

PROSPECTUS D'EMISSION

SOCIETE "LES THERMES MARINS D'HAMMAMET"

*Siège social : Rue Dag Hammarskjöld-8050 HAMMAMET
RC N° 4615*

**Augmentation du capital
de 10.000 DT à 3.716.000 DT
dont 733 200 DT par appel public à
l'épargne**

*Intermédiaire en Bourse
Chargé de l'opération*

TUNISIE VALEURS
17, Rue de Jérusalem - 1002 TUNIS
Tel: 791 412 - 792 794
Fax: 795 641

Février 1994

*Les bulletins de souscriptions revêtent la forme de feuilles détachables
reliées au corps du prospectus (article 21 du règlement général de la
Bourse des Valeurs Mobilières de Tunis).*

SOCIETE
"LES THERMES MARINS
D' HAMMAMET"

Société Anonyme au Capital de 10 000 dinars, divisé en 1 000 actions, de nominal 10 dinars, entièrement libérées

*Siège social : Rue Dag Hammarskjöld-8050 HAMMAMET
RC N° 4615*

PROSPECTUS D'EMISSION

Mis à la disposition du public à l'occasion de l'ouverture des souscriptions à l'augmentation du capital de 10 000 dinars à 3 716 000 dinars, par l'émission de 370 600 actions nouvelles de nominal 10 dinars à souscrire en numéraire dont 73 320 actions par appel public à l'épargne

SOMMAIRE

I. RENSEIGNEMENTS CONCERNANT L'EMISSION

- A/ Décisions relatives à l'augmentation du capital*
- B/ Caractéristiques de l'émission*

II. RENSEIGNEMENTS CONCERNANT LA SOCIETE

- A/ Renseignements généraux*
- B/ Administration, direction et contrôle*
- C/ Capital social et structure*

III. ETUDE DE FAISABILITE DU PROJET

- A/ Description du projet*
- B/ Coût et financement*
- C/ Rentabilité prévisionnelle*

IV. BUT DE L'EMISSION

V. PERSONNES QUI ASSUMENT LA RESPONSABILITE DU PROSPECTUS

I. RENSEIGNEMENTS CONCERNANT L'EMISSION

A/ Décisions relatives à l'augmentation de capital

L'Assemblée Générale Extraordinaire du 17 Mars 1993 a décidé de porter le capital de la société de 10 000 dinars à 3 716 000 dinars et a donné tous pouvoirs au Président Directeur Général de la société à l'effet de réaliser cette augmentation de capital et d'en accomplir les formalités nécessaires.

B/ Caractéristiques de l'émission

Montant de l'émission

3 706 000 dinars répartis en 370 600 actions de nominal 10 dinars .

Prix d'émission : Les actions nouvelles seront émises au pair soit 10 dinars par action, payable du quart à la souscription.

Formes des actions : Nominatives

Souscription publique

Les anciens actionnaires ont renoncé à leur droit préférentiel de souscription à la présente augmentation de capital dans la deuxième résolution de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 17 Mars 1993.

A cet effet, les 370 600 actions nouvelles à émettre dans le cadre de cette augmentation seront souscrites comme suit :

• 297.280 actions, soit 80,22% de l'augmentation ont été souscrites par les personnes physiques et morales suivantes :

Le promoteur Saïd BOUJBEL	20,05%
La Société Touristique BOUJBEL	20,05%
Medica Service	10,03%
Dr. Lazhar BEN HAMIDA	10,03%
Ibrahim Saïdane	10,03%
Ali CHEHRI	10,03%

• Enfin, le présent prospectus est émis en vue de mettre à la disposition du public les actions non encore souscrites, soit 73.320 actions, représentant 19,78% de l'augmentation de capital

Ces souscriptions seront ouvertes à partir 25 Février 1994.

Clôture des souscriptions

Les souscriptions seront clôturées, sans préavis, dès le placement et la libération du quart du nominal de toutes les actions émises.

Lieu des souscriptions et des versements

Les souscriptions seront reçues au siège de la société à la rue Dag Hammarkshold et au siège de TUNISIE VALEURS, Intermédiaire

en Bourse, sis au 17, Rue de Jérusalem - TUNIS

Les fonds versés à l'appui des souscriptions seront déposés au compte indisponible n° 2013905790-35 ouvert sur les livres de l'ATB siège Tunis

Jouissance des actions nouvelles

A compter de la libération effective et à concurrence de la quote part libérée.

Convention de rétrocession

Les souscriptions sont accompagnées d'une convention de rétrocession entre Monsieur Saïd BOUJBEL et chaque souscripteur. Un modèle de cette convention est joint au présent prospectus. Cette convention prévoit :

- d'une part, que Monsieur Saïd BOUJBEL s'engage irrévocablement, et à première demande du souscripteur à lui racheter au comptant et en numéraire les actions souscrites dans la société "Les Thermes Marins".
- d'autre part, que le souscripteur dispose de la faculté de céder les titres souscrits à n'importe quelle date et à n'importe quel acquéreur dans le respect des statuts de la société, comme il peut ne pas exercer du tout les droits qui lui sont conférés par la présente

Le prix de cession sera égal à la valeur nominale augmentée de 8% brut par an (intérêts capitalisés), moins les dividendes éventuellement servis dans l'intervalle. Cependant, le souscripteur ne peut pas demander cette rétrocession avant l'expiration des trois premières années et après l'expiration de la cinquième année à compter de la date de souscription. Ceci signifie que l'engagement de Monsieur Saïd BOUJBEL couvre la 4ème et la 5ème année depuis la date de la signature de la convention en question.

Avantage Fiscal

Les souscripteurs bénéficient dans la limite de 35% de leurs bénéfices ou revenus imposables d'un dégrèvement fiscal sur les revenus ou bénéfices réinvestis, conformément aux dispositions de la loi 90/21 du 19 Mars 1990 et de l'accord préalable de l'ONTT n° 1332 en date du 25 Décembre 1993.

Cotation en Bourse

Suite à cette augmentation de capital, la Société "LES THERMES MARINS DE HAMMAMET" sera réputée avoir fait publiquement appel à l'épargne et les négociations sur ses titres se feront à la crieée sur le marché occasionnel de la Bourse des Valeurs Mobilières de Tunis.

II. RENSEIGNEMENTS CONCERNANT LA SOCIETE

A/ Renseignements généraux

Dénomination : SOCIETE "LES THERMES MARINS D'HAMMAMET"
Forme de la Société : Société Anonyme
Nationalité : Tunisienne
Siège Social : Rue Dag Hammarkshold BP 224
8050 HAMMAMET

O b j e t

Toutes opérations commerciales, financières ou industrielles en Tunisie ou ailleurs, afférentes au développement de l'hôtellerie, du tourisme et des stations thermales

Durée : 99 ans

S t a t u t s

L'article 10. prévoit notamment que les actions peuvent être librement cédées ou transmises à titre gracieux ou onéreux entre actionnaires.

Capital Social Actuel

10 000 dinars répartis en 1000 actions de nominal 10 dinars

Exercice Social

Il commence le 1er Janvier et se termine le 31 décembre de chaque année

Date de Constitution : Le 10 Mars 1993

Répartition statutaire des bénéfices : Sur les bénéfices nets, il est prélevé :

- 5 % pour constituer la réserve légale jusqu'à ce que cette réserve ait atteint le dixième du capital
- la somme nécessaire pour payer aux actionnaires, à titre de premier dividende, 6% de la somme dont leurs actions sont libérées et non amorties, sans rappel d'un exercice à l'autre.
- l'Assemblée Générale Ordinaire pourra toujours, sur proposition du Conseil d'Administration reporter à nouveau sur l'exercice suivant, tout ou partie du solde des bénéfices, en vue de constituer un ou plusieurs fonds de réserves

extraordinaires dont l'emploi et l'affectation sont déterminés par l'Assemblée Générale

- sur le reliquat, l'Assemblée Générale, sur proposition du Conseil d'Administration pourra lui allouer un tantième dont elle fixera le montant.

- Le solde constitue un complément de dividendes

Etablissement assurant le service financier de la Société

BANQUE DE TUNISIE - AGENCE HAMMAMET

B/ Administration, Direction et Contrôle

Président Directeur Général : Mr Saïd BOUJBEL

Le Conseil d'Administration

Président : Saïd BOUJBEL
Membres : Lazhar BEN H'MIDA
Riadh EL BAHRI

COMMISSAIRE AUX COMPTES

M. Rached FOURATI

(nommé pour les trois premiers exercices sociaux)

7, Rue de Mauritanie - TUNIS

C/ Capital social - structure

Montant du capital : 10.000 dinars

Nombre d'actions : 1.000

Valeur nominale : 10 dinars, entièrement libérés

Actionnaires	Nbre d'action.	Montant en dinars	Nbre d'actions	% du capital	Observations
Personnes morales					
* Tunisiennes	2	200	20	2%	M. S. BOUJBEL : 45% R. EL BAHRI : 45% sont les 2 personnes 93% tunisiennes qui dé- tiennent plus de 5% du capital initial
Personnes physiques					
* Tunisiennes	4	9.300	930	93%	
* Etrangères	1	500	50	5%	
TOTAL	7	10.000	1.000	100%	

III. ETUDE DE FAISABILITE DU PROJET

A. Description du projet

La Société "Les Thermes Marins d'Hammamet" constituée par l'Assemblée Générale du 10 Mars 1993, se propose de réaliser une unité touristique dans la région de Hammamet Sud.

La réalisation de cette unité se déroulera en deux phases :

- 1) un hôtel de catégorie 3 étoiles et d'une capacité de 300 lits
- 2) une station de thalassothérapie d'une capacité de 250 curistes par jour.

La surface totale à construire s'élève à 11 317 m² se répartissant comme suit :

Locaux communs : 4 472 m²
Hébergement : 6 845 m²

La date d'ouverture de l'unité est prévue pour le mois de Janvier 1995.

B. Coût et financement

(Montant en dinars)

Coût

T e r r a i n	350 000
Génie civil	4 000 000
Gros équipement	900 000
Matériel cuisine et froid	350 000
Equipement traitement des eaux	200 000
Electricité, téléphone, incendie	500 000
VRD, aménagement extérieur	300 000
Ameublement, décoration	550 000
ascenseurs et monte charge	140 000
Petit matériel d'exploitation	250 000
Frais d'établissement, études	350 000
Intérêts intercalaires	700 000
Divers et imprévus	700 000

TOTAL

9 290 000

Financement

Capitaux propres

3 716 000

Se décomposant comme suit :

- Le promoteur M. Said BOUJBEL	20%
- Sté Touristique BOUJBEL	10%
- Médica service	20%
- Dr Lazhar BEN HAMIDA	10%
- Ibrahim SAIDANE	10%
- Ali CHEHRI	10%
- Public	20%

Crédits à long terme

5 574 000

TOTAL

9 290 000

Les crédits à long terme prévus dans le schéma de financement sont accordés à la société par la BTEI (1 MD), la BNDT (2,5 MD) et le reliquat par la BTKD.

La société dispose à cet effet de l'accord de principe des dites banques pour l'octroi des crédits précités.

C. Rentabilité prévisionnelle

C1. Chiffre d'affaires prévisionnel

(en milliers de DT)

	1995	1996	1997	1998	1999
Hébergement	1406,0	1689,0	1918,0	1918,0	1918,0
Autres produits	485,6	619,9	758,1	758,1	758,1
TOTAL	1891,6	2308,9	2676,1	2676,1	2676,1

C2. Charges prévisionnelles

(en milliers de DT)

	1995	1996	1997	1998	1999
Coût matière	270,9	347,5	410,4	410,4	410,4
T.F.S.E	283,7	346,3	401,4	401,4	401,4
Frais divers/gestion	132,4	161,6	187,3	187,3	187,3
Frais de personnel	256,0	288,0	320,0	320,0	320,0
TOTAL	943,0	1143,4	1319,1	1319,1	1319,1

C3. Tableau d'exploitation prévisionnelle

(en milliers de DT)

	1995	1996	1997	1998	1999
Produits (HT)	1891,6	2308,9	2676,1	2676,1	2676,1
Charges (HT)	943,0	1143,4	1319,0	1319,0	1319,0
R.B.E.	948,6	1165,5	1357,1	1357,1	1357,1
Amortissement	529,0	529,0	529,0	529,0	529,0
Charges de Financ.	668,0	668,0	668,0	613,1	557,5
Résultats avant Impôts	- 248,4	-31,5	160,1	215,0	270,6

IV. BUT DE L'EMISSION

Les performances réalisées par la région Nabeul-Hammamet durant les quatre dernières années et notamment par les hôtels de catégorie moyenne ont encouragé la réalisation de ce nouveau projet qui semble être une opportunité pour d'une part, renforcer le taux de fréquentation de la zone en question, et d'autre part, pour accroître les résultats à l'échelle nationale.

CONVENTION DE RETROCESSION

Entre

Monsieur Saïd BOUJBEL, né le à....., CI
n°, domicilié
dénommé ci-après, la "première partie"

Et

.....
.....
dénommé ci-après, la "deuxième partie"

IL est préalablement exposé ce qui suit:

* La première partie est promoteur d'un projet d'hôtel de la Société "Les Thermes Marins d'Hammamet" d'une capacité de 300 lits et d'une catégorie 3 étoiles.

* Ce projet a obtenu l'agrément de l'ONTT et bénéficie de tous les avantages prévus par la législation en vigueur y compris le dégrèvement fiscal.

* La deuxième partie a souscrit à la société dénommée "Les Thermes Marins d'Hammamet" créée par la première partie dans le but de développer et d'exploiter le projet ci-dessus indiqué à actions d'un nominal deDT, chacune soit un placement total égal à

Compte tenu de ce qui précède, il a été arrêté et convenu ce qui suit:

ARTICLE 1

La première partie s'engage irrévocablement et à première demande de la deuxième partie à acquérir au comptant et en numéraire les actions souscrites par cette dernière dans la société Les Thermes Marins d'Hammamet

La première partie a la faculté de faire remplir cet engagement par toute autre personne physique ou morale de son choix.

Dans le cas où la première partie ne donnerait pas suite à cette demande, la deuxième partie se réserve le droit de l'y contraindre par toutes les voies de droit.

ARTICLE 2

Le prix de la cession sera égal au prix d'émission de l'action soit 10,000 DT majoré d'une plus value égale à 8% brut par an, à compter de la date de libération effective de l'action objet de la transaction.

Pour les besoins du calcul des plus values il est expressément convenu que le point de départ sera celui du versement des montants libérés dans le compte indisponible de la société **Les Thermes Marins d'Hammamet** et que les plus values formées une année produisent à leur tour une plus value au même taux, les années ou fraction d'année suivantes.

En revanche tout dividende qui aura été perçu dans l'intervalle viendra en déduction du prix de cession.

ARTICLE 3

La présente convention est valable cinq ans à compter de la date de sa signature. Toutefois, la **deuxième partie** ne peut pas demander le rachat par la première partie des actions, objet de cette convention avant l'expiration des trois premières années.

La deuxième partie dispose de la faculté de céder les titres souscrits à n'importe quelle date et à n'importe quel acquéreur dans le respect des statuts de la société comme il peut ne pas exercer du tout les droits qui lui sont conférés par la présente.

ARTICLE 4

La cession s'effectue à première demande et le paiement au comptant dans un délai maximum de 30 jours, les frais de bourse et d'intermédiation sont à la charge des parties, chacune en ce qui la concerne

ARTICLE 5

Toutes contestations ou différends relatifs à l'interprétation des présentes, seront déférés devant la juridiction exclusive d'un collège d'arbitrage constitué et procédant comme ci-après précisé:

- chacune des deux parties désignera son arbitre. En cas de désaccord sur la décision à prendre, les deux arbitres ainsi désignés en choisiront un troisième qui formera avec eux un tribunal arbitral à trois, statuant à la majorité des voix de ses membres. Faute par l'une des deux parties de désigner son arbitre, comme dans le cas où les deux arbitres ne tomberaient pas d'accord pour la désignation d'un troisième, il sera pourvu à cette désignation par simple ordonnance de Monsieur le Président du Tribunal de première instance de Tunis à la requête de la partie la plus diligente

- Les arbitres seront dispensés de l'observation des formes et des délais du code de procédure

- Ils procéderont et statueront comme amiables compositeurs

- Les arbitres rendront leur sentence dans un délai d'un mois à compter de l'acceptation par le troisième arbitre de ses fonctions

- Cette sentence arbitrale sera rendue en dernier ressort et ne sera pas susceptible de voies de recours

ARTICLE 6

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile en leurs domiciles respectifs.

La première partie

La deuxième partie

U. PERSONNES QUI ASSUMENT LA RESPONSABILITE DU PROSPECTUS

A notre connaissance, les données du présent prospectus sont conformes à la réalité et ne comportent pas d'omissions de nature à en altérer la portée.

Le Président Directeur Général
Saïd BOUJBEL

Le Commissaire aux Comptes
Rached FOURATI

Ai pris connaissance du présent prospectus en tant que partie,
agissant pour mon propre compte à la convention de rétrocession

Saïd BOUJBEL

La notice légale a été publiée
au JORT n° 14 du 18 Février 1994

Visa de la Bourse des Valeurs Mobilières de Tunis

En application de l'article 28 de la loi 89-49 du 8 Mars 1989,
la Bourse des Valeurs Mobilières de Tunis a apposé sur le
présent prospectus le visa n° 94/110 du 11 Février 1994

SOCIETE "LES THERMES MARINS"

Société Anonyme au capital de 10 000 dinars
Siège Social : Rue Dag Hammarskjold BP n°224 - 8050 HAMMAMET
Registre de Commerce n° 4615

AUGMENTATION DU CAPITAL SOCIAL DE 10 000 DINARS A 3 716 000 DINARS

Décidée par l'Assemblée Générale Extraordinaire du 17 Mars 1993 dont une copie certifiée a été déposée au Greffe du Tribunal de Première Instance de GROMBALIA, le 22 Mars 1993 sous le n° 96

Visa de la Bourse des Valeurs Mobilières n° 94/110 du 11 Février 1994

Notice publiée au JORT n° 14 du 18 Février 1994

Les fonds provenant de la souscription sont versés au compte indisponible n° 2013905790-35 ouvert sur les livres de l'ATB à Tunis

BULLETIN DE SOUSCRIPTION N°.....

Je (Nous) soussigné(s) (Nom et Prénoms).....
.....
Pièce d'identité n°..... Qualité
Agissant pour le compte de
Nationalité Age : Sexe(1) M () F ()
Profession
Adresse

Je (Nous) reconnais (sons) avoir pris connaissance du projet des statuts, reçu une copie du prospectus d'émission et pris connaissance de son contenu. Sur cette base, je déclare souscrire à
..... () actions de nominal 10 dinars, étant signalé que cette souscription ne vaut pas renonciation de ma (notre) part au recours par tous moyens pour la réparation des dommages qui pourraient résulter soit de l'insertion d'informations incomplètes ou erronées soit d'une omission d'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 la libération du quart des actions susvisées.

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

() déposés chez () remis à

Fait en double exemplaire dont un en ma possession
Le second servant de souche

A, Le
Signature (2)

(1) Cocher la case correspondante

(2) Faire précéder la signature de
la mention manuscrite "lu et approuvé"

نشرة اصدار

شركة الحما مات البحرية بمنطقة الحما مات
المقر : نهج داق همرشولد 8050 الحما مات
السجل التجاري عدد 4615

الترفيه في رأس المال من 10.000 إلى 3.716.000 دينار
من ضمنها 733.200 ديناراً تطرح للاكتتاب العام

الوسيط لدى البورصة والمكلف بالعملية
الشركة التونسية للأوراق المالية
17، نهج القدس 1002 تونس
الهاتف : 791.412 / 792.794
فاكس : 795.641

فيفري 1994

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

شركة الحمامات البحرية بمنطقة الحمامات

شركة خفية الاسم رأس مالها 10.000 دينار.
مقسمة إلى 1000 سهم قيمة الواحد الاسمية 10 دنانير
مدفوعة بالكامل

مقرها : نهج داق همرشولد 8050 الحمامات
السجل التجاري عدد 4615

نشرة اصدار

وضعت على ذمة العموم بمناسبة افتتاح الإكتتاب في الترفيع في رأس المال من 10.000 دينار
إلى 3.716.000 دينار باصدار 370.600 سهما جديدا قيمة الواحد الاسمية 10 دنانير
تكتتب نقدا، من بينها 73.320 سهما تطرح للاكتتاب العام.

المحتوى

1- معلومات حول الاصدار

- أ- قرار الترفيع في رأس المال
- ب- خاصيات الاصدار

2- معلومات حول الشركة

- أ- معلومات عامة
- ب- الادارة والتسيير والمراقبة
- ج- رأس مال الشركة وهيكلته

3- دراسة حول انجاز المشروع

- أ- وصف المشروع
- ب- التكلفة والتمويل
- ج- المردودية المرتقبة

4- غاية الاصدار

5- الأشخاص المسؤولون عن نشرة الاصدار.

1 - معلومات حول الاصدار

(أ) قرارات الترفيع في رأس المال :

قررت الجلسة العامة الخارقة للعادة المنعقدة في 17 مارس 1993، الترفيع في رأس المال من 10.000 إلى 3.716.000 دينار. وفوضت كل الصلوحيات للرئيس المدير العام للشركة قصد انجاز هذا الترفيع والقيام بكل الاجراءات الضرورية.

(ب) خصوصيات الاصدار :

مبلغ الاصدار : 3.706.000 دينارا مقسمة إلى 370.600 سهما قيمة الواحد الاسمية. 10 دنانير.

سعر الاصدار : تطرح الاسهم الجديدة بقيمتها الاسمية أي 10 دنانير عن السهم، يدفع ريعها عند الاكتتاب.

شكل الاسهم : اسمية.

الاكتتاب العام

طبقا للقرار الثاني للجلسة العامة الخارقة للعادة بتاريخ 1993/3/17، يتخلى المساهمون القدامى عن حقهم التفضيلي في الاكتتاب في هذا الترفيع في رأس المال.

وبناء على هذا، فان الأسهم الـ 370.600 الجديدة التي تطرح ضمن هذا الترفيع تكتتب على النحو التالي :

* 297.280 سهما أي 80,22 ٪ من عملية الترفيع تكتتبها الاشخاص الماديون والمعنويون بالنسب التالية :

- الباعث سعيد بوجبل 20,05 ٪

- الشركة السياحية بوجبل 20,05 ٪

- الخدمة الطبية "مديكا سرفيس" 10,03 ٪

- الدكتور الازهر بن حميدة 10,03 ٪

- ابراهيم سعيدان 10,03٪

- علي الشهري 10,03٪

* هذا وتتضمن هذه النشرة طرح الاسهم المتبقية أي 73.320 سهما والتي تمثل 19,78٪ من الترفيع في رأس المال للاكتتاب العام.
وستفتتح هذه الاكتتابات بداية من 1994/2/25.

ختم الاكتتابات :

تختم الاكتتابات بدون سابق اعلام، بمجرد اتمام العملية.

مقر الاكتتاب والدفع : تقبل الاكتتابات بمقر الشركة بنهج داق همرشولد وبمقر الشركة التونسية للاوراق المالية، الوسيط لدى البورصة الكائن بنهج القدس عدد 17 - 1002 تونس.
وتودع الاموال المدفوعة مقابل الاكتتاب بالحساب غير القابل للتصرف فيه المفتوح بدفاتر البنك العربي لتونس تحت رقم 35-2013905790 الفرع الرئيسي بتونس.

بداية انتفاع الأسهم الجديدة بالمرابيع :

تنتفع الأسهم الجديدة بالمرابيع من تاريخ تحرير كل قسط من قيمتها الاسمية.

اتفاقية اعادة شراء :

ترفق الاكتتابات باتفاقية اعادة شراء تبرم بين السيد بوجبل وكل مكتب - تتضمن هذه النشرة أمودج من هذه الاتفاقية.

وتنص هذه الاتفاقية على أن السيد سعيد بوجبل يلتزم نهائيا وعند أول طلب يتقدم به المكتب باشتراء الاسهم المكتتبة في شركة "الحمامات البحرية" نقدا وبالحاضر من ناحية.

ومن ناحية أخرى على أن المكتب يتمتع بحق بيع الاسهم المكتتبة متى شاء والى أي شخص كان، في نطاق احترام القانون الاساسي للشركة- كما يمكن له الا يمارس بالمرة هذه الحقوق

التي تمنحها اياه هذه الاتفاقية.

ويكون ثمن البيع مساويا للقيمة الاسمية تضاف إليها 8٪ خام سنويا (مع رسملة هذه الفوائض السنوية) على أن تطرح الارباح التي قد توزع في الاثناء. غير أنه لا يمكن للمكتب ان يطالب بهذا الاسترداد قبل انتهاء السنوات الثلاث الأولى أو بعد انقضاء السنة الخامسة بداية من تاريخ الاكتتاب. ويعني هذا ان إلزام السيد سعيد بوجبل لا يغطي الا السنة الرابعة والخامسة بداية من تاريخ توقيع الاتفاقية.

الامتيازات الجبائية : يتمتع المكتتبون في حدود 35" من مرابيحهم أو مداخيلهم الخاضعة للاداء باعفاء جبائي على المداخيل التي يعاد استثمارها وذلك وفقا لترتيب القانون 21/90 المؤرخ في 19 مارس 1990 والموافقة المسبقة للديوان الوطني للسياحة التونسية رقم 1332 بتاريخ 25 ديسمبر 1993.

التسعير بالبورصة : على اثر هذا الترفيع في رأس المال، تعتبر شركة "الحمامات البحرية بمنطقة الحمامات" طارحة أسهمها للاكتتاب العام فتخضع كل المعاملات على أسهمها بالمزاد العلني بالسوق غير القارة لبورصة الاوراق المالية بتونس.

2- معلومـات حول الشركة :

(أ) معلومـات عامة :

التسمية : الحمامات البحرية بمنطقة الحمامات"

الشكل : شركة خفية الاسم

الجنسية : تونسية

المقر : نهج داق همرشولد ص.ب. 224 - 8050 الحمامات.

غرض الشركة : كل العمليات التجارية والمالية والصناعية المتعلقة بتنمية ميادين النزلة والسياحة ومحطات الاستشفاء بالبلاد التونسية أو خارجها.

المدة : 99 سنة

القانون الأساسي

الفصل 10 : ينص خاصة على أن تداول الاسهم بين المساهمين يمكن أن يتم بكل حرية سواء مجانا أو بمقابل

رأس المال الحالي : 10.000 ديناراً مقسمة إلى 1000 سهم، قيمة الواحد الاسمية 10 دنانير.

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

تاريخ التأسيس : يوم 10 مارس 1993 >

توزيع الارباح وفق القانون الأساسي :

يسحب من الأرباح الصافية :

* 5٪ لتكون الاحتياطي القانوني حتي يبلغ هذا الاخير عشر رأس المال.

* المبلغ الكافي لدفع 6٪ من القيمة الاسمية المحررة وغير المستهلكة للاسهم، لصالح المساهمين كأول فائض، دون تذكير من سنة إلي أخرى.

* للجلسة العامة العادية الامكانية، وباقتراح من مجلس الادارة، ارجاد دفع كامل المرائب أو جزء منه بهدف تكوين رصيد أو أرصدة احتياطية خارقة للعادة، تحدد استعمالاتها الجلسة العامة.

- من المتبقى يمكن للجلسة العامة وباقتراح من مجلس الادارة ان تخصص لفائدة أعضاء المجلس قسما نسبة مائوية تحدد الجلسة قيمتها.

- ويمثل متبقى المرائب تكملة لحصة المساهمين.

المؤسسة المكلفة بالمصلحة المالية للشركة : البنك التونسي - فرع الحمامات.

ب- الإدارة والتسيير والمراقبة :

الرئيس المدير العام : السيد سعيد بوجبل

مجلس الادارة :

الرئيس : سعيد بوجبل

الاعضاء : الازهر بن حميدة

رياض البحري

مراقب الحسابات : السيد رشاد الفوراتي (معين لمدة السنوات الثلاثة الأولى)

7، نهج موريتانيا - تونس

ج- رأس مال الشركة وهيكل المساهمين :

مبلغ رأس المال : 10.000 ديناراً

عدد الأسهم : 1.000

قيمة الاسهم الاسمية : 10 دنانير مدفوعة بالكامل.

المساهمون	عدد المساهمين	المبلغ بالدنانير	عدد الاسهم	النسبة رأس المال	ملاحظات
الاشخاص المعنويون التونسيون	2	200	20	2%	
الاشخاص الماديون التونسيون	4	9.300	930	93%	الشخصان التونسيان اللذان يملكان أكثر من 5% من رأس المال هما السيدان : سعيد بوجيل : 45% ورياض البحري : 45%
الاجانب	1	500	50	5%	
المجموع	7	10.000	1000	100%	

3- دراسة امكانيات انجاز المشروع ونجاعته الاقتصادية :

(أ) وصف المشروع :

تأسست شركة "الحمامات البحرية بمنطقة الحمامات" على اثر الجلسة العامة المنعقدة يوم 10 مارس 1993، بهدف انجاز وحدة سياحية بمنطقة الحمامات الجنوبية.

وسوف يتم انجاز هذه الوحدة على مرحلتين :

- (1) نزل من صنف 3 نجوم يحتوي علي 300 فراش
 - (2) محطة استشفاء بمياه البحر قادرة على استقبال 250 مستحم يوميا.
- تبلغ المساحة الجميلة المعدة للبناء 11.317 متر مربع تنقسم كالاتي :
- محلات عامة : 4.472 متر مربع
 - الاقامة : 6.845 متر مربع.

هذا ويتوقع ان تاريخ فتح الوحدة يقابل شهر جانفي 1995.

(ب) التكلفة والتمويل :

المبلغ	التكلفة
350.000	الأرض
4.000.000	الاشغال المدنية
900.000	تجهيزات كبرى
200.000	تجهيزات معالجة المياه
350.000	معدات المطبخ والتبريد
500.000	الكهرباء الهاتف والحرائق
300.000	التهئية الخارجية
550.000	تأثيث وتزيين
140.000	مصاعد ورافعات أثقال
250.000	تجهيزات صغرى للاستغلال
350.000	مصاريف التركيز والدراسات
700.000	فوائد محشورة
700.000	متفرقات وغير منتظر
9.290.000	المجموع

أما القروض طويلة المدى المحتسبة في هيكل التمويل فستمنح للشركة من طرف BTEI (مليون دينار) والبنك القومي للتنمية السياحية (2,5 مليون دينار) والبقية من طرف البنك التونسي الكويتي للتنمية.

وقد تحصلت الشركة في هذا الصدد على الموافقة المبدئية من البنوك المذكورة حول منح القروض المذكورة أعلاه.

ج- الأرباح التقديرية :

(1) تقدير رقم المعاملات

(بالآلاف الدينارات التونسية)

1995	1998	1997	1996	1995	
1406.0	1918.0	1918.0	1689.0	1406.0	الاقامة
485.6	758.1	758.1	619.9	485.6	منتجات أخرى
1891.6	2676.1	2676.1	2308.9	1891.6	المجموع

(2) تقدير المصاريف :

(بالآف الدينانير)

1995	1998	1997	1996	1995	
410.0	410.4	410.4	347.5	270.9	تكلفة المادة
401.4	401.4	401.4	346.3	283.7	أشغال ومعدات وخدمات خارجية
187.3	187.3	187.3	161.6	132.4	مصاريف مختلفة للتصرف
320.0	320.0	320.0	288.0	256.0	مصاريف الموظفين
1319.1	1391.1	1391.1	1143.4	943.0	المجموع

(3) جدول تقدير الاستثمار :

1995	1998	1997	1996	1995	
2676.1	2676.1	2676.1	2308.9	1891.6	المنتجات (بدون ضرائب)
1319.0	1319.0	1319.0	1143.4	943.0	المصاريف (بدون ضرائب)
1357.1	1357.1	1357.1	1165.5	948.6	الناتج الخام للإستهلاك
529.0	529.0	529.0	529.0	529.0	الإهلاك
557.5	613.1	668.0	668.0	668.0	مصاريف التمويل
270.6	215.0	160.1	- 31.5	- 248.4	النتائج قبل الاداءات

(4) غاية الاصدار :

ان النتائج الطبية التي حققتها منطقة نابل - الحمامات طيلة السنوات الاربعة الاخيرة وخاصة النزول من الصنف المتوسط، شجعت الي انجاز هذا المشروع الجديد الذي يبدو ملائما، لتعزيز نسبة التردد على المنطقة المعنية من ناحية، ولتنمية النتائج على الصعيد الوطني، من ناحية أخرى.

اتفاقية إعادة شراء

بين المضيئين أسفله :

السيد سعيد بوجبل، المولود في..... ب..... صاحب بطاقة تعريف
قومية عدد..... القاطن ب..... المسمى أسفله "الطرف الأول".

و.....

المسمى أسفله "الطرف الثاني"

يقع التنصيص أولا على ما يلي :

* الطرف الأول هو باعث مشروع نزل شركة "الحمامات البحرية بمنطقة الحمامات" ذي 300 فراش من
صنف 3 نجوم.

* تحصل هذا المشروع على ترخيص من الديوان القومي للسياحة التونسية ويتمتع بكل الامتيازات التي
ينص عليها التشريع الساري المفعول بما في ذلك الاعفاء الجبائي.

* اكتتب الطرف الثاني في الشركة المسماة "الحمامات البحرية بمنطقة الحمامات" التي بعثها الطرف الأول
وذلك بهدف تنمية واستثمار المشروع المذكور أعلاه..... سهم قيمة الواحد الاسمية..... دنانير أي
استثمارا جمليا قدره.....

واعتبارا لما سبق، ثم الاتفاق والتعاقد على ما يلي :

الفصل 1 : يتعهد الطرف الأول ونهائيا منذ أول طلب يتقدم به الطرف الثاني باشتراء.....

سهما المكتتبة من قبل هذا الأخير في شركة الحمامات البحرية بمنطقة الحمامات نقدا وبالحاظر.

للطرف الأول امكانية الوفاء بهذا الالتزام عن طريق شخص مادي أو معنوي يختاره.

وفي حالة عدم استجابة الطرف الأول لهذا الطلب. فاللطرف الثاني الحق على ارغامه على ذلك بكل
الوسائل القانونية.

الفصل 2 : يساوي سعر البيع سعر اصدار السهم، أي عشرة دينانير، تضاف له سنويا 8٪ خام ابتداء من تاريخ التحرير الفعل للسهم، موضوع الصفقة.

ولغاية احتساب القيم المضافة، فقد اتفق بصفة واضحة على أن نقطة الانطلاق ستكون بداية من دفع المبالغ المحررة بالحساب غير القابل للتصرف فيه لشركة "الحمامات البحرية بمنطقة الحمامات" وعلى أن القيم المضافة الحاصلة في سنة ستنتج بدورها قيمة مضافة بنفس النسبة طيلة السنوات أو أجزاء السنوات الموالية.

وفي المقابل فان كل الأرباح وقع تفاضيه في الأثناء سيتم خصمه من سعر البيع.

الفصل 3 : هذه الاتفاقية صالحة لمدة خمس سنوات بداية من تاريخ امضائها - غير أنه ليس بإمكان الطرف الثاني مطالبة الطرف الأول باعادة اشتراء الاسهم موضوع هذه الاتفاقية قبل انتهاء السنوات الثلاث الأولى.

هذا ويتمتع المكتتب بحق بيع الاسهم المكتتبه في أي وقت ولأي مشتر كان، في نطاق احترام القانون الأساسي للشركة - كما بإمكانه ألا يمارس بالمرة هذه الحقوق التي تمنحها إياه هذه الاتفاقية.

الفصل 4 : يتم التفويت عنه أول طلب ويتم الدفع نقدا في أجل أقصاه 30 يوما. وتتحمل الأطراف كل فيما يخصها مصاريف البورصة والوساطة.

الفصل 5 : كل النزاعات أو الاختلافات المتعلقة بتأويل هذه الاتفاقية، تحال على هيئة تحكيم معينة وذات قضاء تحكيمي على النحو التالي :

- يعين كل طرف حكمه وفي حالة خلاف حول اتخاذ قرار، فان الحكمان المعينان حسبما ذكر يختاران حكما ثالثا لتكوين هيئة تحكيم ثلاثية، تحكم وتقرر بأغلبية أصوات أعضائها.

وفي صورة عدم توصل أحد الطرفين إلى تعيين حكمه أو في صورة عدم اتفاق الحكّمين على تعيين حكم ثالث، فان التعيين يحصل بواسطة إذن على عريضة من طرف السيد رئيس المحكمة الابتدائية بتونس بطلب من أحد الطرفين الأكثر إلحاحا.

- يعفى الحكام من الالتزام بقوانين الاجراءات المدنية والتجارية.
- وهم يعملون ويحكمون بصفتهم حكاما مفوضين للصالح ومطلقى الصلاحية.
- يعلن الحكام عن حكمهم في ظرف شهر بداية من قبول الحكم الثالث لمهامه. 29
- هذا القرار التحكيمي هو نهائي وغير قابل للطعن أو المراجعة.

الفصل 6 : اختار الطرفان محلها للمخبرة ولتطبيق وانجاز ما ورد في الاتفاقية.

الطرف الأول

الطرف الثاني

(5) الاشخاص المسؤولون عن النشرة :

إن المعطيات التي تتضمنها نشرة الاصدار هذه مطابقة للواقع ولا تحتوي حسب علمنا أي سهو من شأنه أن يحرف مداها.

الرئيس المدير العام

مراقب الحسابات

سعيد بوجبل

رشاد الفوراتي

**اطلعت على هذه النشرة كطرف يتصرف في
اتفاقية اعادة الشراء لحسابه الخاص**

صدرت النشرة القانونية بالرائد الرسمي للجمهورية التونسية

عدد 4 بتاريخ 18 فيفبر 1994

تأشيرة بورصة الاوراق المالية

تحصلت نشرة الإصدار هذه على تأشيرة بورصة الأوراق المالية
تحت عدد 110/94 بتاريخ 11 فيفري 1994 حسب ما نص عليه
الفصل 28 من القانوني عدد 89-49 المؤرخ في 8 مارس 1989.

شركة الحمامات البخيرية بالحمامات

شركة خفية الاسم رأس مالها 10.000 دينار
المقر : نهج داف همرشلد ص ب رقم 224 - 8050 - الحمامات
الدفتر التجاري عدد 461
الترقيم في رأس المال الاجتماعي
من 10.000 إلى 3716.000

بقرار من الجمعية العامة الاستثنائية بتاريخ 17 مارس 1993

(الخارطة للعادة)

نسخة مطابقة للأصل موجودة لدى المحكمة الابتدائية بقرنباية بتاريخ 22 مارس 1993 تحت عدد 96.

- تأشيرة بورصة الأوراق المالية عدد 110/94 بتاريخ 11 فيفري 94.

- نشرة قانونية بالرائد الرسمي للجمهورية التونسية تحت عدد 14 بتاريخ 18 جانفي 1994.

- تودع الأموال المتأتية من الاكتتاب بالحساب غير قابل للتصرف فيه عدد 2013905790 المفتوح بدار البنك العرب التونسي
ATB.

بطاقة إكتتاب عدا

..... إنني (نحن) الممضي (المضون) أسفله (الاسم واللقب).....
..... المتصرف لحساب
..... بطاقة تعريف قومية رقم الصفة
..... الجنسية العمر الجنس ذكر () أنثى ()
..... المهنة
..... العنوان

أقر (نقر) إن أطلعت على مشروع القانون الأساسي وتحصلت (نا) على نسخة من نشرة الاصدار واطلعت (نا) على محتواها وبناء على ذلك
أقبل (نقبل) الاكتتاب في.....

بقيمة إسمية 10 دنانير على السهم الواحد علما وان هذا الاكتتاب لا يعني تنازلي (تنازلنا) عن حقي (نا) بالمطالبة بإصلاح أي ضرر
يمكن أن ينجم إما من نشر معلومات غير ضافية أو غير صحيحة أو كذلك حذف معلومات قد تؤثر على قبول (قبولنا) بالاكتتاب.

بمقتضى ما تقدم أدفع (ندفع) نقدا () بواسطة صك () رقم مسحوب على (.....) قرع بتحويل ()
بتاريخ على حساب رقم المنتج بـ مبلغ (بلسان القلم).....

مقابل الاسهم المكتتبه بقيمة 10 دنانير عن السهم الواحد.

أرغب (نرغب) أن تكون الأسهم المكتتبه (1) مودعة بـ يقع تسليمها إلى :
.....

حرر في نصيرين وتسلمت واحد منهما

حرر بـ في.....

الامضاء (2)

(1) اشطب العبارة الزائدة

(2) أضف بخط اليد وقبل الامضاء

"أطلعت ووافقت"