



# Rapport annuel 2008



l'immobilier en toute sécurité







l'immobilier en toute sécurité

# Rapport annuel 2008

## Le mot du Président

La société aura enregistré en 2008, un bénéfice net de 706,9 MF CFA contre 279,9 MF CFA, en 2007, soit une hausse de 153 %.

Ce résultat supérieur à la prévision a été réalisé dans un contexte difficile marqué par la crise économique internationale. Notre pays n'a pas été épargné par cette crise avec une dégradation de certains indicateurs d'activité. L'activité économique a nettement ralenti sur l'année conduisant à une montée rapide des plans sociaux.

La gestion prudente et rigoureuse menée par la Direction générale de la société sous l'impulsion du Conseil d'Administration a permis jusqu'à présent de maîtriser les risques nonobstant la baisse constante du patrimoine immobilier, conséquence des décisions de cession prises en 1998 par le Chef de l'Etat.

En effet, l'amélioration du résultat de fonctionnement due à une meilleure maîtrise des charges, associée à l'augmentation des produits locatifs consécutive à la mise en service de l'opération 505 logements (ANGONDJE 4 et 5) et celle des produits sur les cessions d'immobilisation du programme 300 logements (ANGONDJE 3 et 4) ont impacté, de façon significative, l'exercice 2008.

Avec la réalisation à partir du deuxième semestre 2009, du « SOLEA », un ensemble immobilier à usage de bureaux, la société devrait contribuer, sans nul doute, à maintenir le cap au cours des prochaines années. Dans un environnement où l'offre se situe largement en deçà de la demande, la définition et la mise en œuvre d'une véritable politique de l'habitat susceptible d'engager une production des logements à



## du Conseil d'Administration

un rythme régulier et soutenu reste le principal déficit des autorités. Les deux projets en phase d'études (100 logements à Nomba-Domaine et 600 logements à ANGONDJE 6), ne pourront, à eux seuls, inverser la tendance actuellement observée. Une stratégie cohérente de renouvellement du patrimoine avec le concours des Pouvoirs publics s'avère nécessaire sinon indispensable.

C'est seulement à ce prix, que la SNI pourrait s'efforcer, dans la mesure des moyens mis à sa disposition, d'atteindre les objectifs qui lui sont assignés dont le plus important est celui d'offrir un logement décent à un plus grand nombre de gabonais de condition modeste.

Germain NGOYO MOUSSAVOU  
*Président du Conseil d'Administration*



# Sommaire

<b>1</b> Historique de la société .....	7
<b>2</b> Répartition du capital social.....	9
<b>3</b> Composition des organes de la société .....	11
<b>4</b> Comité de direction .....	13

5	Activités et résultats de l'exercice 2008 .....	15
6	Résolutions de l'assemblée générale annuelle du 26 juin 2009 .....	29
7	Rapports du Commissaire aux comptes .....	33





# 1 Historique de la société

La Société Nationale Immobilière (SNI) est issue de la fusion, intervenue en 1976, entre l'Office National de l'Habitat (ONH) et la Société Gabonaise d'Aménagement et d'Équipement Immobilier (SGAIE) créée en 1961 en lieu et place de la Société Immobilière du Gabon (SIG).

A sa création, la SNI a adopté la forme de société anonyme d'économie mixte, en raison de la participation majoritaire de l'État.

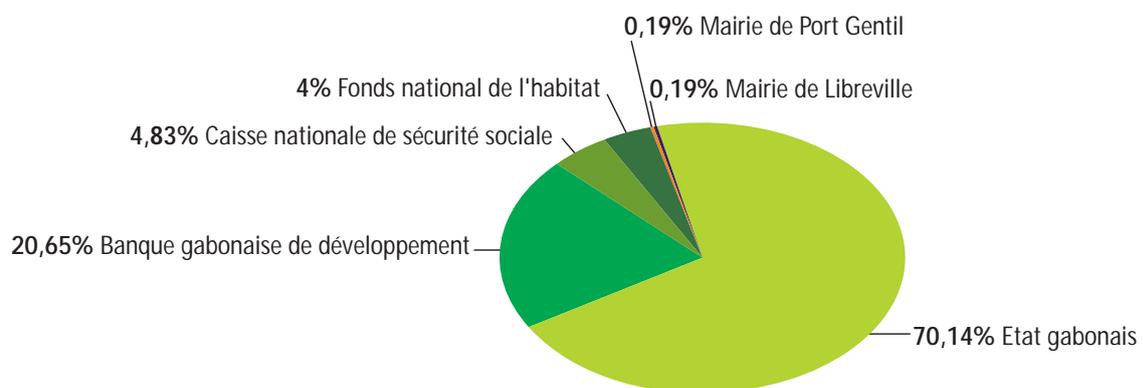
Pour le compte de tiers ou en propre, la société produit des terrains aménagés, construit des logements et assure leur gestion en vente directe, location-vente ou location simple.







## 2 Répartition du capital social





# 3

## Composition des organes de la société

### **Conseil d'administration** (au 31 décembre 2008)

#### **Président**

**Germain NGOYO  
MOUSSAVOU**

#### **Membres**

**Guy-Honoré NGOMA  
MAKAYA**

Haut Représentant Personnel  
du Chef de l'État,  
Représentant l'État

**Gervais OWANGA BIYE**  
Conseiller du Premier Ministre,  
Représentant l'État

**Germain BANAS**  
Inspecteur Général des Services  
du Ministère du Développement,  
de la Performance publique, de  
la Prospective et de la Statistique,  
Représentant l'État

**Gustave BONGO**  
Secrétaire Général du Ministère  
de l'Economie, des Finances, du  
Budget et de la Programmation  
des Investissements chargé de la  
Privatisation,  
Représentant l'État

**Maurice Maxime NGOME  
OBIANG**  
Secrétaire Général du Ministère  
du Logement, de l'Habitat et de  
l'Urbanisme,  
Représentant l'État

**Véronique OBAME OBIANG**  
Conseiller du Ministre des Travaux  
publics, des Infrastructures  
et de la Construction,  
Représentant l'État

**Pierre NZIENGUI MABILA**  
Sénateur  
Représentant l'État

**Barnabé INDOUMOU  
MAMBOUNGOU**  
Député à l'Assemblée Nationale,  
Représentant l'État

**Christian BONGO**  
Directeur Général de la Banque  
Gabonaise de Développement,  
Représentant la BGD

**Jean Evariste NGOUAS**  
Secrétaire Général du FNH,  
Représentant le FNH, la CNSS,  
les Mairies de Libreville et de  
Port-Gentil

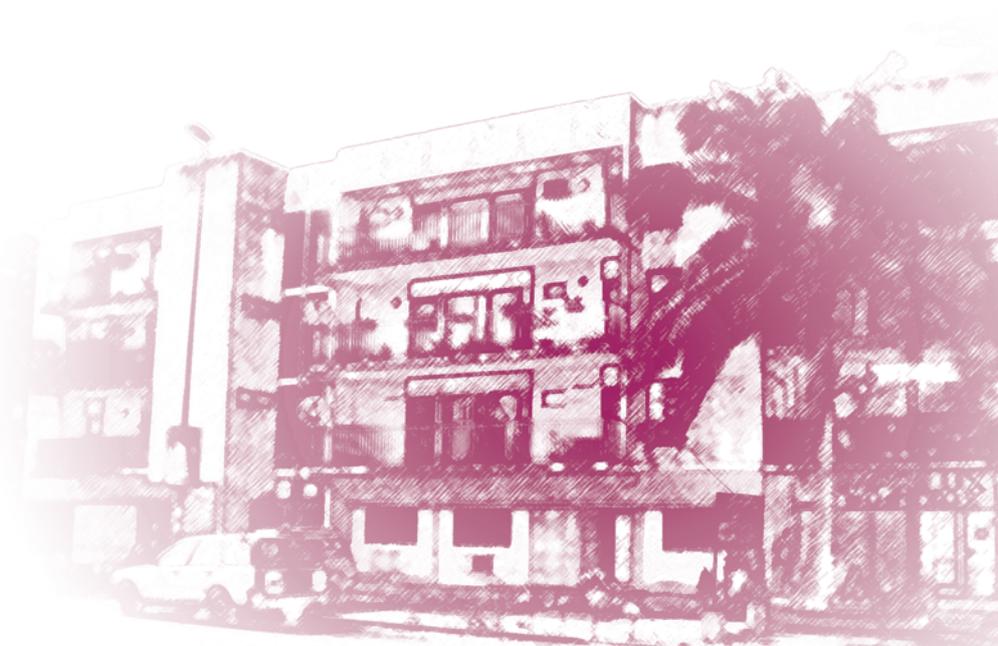
#### **Direction générale**

**Antoine N'GOUA**  
Directeur Général

**Jean-Claude WORAH**  
Directeur Général Adjoint

#### **Commissaire aux comptes**

**Elias PUNGONG**  
Associé  
PriceWaterHouseCoopers







# 4

## Comité de direction

**Antoine N'GOUA**

Directeur Général

**Jean-Claude WORAH**

Directeur Général Adjoint

**Huguette MAKITA MBISSA**

Directrice de l'Administration et des Finances

**Digniki KOUMBA BIGNOUMBA**

Directeur du Développement et du Patrimoine

**Jean-Michel MOMBO**

Directeur de la Gestion Immobilière



# 5 Activités et résultats de l'exercice 2008

## 1. La gestion du patrimoine

### 1.1. Activité locative

#### 1.1.1. Patrimoine en gestion

La tendance à la réduction du patrimoine de la société au profit de ses locataires, à la suite des décisions des pouvoirs publics prises en 2000 (attribution gratuite après 20 ou 25 ans d'occupation) s'est poursuivie en 2008 après avoir connu une inflexion en 2007 en raison de la livraison de l'opération « 505 logements à Angondjé IV et V ». La tendance est résumée dans le tableau suivant :

Catégories	situation constatée								situation prévisible		
	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
location simple	1 564	1 503	1 358	1 253	1 205	1 161	1 387	1 379	1 323	1 268	1 244
location-vente	553	498	489	464	429	354	305	160	83	48	36
lots productifs de revenus	2 117	2 001	1 847	1 717	1 634	1 515	1 692	1 589	1 406	1 416	1 280
Evolution du parc	100,0%	94,5%	87,2%	81,1%	77,2%	71,6%	79,9%	72,7%	66,4%	66,9%	60,5%

Il convient de souligner que la réalisation des deux projets actuellement en phase d'études (100 logements à Nomba-Domaine et 600 logements à Angondjé VI) ne pourra que ralentir la tendance actuelle.

### 1.1.2. Résultat locatif

Entre 2007 et 2008, le bénéfice de l'activité locative augmente de façon significative. Augmentation des produits locatifs et baisse des charges :

- la hausse significative des loyers de location simple du fait de la livraison, sur 2007 et 2008, du programme « 505 logements à Angondjé IV et V » et ce, malgré une baisse des loyers de location-vente ;
- la baisse de la charge de maintenance liée à l'arrêt de certaines interventions sur les logements concernés par des mesures de cession ;
- la baisse des charges de financement provenant de la fin progressive des locations-ventes d'Angondjé (mise en service de 1998).

Sur les trois derniers exercices, le résultat de l'activité locative évolue de la façon suivante :

Postes	en FCFA			en %		
	2006	2007	2008	2006	2007	2008
Location simple	1 422 460 813	1 763 155 933	2 188 086 303	63,6%	71,7%	82,5%
Location-vente	792 594 601	688 268 060	480 246 729	35,5%	28,0%	18,1%
Autres produits	12 564 575	20 351 125	7 349 028	0,6%	0,8%	0,3%
Impayés	7 964 966	-13 974 837	-23 686 158	0,4%	-0,6%	-0,9%
<b>Produit locatif net</b>	<b>2 235 584 955</b>	<b>2 457 800 281</b>	<b>2 651 995 902</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>
Charges de financement	-490 194 634	-515 814 875	-387 667 197	-21,9%	-21,0%	-14,6%
Maintenance	-489 113 003	-740 266 504	-441 023 989	-21,9%	-30,1%	-16,6%
Impôts	-207 997 745	-229 841 003	-250 156 224	-9,3%	-9,4%	-9,4%
Frais de gestion	-505 194 811	-548 773 816	-584 324 087	-22,6%	-22,3%	-22,0%
Frais divers	-90 088 178	-64 135 674	-84 701 672	-4,0%	-2,6%	-3,2%
<b>Charges</b>	<b>-1 782 588 371</b>	<b>-2 098 831 872</b>	<b>-1 747 873 169</b>	<b>-79,7%</b>	<b>-85,4%</b>	<b>-65,9%</b>
Produits divers	280 056 154	245 420 601	219 450 282	12,5%	10,0%	8,3%
Cession d'immobilisations ordinaires	56 194 311	20 824 535	-8 927 714	2,5%	0,8%	-0,3%
Cession d'immobilisations hors ordinaires	38 141 295	24 651 696	88 059 451	1,7%	1,0%	3,3%
<b>Produits nets sur cessions d'immobilisations</b>	<b>94 335 606</b>	<b>45 476 231</b>	<b>79 131 737</b>	<b>4,2%</b>	<b>1,9%</b>	<b>3,0%</b>
<b>Résultat du secteur locatif</b>	<b>827 388 344</b>	<b>649 865 241</b>	<b>1 202 704 752</b>	<b>37,0%</b>	<b>26,4%</b>	<b>45,4%</b>





## 1.2. Activité de vente

### 1.2.1. Gestion commerciale

Pour l'activité de vente des biens immobiliers (parcelles et logements), la situation évolue de la manière suivante :

Données	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Stock d'entrée	682	559	425	407	334	329	278	369	421
Entrées en stocks	2	4	121	13	27	12	140	512	8
Sorties de stocks	-125	-138	-139	-86	-32	-63	-49	-460	-90
<b>Stocks comptables (parcelles et logements)</b>	<b>559</b>	<b>425</b>	<b>407</b>	<b>334</b>	<b>329</b>	<b>278</b>	<b>369</b>	<b>421</b>	<b>339</b>
Parcelles	34	9	194	184	174	172	196	189	185
Logements	38								
<b>Stock à placer en fin d'année</b>	<b>72</b>	<b>9</b>	<b>194</b>	<b>184</b>	<b>174</b>	<b>172</b>	<b>196</b>	<b>189</b>	<b>185</b>
Ventes en cours <sup>1</sup>	192	58	29	38	24	23	74	147	83
Vacances spéciales <sup>2</sup> et autres	295	358	184	112	131	83	99	85	71
<b>Totaux des stocks comptables</b>	<b>559</b>	<b>425</b>	<b>407</b>	<b>334</b>	<b>329</b>	<b>278</b>	<b>369</b>	<b>421</b>	<b>339</b>

<sup>1</sup>Ventes payables sous 24 mois au plus.

<sup>2</sup>Ventes payées, formalités de transfert de propriété en cours.

Les entrées en stock de l'exercice correspondent à :

- 6 parcelles enregistrées après le bornage définitif des lots à Port-Gentil (anciennement 5 logements sinistrés sur section K en 2003) ;
- 2 nouvelles parcelles suite aux travaux de bornage à Lambaréné.

Les sorties du stock ont porté, principalement, sur l'opération des « 505 logements à Angondjé » (42 transferts en location simple et 12 ventes réalisées) pour les logements et sur l'opération « Nomba Domaine 7,5 ha » pour 17 parcelles.

A la fin de l'exercice 2008, l'essentiel du stock à placer est composé majoritairement de 149 parcelles de l'opération « Nomba Domaine, zone de relogement » dont la commercialisation est freinée par la production du parcellaire confié à un prestataire.



### 1.2.2. Résultat sur les ventes

L'évolution du résultat des ventes enregistrées dans les livres de la société, est résumée dans le tableau suivant :

Postes	2007	2008	Variation
Parcelles vendues	58	30	
Logements vendus	65	17	
- Prix de vente	2 153 424 635	678 179 325	-1 475 245 310
- Coût de revient	-2 455 112 859	-575 777 965	1 879 334 894
<b>Marge brute</b>	<b>-301 6888 224</b>	<b>102 401 360</b>	<b>404 089 584</b>
- Reprise de subvention	902 207 531	197 111 026	-705 096 505
- Autres produits	4 756 544	2 522 320	-2 234 224
- Autres charges	-280 000	-3 315 334	-3 035 334
- Provisions		-305 648	-305 648
<b>Résultat sur les ventes</b>	<b>604 995 851</b>	<b>298 413 724</b>	<b>-306 582 127</b>

La baisse de ce résultat s'explique essentiellement par la diminution du nombre de logements et parcelles vendus mais le résultat à l'unité est meilleur que celui de l'exercice précédent.

## 2. La production

### 2.1. Les travaux d'amélioration

Les investissements consentis en 2008 pour l'amélioration du parc immobilier en exploitation se détaillent comme suit :

- Amélioration d'un logement à « Nomba Domaine » 1.918.350 FCFA
- Réfection des peintures à « Gamba » 4.648.750 FCFA
- Travaux de réhabilitation « immeuble R+3 » 310.562.987 FCFA





## 2.2. Les opérations en cours et en projet

Le site Angondjé VI « nouveau », constitue la poursuite du programme des 2000 logements commencé avec les opérations d'Angondjé IV et V. Ce terrain, d'une superficie de 38 hectares, a été réservé à la société en remplacement de la parcelle cédée à un collectif d'enseignants du Supérieur. Il devrait accueillir 600 lots destinés à l'habitation et aux équipements. Durant l'exercice, la société a réalisé des travaux de nettoyage du terrain. Le décret d'attribution à titre définitif étant obtenu, les levés topographiques et les études techniques sont en cours à la date de rédaction du présent rapport.

Les travaux d'aménagement d'une zone de 10 hectares à « Nomba Domaine » se sont poursuivis au cours de l'exercice ; cette opération devrait dégager 103 parcelles. Le marché des travaux d'un montant de 1.332.376.084 FCFA a été signé en décembre 2007.

Sur le site de l'opération abandonnée des « Riveraines », les études se sont poursuivies sur le projet « LE SOLEA » (un ensemble immobilier à usage de bureaux).

### **3. Le fonctionnement**

#### **3.1. Les moyens du fonctionnement**

Sur le plan humain, les moyens de la société comprennent, à la fin de 2008, un effectif de 45 agents qui est composé de 20 femmes et 25 hommes, soit 12 cadres, 25 agents de maîtrise et 8 employés.

La société n'a pas connu de mouvements significatifs de son personnel en 2008. Elle a procédé à un (1) recrutement et un (1) agent a bénéficié d'une mise en disponibilité. Par ailleurs, trois (3) agents ont fait valoir leurs droits à la retraite au cours de l'année.





### 3.2. Résultat du fonctionnement

Sur la période allant de 2006 à 2008, le résultat de fonctionnement connaît une évolution qui reflète l'activité de la société.

- L'augmentation des prestations de production est liée à l'achèvement des travaux d'aménagement des « 10 hectares » et ceux de construction d'Angondjé V. L'augmentation des prestations de gestion est liée à la livraison, fin 2007, des opérations « Angondjé IV » et « Angondjé V ».
- Les charges qui avaient connu une augmentation ponctuelle en 2007 (en raison de l'organisation de la manifestation annuelle « Réseau Habitat et Francophonie » à Libreville) restent maîtrisées.

Postes	en FCFA			en %		
	2006	2007	2008	2006	2007	2008
Prestations de production	394 771 511	98 529 960	139384088	25,7%	10,6%	13,8%
Prestations de gestion	505 194 811	548 773 816	584 324 087	32,8%	59,3%	57,8%
<b>Total Prestations internes</b>	<b>899 966 322</b>	<b>647 303 776</b>	<b>723 708 175</b>	<b>58,5%</b>	<b>70,0%</b>	<b>71,5%</b>
Prestations externes	13 288 584	6 001 887		0,9%	0,6%	0,0%
Produits et profits divers	134 721 901	18 917 054	71 231 974	8,8%	2,0%	7,0%
Produits financiers	473 850 303	223 382 109	215 758 188	30,8%	24,1%	21,3%
Cessions d'immobilisations	17 183 000	29 728 166	825 000	1,1%	3,2%	0,1%
<b>Total des produits</b>	<b>1 539 010 110</b>	<b>925 332 992</b>	<b>1 011 523 337</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>
Matières et produits consommables	26 894 964	42 223 175	36 179 621	1,7%	4,6%	3,6%
Autres achats	65 859 479	62 232 763	62 380 081	4,3%	6,7%	6,2%
Transports consommés	73 521 721	76 171 624	56 220 063	4,8%	8,2%	5,6%
Autres services	424 237 172	361 912 851	352 201 321	27,6%	39,1%	34,8%
Service maintenance	85 546 814	88 415 490	78 809 839	5,6%	9,6%	7,8%
Charges et pertes diverses	257 829 533	212 752 244	168 556 811	16,8%	23,0%	16,7%
Frais de personnel	934 759 256	814 748 599	821 609 384	60,7%	88,0%	81,2%
Impôts et taxes	254 900	355 600	213 500	0,0%	0,0%	0,0%
Frais financiers	5 751 335	4 888 388	4 083 182	0,4%	0,5%	0,4%
Dotations nettes aux provisions	-2 700 832	1 227 265	-24 001 795	-0,2%	0,1%	2,4%
Dotations aux amortissements	204 363 584	235 314 475	248 912 720	13,3%	25,4%	24,6%
<b>Total des charges</b>	<b>2 076 317 926</b>	<b>1 900 242 474</b>	<b>1 805 704 727</b>	<b>134,9%</b>	<b>205,4%</b>	<b>178,5%</b>
<b>Résultat du fonctionnement</b>	<b>-537 307 816</b>	<b>-974 909 482</b>	<b>-794 181 390</b>	<b>-34,9%</b>	<b>-105,4%</b>	<b>-78,5%</b>



## 4. Situation financière de l'entreprise

### 4.1. Résultat de l'exercice

La comparaison des résultats des trois derniers exercices, reprise dans le tableau ci-dessous, illustre une situation contrastée :

- Le résultat opérationnel continue de progresser en raison des nouveaux loyers tirés de l'opération de production des « 505 logements » livrés en 2007 et 2008 ainsi que de la baisse des charges de maintenance et de financement ;
- Le résultat du fonctionnement lui aussi est en amélioration car non seulement les charges régressent (organisation du congrès « Réseau Habitat et Francophonie » et prime exceptionnelle au personnel sur 2007) mais les produits (prestations internes) augmentent.

Le défi de l'entreprise est ainsi de continuer à produire des parcelles et des logements pour les vendre et les mettre en location.

Postes	en FCFA			en %			variations	
	2006	2007	2008	2006	2007	2008	2007	2008
Production d'opérations	-15 000 000			-1,6%	0,0%	0,0%	-100,0%	
Ventes directes	166 127 554	604 995 851	298 413 724	17,7%	49,2%	21,1%	264,2%	-50,7%
Location	733 052 738	604 389 010	1 123 573 015	78,0%	49,1%	79,5%	-17,6%	85,9%
Cessions d'actif	56 194 311	20 824 535	-8 927 714	6,0%	1,7%	-0,6%	-62,9%	-142,9%
<b>Résultat Opérationnel</b>	<b>940 374 603</b>	<b>1 230 209 396</b>	<b>1 413 059 025</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>30,8%</b>	<b>14,9%</b>
Coût de fonctionnement	-2 076 317 926	-1 900 242 474	-1 805 704 727	100,0%	100,0%	100,0%	-8,5%	-5,0%
Produits internes	899 966 322	647 303 776	723 708 776	43,3%	34,1%	40,1%	-28,1%	11,8%
Produits externes	13 288 584	6 001 887		0,6%	0,3%	0,0%	-54,8%	-100,0%
Produits divers	151 904 901	48 645 220	72 056 974	7,3%	2,6%	4,0%	-68,0%	48,1%
Produits financiers	473 850 303	223 382 109	215 758 188	22,8%	11,8%	11,9%	-52,9%	-3,4%
Résultat du fonctionnement	-537 307 816	-974 909 482	-794 181 390	25,9%	51,3%	44,0%	81,4%	-18,5%
<b>ACTIVITÉ ORDINAIRE</b>	<b>403 066 787</b>	<b>255 299 914</b>	<b>618 877 635</b>				<b>-36,7%</b>	<b>142,4%</b>
Cessions d'immobilisations	38 141 295	24 651 696	88 059 451				-35,4%	257,2%
<b>HORS ACTIVITÉ ORDINAIRE</b>	<b>38 141 295</b>	<b>24 651 696</b>	<b>88 059 451</b>				<b>-35,4%</b>	<b>257,2%</b>
<b>Résultat net de l'exercice</b>	<b>441 208 082</b>	<b>279 951 610</b>	<b>706 937 086</b>				<b>-36,5%</b>	<b>152,5%</b>

## 4.2. Structure financière

L'évolution de la structure financière de la société, depuis 2005, se ressent de l'importance des investissements consentis dans les opérations de production de terrains aménagés et de logements.

Postes	2005	2006	2007	2008	variation
Capitaux propres	16 423 354 056	16 637 175 760	19 676 795 427	19 719 820 856	3 296 466 800
Dettes financières	3 118 073 063	2 409 725 863	2 078 283 126	1 703 296 544	-1 414 776 519
Total des ressources	19 541 427 119	19 046 901 623	21 755 078 553	21 423 117 400	1 881 690 281
Immobilisations	-8 340 673 252	-7 507 780 697	-16 737 811 289	-16 042 155 752	-7 701 482 500
Fonds de roulement	11 200 753 867	11 539 120 926	5 017 267 264	5 380 961 648	-5 819 792 219
Passif circulant	15 905 622 128	16 139 319 355	11 908 857 624	11 668 890 537	-4 236 731 591
Actif circulant	-14 317 916 116	-18 052 706 855	-7 956 907 047	-7 454 430 077	6 863 486 039
Financement d'exploitation	1 587 706 012	-1 913 387 500	3 951 950 577	4 214 460 460	2 626 754 448
Trésorerie	12 788 459 879	9 625 733 426	8 969 217 841	9 595 422 108	-3 193 037 771

L'évolution du tableau de financement des exercices 2006 à 2008 se résume ainsi :

Décomposition des mouvements	détails			2006	2007	2008
Autofinancement				687 190 121	1 054 012 738	1 293 560 301
- Activités ordinaires	649 048 826	1 029 361 042	1 205 500 850			
- Hors activités ordinaires	38 141 295	24 651 696	88 059 451			
Emplois				-750 279 700	-11 248 851 734	-2 052 509 995
- Acquisitions d'immobilisations	-422 633 332	-10 862 848 399	-1 725 220 914			
- Remboursement d'emprunts	-275 000 000	-275 000 000	-68 750 000			
- Remboursement de dettes financières	-52 646 368	-111 003 335	-258 539 081			
Ressources				401 456 638	3 672 985 334	1 122 644 078
- Cessions d'immobilisations	143 425 826	176 233 610	692 791 102			
- Subventions obtenues	258 030 812	3 496 751 724	429 852 976			
Variation du fonds de roulement	338 367 059	-6 521 853 662	363 694 384	338 367 059	-6 521 853 662	363 694 384
- Stocks	-7 825 087 356	10 707 268 932	-364 068 138			
- Créances	4 090 296 617	-611 469 124	866 545 108			
- Dettes	233 697 227	-4 230 461 731	-239 967 087			
Variation du financement d'exploitation	-3 501 093 512	5 865 338 077	262 509 883	-3 501 093 512	5 865 338 077	262 509 883
Variation de la trésorerie		-3 193 037 771		-3 162 726 453	-656 515 585	626 204 267



## 5. Perspectives

La société a pu, en 2007, livrer une première tranche de 505 logements conformément à la mission confiée par les pouvoirs publics de lancer un programme de « 2 000 logements ». En 2008, la société a travaillé sur les deux derniers projets en cours (« Nomba-Domaine » et « Angondjé VI ») qui devraient aboutir à la construction d'environ 700 logements complémentaires.

Toutefois, il convient de souligner que cette livraison et la réalisation des projets en cours ne pourront garantir un arrêt de la tendance baissière du patrimoine, et que l'avenir de la société passe par un développement de sa production avec le soutien de la puissance publique par la mise à disposition de terrains, la mobilisation et le déblocage des ressources nécessaires.



# Résolutions de l'Assemblée générale du 26 juin 2008

## Résolution n°1

L'Assemblée Générale, après avoir entendu le rapport du Conseil d'Administration relatif à l'activité et aux résultats de la société pour l'exercice social couvrant la période du 1er janvier au 31 décembre 2008 ainsi que le rapport général des commissaires aux comptes approuve les comptes tels qu'ils sont présentés.

## Résolution n°2

L'Assemblée Générale, après audition du rapport spécial du Commissaire aux comptes sur les conventions visées à l'article 438 de l'Acte uniforme « OHADA » relatif aux sociétés commerciales et aux groupements d'intérêt économique, approuve les opérations qui y sont énoncées.

## Résolution n°3

L'Assemblée Générale, connaissance prise de la proposition du Conseil d'Administration, décide d'affecter le bénéfice de l'exercice de 706 937 086 FCFA de la façon suivante :

Réserve spéciale d'investissement (55%)	388 815 398
Report à nouveau (45%)	318 121 688
<b>Total</b>	<b>706 937 086</b>

L'Assemblée Générale décide au surplus d'affecter le report à nouveau à la fin de l'exercice 2007 (125 978 225 FCFA) au compte de la réserve spéciale d'investissement.

Compte tenu de ces deux décisions prises, la situation nette de la société se présentera ainsi qu'il suit :

Postes	situation au 31 décembre 2008 avant affectation du résultat	affectations		situation au 31 décembre 2008 après affectation du résultat
		résultat 2008	report à nouveau 2007	
Capital social	1 250 000 000			1 250 000 000
Réserve légale	250 000 000			250 000 000
Réserve libre	1 010 000 000			1 010 000 000
Réserve spéciale d'investissement	10 494 740 250	388 815 398	125 978 225	11 009 533 873
Report à nouveau	125 978 225	318 121 688	-125 978 225	318 121 688
Résultat	706 937 086	-706 937 086		
Subvention d'investissement	5 882 165 295			5 882 165 295
<b>Totaux</b>	<b>19 719 820 856</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>19 719 820 856</b>



#### **Résolution n°4**

L'Assemblée Générale, en conséquence des résolutions précédentes, donne quitus plein et entier aux Administrateurs de l'accomplissement de leur mandat pour l'exercice s'achevant le 31 décembre 2008.

#### **Résolution n°5**

L'Assemblée Générale, conformément à l'Acte uniforme « OHADA » relatif aux sociétés commerciales et aux groupements d'intérêt économique, confirme l'allocation globale des indemnités de fonction des Administrateurs qui s'est élevée, pour l'exercice 2008, à un montant de 31 286 329 FCFA.

En outre, l'Assemblée Générale, statuant conformément à la proposition du Conseil d'Administration, fixe l'allocation globale d'indemnités de fonction des Administrateurs pour l'exercice 2009 à une somme de 38 000 000 FCFA.





### **Résolution n°6**

L'Assemblée Générale confère tous pouvoirs au porteur d'un extrait des présentes afin d'effectuer toutes formalités requises.



# 7 Rapports du Commissaire aux comptes



# **Rapport général du Commissaire aux comptes sur les comptes annuels au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2008**

**Aux actionnaires de la Société Nationale Immobilière (SNI) Libreville**

Mesdames, Messieurs,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2008 sur :

- l'audit des comptes annuels de la Société Nationale Immobilière (SNI) tels qu'ils sont joints au présent rapport,
- les vérifications spécifiques et informations prévues par la loi.

Les comptes annuels ont été arrêtés par le Conseil d'Administration. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

## **1. Opinion sur les comptes annuels**

Nous avons effectué notre audit selon les normes professionnelles applicables au Gabon.

Ces normes requièrent la mise en œuvre des diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à examiner, par sondages, les éléments probants justifiant les données contenues dans ces comptes. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis et les estimations significatives retenues pour l'arrêté des comptes et à apprécier leur présentation d'ensemble. Nous estimons que nos contrôles fournissent une base raisonnable à l'opinion exprimée ci-après.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables applicables au Gabon, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

## **2. Vérifications et informations spécifiques**

Nous avons également procédé, conformément aux normes professionnelles applicables au Gabon, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

Nous n'avons pas d'observations à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du Conseil d'Administration et dans les documents adressés aux actionnaires sur la situation financière et les comptes annuels.

Libreville le 03 juin 2009

Le Commissaire aux comptes PricewaterhouseCoopers

Elias Pungong

Expert-comptable agréé Cémac.

## **Rapport spécial du Commissaire aux comptes sur les conventions réglementées au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2008**

**Aux actionnaires de la Société Nationale Immobilière (SNI) Libreville**

Mesdames, Messieurs,

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre Société, nous devons vous présenter un rapport sur les conventions réglementées dont nous avons été avisés. Il n'entre pas dans notre mission de rechercher l'existence éventuelle de telles conventions.

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention visée à l'article 438 de l'Acte uniforme Ohada.

Libreville le 03 juin 2009  
Le Commissaire aux comptes PricewaterhouseCoopers  
Elias Pungong  
Expert-comptable agréé Cémac.







B.P. 515 - LIBREVILLE, GABON  
Tél. : (241) 76 05 92 - Fax : (241) 74 76 00  
Site internet : [www.snigabon.fr](http://www.snigabon.fr)  
E-mail : [snigabon@sni.ga](mailto:snigabon@sni.ga)