1998	1997	1996	1995	1994	بيانات
3330	3320	4983	4860	5110	4930	4250	رقم المعاملات
3300	3100	4500	4200	4050	3750	3600	أراضي
-	190	453	610	1010	1130	600	البعث العقاري
30	30	30	50	50	50	50	عمليات مختلفة
1350	1484	2361	2471	2756	2853	2436	تكاليف البيوعات
1350	1350	2025	2025	2025	2025	2025	أراضي
-	134	336	446	731	828	411	البعث العقاري
1980	1836	2622	2389	2354	2077	1814	الناتج الخام
400	450	500	490	480	460	440	مصاريف الاستغلال
1580	1386	2122	1899	1874	1617	1374	الناتج الخام للإستغلال
30	40	40	45	45	45	45	الإهلاك
1550	1346	2082	1854	1829	1572	1329	النتيجة الصافية للإستغلال
543	471	729	649	640	550	465	الضرائب
1007	875	1353	1205	1189	1022	864	النتائج الصافية للسنة المالية
1037	915	1393	1250	1234	1067	909	القدرة الذاتية للتمويل الصافي

جدول المالية لسنوات 1994 - 2000
بدون إعتبار القرض الرقاعي

(بحساب الألف دينار)

2000	1999	1998	1997	1996	1995	1994	بيانات
2964	3430	4320	4065	4092	3373	3340	موارد
310	460	550	550	775	775	865	مقاييض متأتية من بيع الأراضي
30	30	30	50	50	50	*141	مقاييض متأتية من البعث العقاري
							مقاييض مختلفة
3304	3920	4900	4665	4917	4198	4346	مجموع الموارد
							الإستعمالات
-	500	500	800	800	700	400	إقتناءات عقارية : أراضي، بناءات، تسجيل
-	100	300	200	500	500	600	مصاريف إخلاء الأرض
100	200	400	900	900	800	600	تهيئة
-	-	-	100	200	400	300	البعث العقاري
-	-	-	-	-	-	300	مصاريف التمويل
100	800	1200	2000	2400	2400	2200	مجموع 1 تمويل المخزون
30	30	30	30	30	30	115	إستثمار (إقتناءات و مشاركات)
400	450	500	490	480	460	440	نققات التصرف
543	471	729	645	640	550	500	ضرائب و أداءات
500	500	500	500	-	-	500	دفع الأرباح الموزعة
-	-	-	-	-	603	3205	تسديد القروض الطويلة المدى
20	20	20	30	30	30	30	مصاريف مختلفة
1493	1471	1779	1695	1180	1673	4790	مجموع 2
1593	2271	2979	3695	3580	4073	6990	مجموع الإستعمالات
1711	1649	1921	970	1337	125	-2644	الحاصل المالي
5069	3358	1709	-212	-1182	2519	-2644	الحاصل المالي المجمع

* بما في ذلك الحاصل المالي المتوفر في 1 جانفي 1994 أي 91.000 دينار

جدول المالية لسنوات 1994 - 2000
باعتبار إصدار قرض رقاعي في سنة 1994
بقيمة أربعة ملايين دينار يسدد على خمس سنوات و بفائض 10 %

(بحساب الألف دينار)

2000	1999	1998	1997	1996	1995	1994	بيانات
							موارد
2964	3430	4320	4065	4092	3373	3340	مقاييض متأتية من بيع الأراضي
310	460	550	550	775	775	865	مقاييض متأتية من البعث العقاري
30	30	30	50	50	50	*141	مقاييض مختلفة
-	-	-	-	-	-	4000	قرض رقاعي
3304	3920	4900	4665	4917	4198	8346	مجموع الموارد
							الإستعمالات
-	500	500	800	800	700	400	إقتناءات عقارية : أراضي، بناءات، تسجيل
-	100	300	200	500	500	600	مصاريف إخلاء الأرض
100	200	400	900	900	800	600	تهيئة
-	-	-	100	200	400	300	البعث العقاري
-	96	192	288	384	480	300	مصاريف التمويل
100	896	1392	2289	2784	2880	2200	مجموع 1 تمويل المخزون
30	30	30	30	30	30	115	إستثمار (إقتناءات و مشاركات)
400	450	500	490	480	460	440	نفقات التصرف
543	471	729	645	640	550	500	ضرائب و أداءات
500	500	500	500	-	-	500	دفع الأرباح الموزعة
-	800	800	800	800	1403	3205	تسديد القروض الطويلة المدى
20	20	20	30	30	30	30	مصاريف مختلفة
1493	2271	2579	2495	1980	2473	4790	مجموع 2
1593	3167	3971	4783	4764	5353	6990	مجموع الإستعمالات
1711	753	929	-118	153	-1155	1356	الحاصل المالي
3629	1918	1165	236	354	201	1356	الحاصل المالي المجمع

* بما في ذلك الحاصل المالي المتوفر في 1 جانفي 1994 أي 91.000 دينار

ع - آفاق المستقبل :

لقد اكتسبت شركة تهيئة صفاقس الجديدة خبرة واسعة في ميداني التهيئة العمرانية والبعث العقاري بعد عشر سنوات من العمل الجاد.

ويضاف الى رصيد الشركة من الطاقات البشرية والوسائل الفنية الحديثة، ممتلكات هامة تتكون خاصة من الأراضي المهيئة أو التي هي بصدد التهيئة تقع بوسط مدينة صفاقس والتي تحقق ارتفاعا مستمرا في قيمتها.

ونظرا الى أن شركة تهيئة صفاقس الجديدة تستمد قوتها من هذين العنصرين فإن ذلك سيمكنها من مواصلة انجاز مشاريعها في أحسن الظروف وتحقيق مردودية أفضل لاستثماراتها.

وبالنسبة للتوقعات على مدى السبع سنوات المقبلة (1994 - 2000) فإنه ينتظر أن تبلغ المبيعات ما يقارب 95.000 م م من الأراضي المهيأة.

كما ينتظر أن يبلغ رقم المعاملات لنفس الفترة (أراضي ومنتوج البعث العقاري) ما قدره 30,5 مليون دينار مما يمكن من تحقيق ناتج خام للاستغلال بمجموع 11,8 مليون دينار ونتائج صافية بمجموع 7,5 مليون دينار.

على صعيد آخر، فإن شركة تهيئة صفاقس الجديدة تعتزم في مرحلة ثانية بعث عدد من المؤسسات المتفرعة عنها تختص في قطاع الاعلامية في ميدان التهيئة والبعث العقاري، وإدارة الوحدات الفندقية ومراكز الترفيه ومأوي السيارات الخ...

III - رسالة الضمان :

بنك الإسكان

ضمان بنكي عند أول طلب

نحن الممضون أسفله، بنك الإسكان، شركة خفية الإسم رأسم مالها 35.000.000 دينار، مقرها الإجتماعي بتونس نهج خير الدين باشا، الممثلة في شخص رئيسها مديرها العام السيد الطاهر بورخيص، نصرح بمقتضى هذا أننا أعطينا ضماننا للقرض الرقاعي شركة تهيئة صفاقس الجديدة بمبلغ أربعة ملايين دينار (4.000.000 د) مقسم الى 40.000 رقعة، القيمة الإسمية للرقعة الواحدة مائة دينار. إن قيمة التسديد قدرها مائة دينار و بنسبة فائدة سنوية تساوي 10 بالمائة. تخضع كل الرقاع الى اهتلاك سنوي قار يساوي خمس القيمة الإسمية للرقعة الواحدة.

و تبعا لذلك، يتعهد بنك الإسكان في جميع الأحوال بضمان تسديد الأصل و دفع الفوائد المستحقة عند حلول آجالها السنوية لفائدة حاملي الرقاع عند أول طلب دون الحاجة الى توجيه تنبيه في هذا الغرض أو اللجوء الى اتباع إجراءات قضائية أو إدارية. يبتدأ مفعول هذا الضمان مع تاريخ إصدار القرض، و يتواصل إلى غاية تسديد كامل أصل القرض و الفوائد.

حرر بتونس في

الرئيس المدير العام

السيد الطاهر بورخيص

IV - شهادة الأشخاص الذين يتحملون مسؤولية نشرة الاصدار :

1 - شهادة الادارة العامة للشركة :

ان المعطيات الموجودة في نشرة الاصدار هذه مطابقة حسب علمنا للواقع وهي تتضمن كامل الارشادات الضرورية للمكتتبين المتعلقة بأملك ونشاط الشركة، وضعيتها المالية، نتائجها وأفاق مستقبلها ولا يعتريها أي سهو من شأنه أن يحرف مداها.

الرئيس المدير العام
السيد فؤاد القلال

2 - شهادة مراقب الحسابات :

نقد قمنا بالتدقيق والنتبث في كامل المعلومات الخاصة بالوضعية المالية وحسابات الشركة الموجودة في نشرة الاصدار هذه وفقا لقانون المهنة ونصادق عليها دون أي احتراز.

مراقب الحسابات
السيد التجاني شعبان

الضامن

بنك الاسكان

الرئيس المدير العام
السيد الطاهر بوخريص

الوسيط المكلف باجراءات القرض

بنك الاسكان

وسيط ببورصة الأوراق المالية
تأشيرة عدد 93/17 بتاريخ 4 جانفي 1993

صدرت النشرة القانونية بالرائد الرسمي للجمهورية التونسية
عدد 114 بتاريخ 15 نوفمبر 1994.

تأشيرة بورصة الأوراق المالية

تحصلت النشرة الصادرة باللغة الفرنسية على تأشيرة بورصة الأوراق المالية تحت عدد
94/154 بتاريخ 15 نوفمبر 1994 حسب ما نص عليه الفصل 28 من القانون عدد 49 لسنة
1989 المؤرخ في 8 مارس 1989.

شركة تهينة صفاقس الجديدة

شركة خفية الاسم رأس مالها 5.000.000 دينار
المقر الاجتماعي : شارع الشهداء المركب العقاري "صفاقس 2000" 3000 صفاقس
الدفتري التجاري عدد 6549/84 صفاقس
الهاتف : 227.821 - 229.073 - 227.521 تليفاكس : 210.499
القرض الرقاعي شركة تهينة صفاقس الجديدة 1994

بمبلغ 4.000.000 دينار
نسبة الفانض : 10 %
بمقتضى قرار الجلسة العامة العادية المنعقدة بصفة خارقة للعادة بتاريخ 17 ماي 1994
مضمون من طرف بنك الاسكان
تأشيرة بورصة الأوراق المالية
عدد 94/154 بتاريخ 15 نوفمبر 1994

بطاقة ائتاب رقم

إني (نحن) الممضي (الممضون) أسفله
المتصرف لحساب
الجنسية
العنوان
أصرح (ن) بالإئتاب في :
رقعة اسمية من القرض الرقاعي شركة تهينة صفاقس الجديدة 1994 بسعر مائة دينار (100 د) للرقعة الواحدة المنتفعة
بالفوائد بداية من 15 ديسمبر 1994 و الخاضعة لإهلاك سنوي بخمس القيمة الإسمية قدره 20 دينار يستخلص في 15
ديسمبر من كل سنة متبوعا بالفوائد التي حل أجلها.
أقر (ن) أنني (أنا) تسلمت (نا) نسخة من نشرة الإصدار واطلعت (نا) على محتواها. وبناء على ذلك قبلت (نا) الائتاب في
الرقاع بالعدد والكيفية المعلن عنها أعلاه. وان هذا الائتاب لا يعني تنازلي (نا) عن حقي (نا) في المطالبة باصلاح أي ضرر
يمكن أن ينجم اما عن نشر معلومات غير ضافية أو غير صحيحة أو كذلك عن حذف معلومات قد تؤثر على قبولي (نا)
بالائتاب.

بمقتضى ما تقدم أذفع (ن) (1)
نقدا

بواسطة صك عدد..... مسحوب على..... الفرع.....
 بتحويل بتاريخ..... على حسابي (نا) عدد.....
المفتوح ب.....

مبلغ (بلسان القلم).....

يمثل مبلغ الرقاع المكتتبه

أرغب (ن) أن تكون الرقاع المكتتبه : (2)

مودعة ب.....
 يقع تسليمها الي.....

حرر في نظيرين تسلمت (نا) واحدا منهما والثاني يستعمل كجذع
حرر ب..... في.....

الامضاء (3)

(1) ضع علامة على المربع المناسب

(2) املا الفراغ المناسب

(3) اصف بخط اليد وقبل الامضاء عبارة "اطلعت ووافقت"

شركة تهينة صفاقس الجديدة

شركة خفية الاسم رأس مالها 5.000.000 دينار
المقر الاجتماعي : شارع الشهداء المركب العقاري "صفاقس 2000" 3000 صفاقس
الدفتري التجاري عدد 6549/84 صفاقس

الهاتف : 227.821 - 229.073 - 227.521 تليفاكس : 210.499

القرض الرقاعي شركة تهينة صفاقس الجديدة 1994

بمبلغ 4.000.000 دينار

نسبة الفانض : 10 %

بمقتضى قرار الجلسة العامة العادية المنعقدة بصفة خارقة للعادة بتاريخ 17 ماي 1994

مضمون من طرف بنك الاسكان

تأشيرة بورصة الأوراق المالية

عدد 94/154 بتاريخ 15 نوفمبر 1994

بطاقة ائتاب رقم

إني (نحن) الممضي (الممضون) أسفله

المتصرف لحساب

الجنسية

العنوان

أصرح (ن) بالإئتاب في :

رقعة اسمية من القرض الرقاعي شركة تهينة صفاقس الجديدة 1994 بسعر مائة دينار (100 د) للرقعة الواحدة المنتفعة

بالفوائد بداية من 15 ديسمبر 1994 و الخاضعة لإهلاك سنوي بخمس القيمة الإسمية قدره 20 دينار يستخلص في 15

ديسمبر من كل سنة متبوعا بالفوائد التي حل أجلها.

أقر (ن) أنني (أنا) تسلمت (نا) نسخة من نشرة الإصدار واطلعت (نا) على محتواها. وبناء على ذلك قبلت (نا) الائتاب في

الرقاع بالعدد والكيفية المعن عنها أعلاه. وان هذا الائتاب لا يعني تنازلي (نا) عن حقي (نا) في المطالبة باصلاح أي ضرر

يمكن أن ينجم اما عن نشر معلومات غير ضافية أو غير صحيحة أو كذلك عن حذف معلومات قد تؤثر على قبولي (نا)

بالائتاب.

بمقتضى ما تقدم أذع (ن) (1)

نقدا

بواسطة صك عدد.....مسحوب على.....الفرع.....

بتحويل بتاريخ..... على حسابي (نا) عدد.....

المفتوح ب.....

مبلغ (بلسان القلم).....

يمثل مبلغ الرقاع المكتتبه

أرغب (ن) أن تكون الرقاع المكتتبه : (2)

مودعة ب.....

يقع تسليمها الى.....

حرر في نظيرين تسلمت (نا) واحدا منهما والثاني يستعمل كجذع

حرر ب..... في.....

الامضاء (3)

(1) ضع علامة على المربع المناسب

(2) املا الفراغ المناسب

(3) اصف بخط اليد وقبل الامضاء عبارة "اطلعت ووافقت"