

PROSPECTUS D'EMISSION

INTERNATIONALE TOURISME COMPAGNIE I . T . C SA

Société Anonyme au capital de : 4.400.000 D
Siège Social: Colisée Soula Escalier D 5ème Etage
El Manar II 2090 TUNIS

Registre de commerce : 4.186

Augmentation de Capital en numéraire de 4.400.000 dinars à 8.400.000 dinars
--

Prospectus mis à la disposition du public à l'occasion de l'augmentation du capital en numéraire de la société « INTERNATIONALE TOURISME COMPAGNIE » à hauteur de 4.000.000 D par émission de 40.000 actions nouvelles nominatives de cent dinars chacune ,dont 16.800 actions par appel public à l'épargne.

Intermédiaire en bourse chargé de l'opération
Tunisie Valeurs
tel: 794-822 Fax : 795-641

SOMMAIRE

	Pages
I - RENSEIGNEMENTS RELATIFS A L'EMISSION	3
1- Décision à l'origine de l'augmentation de capital	3
2- But de l'émission	3
3- Caractéristiques de l'émission	3
4- Souscriptions publiques	3
5- Lieu des souscriptions et des versements	4
6- Cotation en Bourse	4
7- Promesse unilatérale d'achat	4
8- Avantages fiscaux	4
II - RENSEIGNEMENTS CONCERNANT L'EMETTEUR	5
1- Renseignements généraux	5
2- Administration, direction et contrôle	6
3- Capital Social - Evolution et Structure	6
4- Patrimoine de la société	7
5- Activité de la société	7
III - RENSEIGNEMENTS FINANCIERS	8
IV - ATTESTATION DES PERSONNES QUI ASSUMENT LA RESPONSABILITE DU PROSPECTUS	11

I/ RENSEIGNEMENTS RELATIFS A L'EMISSION:

1- Décision à l'origine de l'augmentation de capital

L'Assemblée Générale Extraordinaire des actionnaires du 25 Mars 1996 a décidé d'augmenter le capital de la société de 4.000.000 D pour le porter de 4.400.000 D à 8.400.000 D par l'émission de 40.000 actions nouvelles, nominatives, en numéraire, de nominal 100 D et à libérer du quart à la souscription.

2-But d'émission:

Cette émission a pour but de boucler le schéma de financement de l'hôtel club ESMERALDA dans la zone de MEHDIA. La réalisation de l'hôtel est une opportunité d'une part pour renforcer le taux de fréquentation de la zone et d'autre part pour accroître les résultats à l'échelle nationale.

3- Caractéristiques de l'émission :

a) Montant de l'émission

Le montant global de l'émission est de 4.000.000 D à réaliser par l'émission de 40.000 actions nouvelles, de nominal 100 D, dont 1.680.000D à souscrire par appel public à l'épargne.

b) Prix d'émission

Les actions nouvelles seront émises au pair soit 100 DT l'action à libérer du quart à la souscription.

c) Jouissance des actions nouvelles:

A compter de la clôture des souscriptions

d) Forme des actions : Nominative

4- Souscriptions:

Les actionnaires ont renoncé à leur droit préférentiel de souscription à la présente augmentation de capital dans la cinquième résolution de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 25 Mars 1996.

A cet effet les 40 000 actions nouvelles à émettre dans le cadre de cette augmentation seront souscrites comme suit :

* 23 200 actions, soit 58% de l'augmentation sont à souscrire par les personnes physiques et morales suivantes :

DESIGNATION	FONCTION	MONTANT	%
SUNNY CLUB INTERNATIONAL	Ste de gestion hôtelière	700 000DT	17,5
BATI TYPE	Entreprise de bâtiment	350 000 DT	8,75
SOCIETE IMEN	Ste d'investissement	350 000 DT	8,75
GERCLUB	Ste de gestion hôtelière	200 000 DT	5,0
POLYCLIM	Entreprise plomberie- climatisation	200 000 DT	5,0
NEAPOLIS IMMOBILIERE	Promotion immobilière	200 000 DT	5,0
AMEN BANK	Banque	320 000 DT	8,0
TOTAL		2320 000 DT	58,00

*16 800 actions représentant 42% de l'augmentation seront émises par appel public à l'épargne .
Les souscriptions seront ouvertes à partir du 28 Octobre 1996 et clôturées sans préavis dès la réalisation de l'opération et au plus tard le 30 Janvier 1997.

5- Lieu des souscriptions et des versements:

Les souscriptions seront reçues et les versements effectués sans frais et recueillis par Tunisie valeurs(Tunis -Sfax).

les fonds versés à l'appui des souscriptions seront déposés dans un compte indisponible -
n° 58-4042127/3.ouvert sur les livres de La Banque du Sud agence El Manar.

6 - Cotation en Bourse

Actions anciennes :Les actions se négocient sur le marché occasionnel de la BVMT.

Actions nouvelles: Les actions nouvelles seront négociables sur le marché occasionnel à partir de la réalisation de l'augmentation séparément des actions anciennes jusqu'à leur assimilation.

7 - Promesse unilatérale d'achat :

Les souscriptions sont accompagnées d'une promesse unilatérale d'achat entre MR Said BOUJBEL et chaque souscripteur.

Un modèle de cette promesse est joint au présent prospectus.

Cette promesse prévoit que :

- Mr Said BOUJBEL s'engage pendant cinq ans à partir de la date de souscription irrévocablement et à première demande du souscripteur à lui racheter au comptant et en numéraire les actions souscrites dans la société «Internationale Tourisme Compagnie ».

Cependant, le souscripteur ne peut exercer cette option qu'après l'expiration des trois première années. Les actions non présentées au rachat durant la quatrième année pourront l'être durant la cinquième année.

Le rachat des titres par Mr Said BOUJBEL se fera à la valeur nominale des actions majorée de 8,5% brut par an (avec capitalisation) à compter de la date de clôture des souscriptions, diminué des dividendes éventuellement servis dans l'intervalle.

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.

Le souscripteur n'est nullement tenu d'exercer l'option de vente et peut rester actionnaire de la société.

8- Avantages fiscaux

Les souscriptions dans la présente augmentation de capital sont éligibles au dégrèvement des revenus ou bénéfices réinvestis dans la limite de 70% du

- revenu annuel global soumis à l'impôt sur les revenus des personnes physiques
- bénéfice passible de l'impôt sur les sociétés

II/ RENSEIGNEMENTS CONCERNANT L'EMETTEUR

1 - Renseignements généraux

- Dénomination sociale INTERNATIONALE TOURISME COMPAGNIE
- Siège Social : Colisée Soula Escalier D5ème Etage El Manar II 2090 TUNIS
- Forme de la Société Société anonyme
- Nationalité : Tunisienne
- Objet de la société : la société a pour objet:
 - L'acquisition , la constitution , l'aménagement ,la réalisation , l'exploitation de tout projet touristique , hôtelier , de loisirs , de restauration ou de distraction relevant directement ou indirectement de l'activité touristique.
 - Toute études , recherches , examens , concernant l'aménagement touristique hôtelier et immobilier .
 - La prise en charge de toutes études et l'examen de tous projets se rapportant à l'activité touristique et hôtelière.
 - La préparation et la mise au point de tous programmes destinés, soit à leur réalisation , soit à leur exploitation ultérieure ainsi que tous projets commerciaux ,industriels , financiers , immobiliers ou mobiliers à cet effet.
 - La prise de participation ou d' intérêts dans toutes sociétés ou opérations quelconques par voie de fusion , apport , souscription , achat de titres et droits sociaux , constitution de sociétés nouvelles ou de toute autre manière.
 - La création et l'exploitation d'agences de voyages et toutes opérations en Tunisie et à l'étranger et toute activité d'animation touristique s'y rattachant.
- Constitution : la société a été constituée le 09 Novembre 1989.
- Capital Social : 4 400 000 Dinars divisé en 44 000 actions de nominal 100 Dinars entièrement libérées.
- Durée : 99 ans à compter de la date de la constitution
- Date d'agrément : n° 1075 du 14 Septembre 1994 et n° 006695 DU 27/09/1996 .
- Registre du commerce: 4.186 du 14 Avril 1992
- Exercice social : Du 1er Janvier au 31 Décembre de chaque année
- Répartition des Bénéfices : Les bénéfices nets s'entendent les produits nets de l'exercice, déduction faite des frais généraux et autres charges sociales, ainsi que tous amortissements de l'actif social et de toute provision pour risques commerciaux ou industriels. Sur ces bénéfices nets il est prélevé :
 - 1- Cinq pour cent (5%), pour constituer la réserve légale jusqu'à ce que cette réserve ait atteint le dixième du capital.
 - 2- La somme nécessaire pour payer aux actionnaires, à titre de premier dividende six pour cent (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 la 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.

2-Administration , Direction et Contrôle:

a-Conseil d'Administration:

Noms et Prénoms & Dénomination sociale	Mandat	Qualité
Hassen ZOUARI	Exercice 90 à exercice 98	Président
Said BOUJBEL	Exercice 94 à exercice 98	Administrateur
Sami MOUSSA	Exercice 94 à exercice 98	Administrateur
BTKD	Exercice 90 à exercice 98	Administrateur
BDET	Exercice 90 à exercice 98	Administrateur
BNDT	Exercice 94 à exercice 98	Administrateur
POLYCLIM	Exercice 94 à exercice 98	Administrateur
GERCLUB	Exercice 94 à exercice 98	Administrateur

b-Direction:

- Directeur Général :	Monsieur Sami MOUSSA
-----------------------	----------------------

c- Contrôle:

- Commissaire aux comptes :	Mohamed SELTANA Membre de l'ordre des experts comptables de Tunisie L'AGO du 12/08/1996 a constaté que le mandat de Mr Seltana qui a certifié les comptes de 1995 est venu à expiration et a décidé la nomination de Melle Hayet LABIDI pour un mandat de 3 ans (1996-1997-1998).
- Conseiller Fiscal :	Mohamed Zaguia Colisée Saula, Esc A, 5ème Etage El Manar II

3 - Capital Social ,Evolution et Structure:

Le tableau ci-après retrace l'évolution du capital de la société depuis sa création.

a) Evolution du capital:

Année	Nature de l'opération	Montant en Dinars	Nbr d'actions	Capital total en DT	Nominal en DT
AGCdu 09/11/ 1989	Capital Initial	100.000	1.000	100 000	100
AGE du 24/12/1993	Augmentation en numéraire	4 300 000	43 000	4 400 000	100

b) Structure du capital avant l'augmentation: (au 31 Août 1996)

Nom et prénom & Dénomination	nombre d'actions	Part dans le capital %	Montant en Dinars
M. Said BOUIBEL	12850	29,2	1285000
M. Sami MOUSSA	4535	10,3	453500
Ste POLYCLIM	4400	10	440000
BDET	4400	10	440000
BNDT	4400	10	440000
Ste GERCLUB	4400	10	440000
BTKD	4400	10	440000
M. Hassen ZOUARI	2195	5	219500
SWICORP FINANCE SA	1100	2,5	110000
Pâtisserie PAPARONE	500	1,14	50000
M. Néjib BOUSSEDRA	240	0,54	24000
Mme Laurance MOUSSA	200	0,45	20000
M. Lamine GHAZI EL ABED	200	0,45	20000
Ste MOROBEL	150	0,35	15000
M. FEKIH Ahmed Mohamed	20	0,05	2000
Mme FEKIH AHMED Zahra	5	0,01	500
Mme ZOUARI Neila	5	0,01	500
TOTAL	44000	100	4400000

5-Patrimoine de la société:

La société possède un terrain d'une superficie de 6H78A78Ca constituant l'assiette foncière de l'Ilot H9 du plan d'aménagement de MEHDIA.

6-Activité de la société et état d'avancement des travaux:

La Société étant en phase d'investissement, le projet n'est pas entré en exploitation et par conséquent la société n'a pas réalisé ni bénéfice ni perte.

L'hôtel ESMERALDA se compose, d'une part, d'un bloc central refermant les locaux communs, les locaux techniques, les services et 56 logements dont une partie pour le personnel, d'autre part, de 4 Menzels en R+2 comprenant 264 chambres et 24 suites.

La construction de l'hôtel est actuellement réalisée à 80%. Elle comprend les gros oeuvres (fondations, béton en élévation et les planchers), les seconds oeuvres et une partie des enduits. Les 4 Menzels sont achevés. Le revêtement au sol et la faïence des salles de bain sont exécutés à 50%. La piscine d'une superficie d'environ 1000 m2 est en cours de coulage.

Les équipements de l'hôtel sont commandés à 60% et les accreditifs en partie ouverts. Restent la cuisine, la buanderie et les équipements du night club et de l'amphithéâtre.

III -RENSEIGNEMENTS FINANCIERS:

1/ Bilans comparés au 31/12:

ACTIF	VAL. BRUTES AU 31/12/95	AMORTIS. AU 31/12/95	VAL. NETTES AU 31/12/95	VAL. NETTES AU 31/12/94	PASSIF	VAL. NETTES AU 31/12/95	VAL. NETTES AU 31/12/94
FRAIS D'ETABLISSEMENT	603 088 561		603 088 561	83 068 338	CAPITAL SOCIAL	4 400 000 000	4 400 000 000
Frais de constitution	22 794 631		22 794 631	22 494 631	Capital appelé	4 400 000 000	2 250 000 000
Frais de premier établissement	321 362 263		321 362 263	38 573 707	Capital non appelé		2 150 000 000
Commissions bancaires	53 486 350		53 486 350	22 000 000	DETTES A LONG & MOY TERM	2 012 178 704	
Intérêts intercalaires	205 445 317		205 445 317		Crédit BNDT	1 000 000 000	
IMMOBILISATION CORPORELLE	21 612 400	4 223 461	17 388 939	18 037 500	Crédit BTKD	83 408 784	
Matériel de transport	18 500 000	4 162 500	14 337 500	18 037 500	Crédit BDET	928 769 920	
Mobilier Matériel de Bureau	626 400	4 461	621 939		DETTES A COURT TERME	691 204 357	383 514 076
Matériel Informatique	2 486 000	56 500	2 429 500		Fournisseurs d'immobilisations	222 209 659	32 615 796
IMMOBILISATION EN COURS	4 220 101 552		4 220 101 552	1 042 688 988	Fournisseurs retenues de garantie	315 319 336	32 938 755
Terrain	595 375 458		595 375 458	280 000 000	Personnel rémunération due	3 600 000	
Constructions en cours	3 505 503 673		3 505 503 673	707 426 548	Etat ,impôts & taxes	2 657 197	1 873 511
Installations en cours	103 338 501		103 338 501	55 262 440	Comptes courant associé	1 500 000	
Avances sur décoration en cours	15 883 920		15 883 920		Créditeurs divers	816 770	25 785 000
VALEURS REALISABLES	2 252 022 613	7 065 226	2 244 957 387	2 922 305 721	Comptes de régularisation passif	144 198 471	54 281 596
Fournisseurs av. & acomptes	924 417 214	7 065 226	917 351 988	711 729 544	Banques	902 924	236 019 418
Etats impôts et taxes	5 301 721		5 301 721	4 113 986			
T.V.A. à récupérer	33 864 916		33 864 916	6 462 191			
Actionnaires capital non appelé				2 150 000 000			
Actionnaires rest. dû sur capital app	1 286 258 910		1 286 258 910				
Débiteurs divers	700 000		700 000				
Compte de régularisation actif	1 479 852		1 479 852				
Compte d'attente à régulariser				50 000 000			
VALEURS DISPONIBLES	17 846 622		17 846 622	717 413 529			
Titres de placement				649 898 207			
Banques	16 684 565		16 684 565	66 882 560			
Caisse	1 162 057		1 162 057	632 762			
TOTAL	7 114 671 748	11 288 687	7 103 383 061	4 783 514 076	TOTAL	7 103 383 061	4 783 514 076

Engagements donnés:

Operation de Leasing

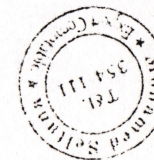
Garanties données

Engagements donnés

14 983 dt

2 012 179 dt

6 516 412 dt



2/ Description du projet:

La société Internationale Tourisme Compagnie société anonyme constituée par l'assemblée générale du 9 novembre 1989, se propose de réaliser une unité touristique dans la région de Mehdiya sous la forme d'un club de vacances. L'hôtel ESMERALDA bénéficiera de la classification de 3 étoiles et d'une capacité de 624 lits.

L'unité sera édifiée sur un terrain d'une superficie de 6H78A78Ca constituant l'assiette foncière de l'Ilot H9 du plan d'aménagement de Mehdiya. La surface totale à construire s'élève à 25 610 m² se répartissant comme suit:

* Hébergement	13729 m ²
* Locaux communs	5440 m ²
* Locaux de services	5553 m ²
* Locaux techniques	788 m ²

L'exploitation du projet nécessiterait un effectif de 225 personnes répartis entre permanents et saisonniers.

La durée de réalisation du projet serait d'environ 24 mois à partir de la date de démarrage des travaux de génie civil et, compte tenu de l'état d'avancement des plans d'architecture.

De ce fait, l'entrée en exploitation du projet se fera, probablement le mois d'Avril 1997.

3/ Coût et Financement:

*Coût:

Le coût total du club s'élève à 21 000 000 Dinars répartis comme suit:

(En Dinars)		
DESIGNATION	MONTANT	%
Terrain	678780	3,23
Frais d'établissement	1725220	8,22
Génie civil + VRD et Aménagements Extérieures	11769000	56,04
Gros équipements	3427000	16,32
Ameublement et Décoration	1500000	7,14
Petit Matériel d'Exploitation	700000	3,33
Intérêts intercalaires	1200000	5,72
TOTAL	21000000	100

***Financement:**

(En Dinars)

CAPITAUX PROPRES			
	Capital initial	Augmentation	Capital total
M. Said BOUJBEL	1285000	0	1285 000
M. Sami MOUSSA	453500	0	453 500
Stc POLYCLIM	440000	200000	640 000
BDET	440000	0	440 000
BNDT	440000	0	440 000
Stc GERCLUB	440000	200000	640 000
BTKD	440000	0	440 000
M.Hassen ZOUARI	219500	0	219 500
SWICORP FINANCE SA	110000	0	110 000
Pâtisserie PAPARONE	50000	0	50 000
M.Néjib BOUSSEDRA	24000	0	24 000
Mme Laurence MOUSSA	20000	0	20 000
M.Lamine GHZI EL ABED	20000	0	20 000
Stc MOROBEL	15000	0	15 000
M. FEKIH AHMED Mohamd	2000	0	2 000
Mme FEKIH AHMED Zahra	500	0	500
Mme ZOUARI Neila	500	0	500
SUNNYCLUBINTERNATIONAL	0	700000	700 000
BATI TYPE	0	350000	350 000
SOCIETE IMEN	0	350000	350 000
NEAPOLIS IMMOBILIERE	0	200000	200 000
AMEN BANK	0	320000	320 000
Appel public à l'épargne	0	1680000	1680 000
TOTAL 1	4 400 000	4 000 000	8 400 000
CREDITS BANCAIRES		MONTANTS	
BDET	2200000	1500000	3700000
BNDT	2200000	1500000	3700000
BTKD	2200000	1000000	3200000
BTEI		1000000	1000000
BTQI		1000000	1000000
TOTAL 2	6 600 000	6 000 000	12 600 000
TOTAL GENERAL			21 000 000

4/ Etude de la Rentabilité Prévisionnelle :

* Les hypothèses de base pour le calcul de la rentabilité prévisionnelle :

Capacité: 624 lits

Commercialisation : l'hôtel sera commercialisé en groupes séjournant en pension complète.

Tarifs de commercialisations: (En Dinars)

DESIGNATION	Haute Saison	Moyenne Saison	Basse Saison
Groupes Pensions complète	60	55	30

Les taux d'occupation:

DESIGNATION	1997	1998	1999
Haute Saison 77 j	90%	94%	98%
Moyenne Saison 137 j	55%	70%	75%
Basse Saison 151 j	25%	45%	50%
MOYENNE	50%	65%	70%

Evolution du nombre de nuitées:

DESIGNATION	1997	1998	1999
Haute Saison	43 243	45 165	47 087
Moyenne Saison	47 018	59 842	64 116
Basse Saison	23 556	42 401	47 112
TOTAL	113 818	147 408	158 315

*Chiffre d'affaires prévisionnel : (en 1000 dinars)

DESIGNATION	1997	1998	1999
HEBERGEMENT	5887,3	7273,2	7765
Haute saison	2594,6	2709,9	2825,2
Moyenne saison	2586,0	3291,3	3526,4
Basse saison	706,7	1272,0	1413,4
AUTRES PRODUITS	1370,1	1775,7	1959,1
Restauration	145,2	203,4	261,6
Boissons	792,4	1012,2	1095,9
Divers	432,5	560,1	601,6
TOTAL	7257,4	9048,9	9724,1

*Charges prévisionnelles d'exploitation : (en 1000 dinars)

DESIGNATION	1997	1998	1999
Coût Matières	884,5	1145,9	1246,3
TFSE	1121,6	1398,5	1502,8
F D Gestion	461,8	575,8	618,8
Frais de personnel	861,0	903,0	945,0
Impôts et taxes indirects	659,8	822,6	884,0
TOTAL	3988,7	4845,8	5196,9

*Exploitation prévisionnelle: (en 1000 dinars)

DESIGNATION	1997	1998	1999
Produits	7257,4	9049,0	9724,0
Charges	3988,7	4845,9	5196,9
Résultat brut d'exploitation	3268,7	4203,1	4527,1
Dotation aux amortissements	1367,6	1376,6	1367,6
Frais financiers de fonctionnement	1980,0	1980,0	1879,0
Cash- flow net	1288,7	1951,2	2199,9

Le taux de rentabilité interne s'élève à 20,1%

Le taux de rentabilité économique est de 28,9%

V / ATTESTATION DES PERSONNES QUI ASSUMENT LA RESPONSABILITE DU PROSPECTUS

***Attestation de la direction générale de la société:**

A notre connaissance, les données du présent prospectus d'émission 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 et les perspectives de la société. Elles ne comportent pas d'omissions de nature à en altérer la portée.

Le Directeur Général
Sami MOUSSA

***Attestation du commissaire aux comptes:**

Nous avons procédé à la vérification des informations financières et comptables donnés dans le présent prospectus d'émission et relatives à la société ITC 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 de ces informations .

Le commissaire aux comptes
Mohamed SELTANA

***Attestation de l'intermédiaires chargé du montage de l'opération et du service financier:**

TUNISIE VALEURS

Notice publiée au JORT n°115 du 18 Octobre 1996

*

**VISA DU CONSEIL DU MARCHE FINANCIER n° 96/266 du 14 Octobre 1996
délivré au vue de l'article 2 de la loi n°94-117 du 14/11/1994**

PROMESSE UNILATERALE D'ACHAT

Entre les soussignés :

Monsieur Said BOUJBEL , né le à CIN N°, Domicilié
..... dénommé ci-après,
« le promettant ».

Et, d'une part

Monsieur né le à CIN N°
domicilié à dénommé ci-
après « le bénéficiaire ».

d'autre part

Il est préalablement exposé ce qui suit :

Le **promettant** est promoteur d'un projet d'hôtel dénommé ESMERALDA, de la société « Internationale Tourisme Compagnie » d'une capacité de 624 lits et d'une catégorie de 3 étoiles et faisant l'objet du présent prospectus.

Ce projet a obtenu l'agrément de l'ONTT N° 1675 en date du 14 Septembre 1994 et bénéficie des avantages prévus par la législation en vigueur, y compris le dégrèvement fiscal.

Le **bénéficiaire** a souscrit à la société dénommée « Internationale Tourisme Compagnie », créée dans le but de développer et d'exploiter le projet ci-dessus indiqué, à actions d'un nominal de
..... soit un placement total égal à

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

I - OBJET :

Article 1 :

Le **promettant** s'engage irrévocablement et à première demande du bénéficiaire à acquérir les actions souscrites par ce dernier dans la société « Internationale Tourisme Compagnie », dans les conditions prévues dans l'article 3 de la présente.

Le **promettant** peut, en vertu de l'article 248 du code des obligations et des contrats exécuter son obligation soit personnellement soit par l'intermédiaire de toute autre personne physique ou morale de son choix.

Article 2 :

Le **bénéficiaire** se réserve la faculté de demander ou non la réalisation de la présente promesse dans le délai qui lui a été imparti suivant a qui lui conviendra . Le **bénéficiaire** pourra par conséquent, céder les actions souscrites à n'importe quel acquéreur, autre que Mr Said BOUJBEL et à n'importe quelle date conformément aux statuts de la société.

II - DELAI D'OPTION :

Article 3 :

La présente convention est valable cinq ans à compter de la date de sa signature. Toutefois, Le **bénéficiaire** ne peut demander l'achat par le **promettant**, des actions faisant l'objet de cette convention avant l'expiration des trois premières années.

Toute action non présentée pour rachat au cours de la quatrième année pourra l'être au cours de la cinquième année, le tout dans la limite des cinq années prévues pour la validité de la présente.

III - MODALITES DE LEVEE DE L'OPTION :

Article 4 :

Le **bénéficiaire** pourra lever l'option par lettre recommandée avec accusé de réception adressée au promettant, une copie est adressée à TUNISIE VALEURS.

IV - EXERCICE DE L'OPTION :

Article 5 :

Le **promettant** s'oblige à conclure à première demande, les formalités de la vente des titres, objet de la présente.

Si toutefois, le **promettant** tardait ou se refusait à exécuter son obligation en tout ou en partie, Le **bénéficiaire** pourra, l'y contraindre par toutes les voies de droit.

V - PRIX ET MODALITES DE CESSION :

Article 6 :

Le prix de cession sera égal au prix d'émission de l'action soit 100 Dinars majoré d'une plus value égale à 8,5% brut par an à compter de la date de clôture des souscriptions.

Pour les besoins de calcul des plus values, il est expressément convenu que le point de départ sera celui de la date de clôture des souscriptions et que les plus values réalisées une année produisent à leur tour une plus value au même taux (plus values capitalisées) :

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

Article 7 :

La cession s'effectue à première demande et le paiement au comptant conformément à la réglementation boursière en vigueur.

Article 8:

Les frais de bourse (CTB et courtage) sont à la charge des parties chacune en ce qui la concerne.

VI - CLAUSE COMPROMISSOIRE :

Article 9 :

Toutes contestations ou différends relatifs à l'interprétation ou à l'exécution de la présente, seront à défaut des solutions amiables entre les parties, tranchés définitivement par le biais d'un arbitre unique choisi d'un commun accord.

Faute d'un accord entre les parties il est pourvu à sa désignation conformément à l'article 18 alinéa 3 du code de l'Arbitrage, par une ordonnance de référé non susceptible d'aucune voie de recours du Président de première instance de TUNIS, à la demande de la partie la plus diligente.

Article 10 :

TUNIS est élue siège de l'arbitrage.

Article 11 :

L'arbitre sera dispensé de l'observation des règles de procédures civiles et commerciales il statuera en droit et rendra sa sentence dans un délai de trois (3) mois, à compter de l'acceptation de sa mission.

La sentence arbitrale est rendue en dernier ressort et n'est susceptible d'aucune voie de recoure

VII - FRAIS D'ENREGISTREMENT ET DE TIMBRE :

Article 12 :

Les frais d'enregistrement et de timbre seront supportés par **le promettant**.

VIII - ELECTION DE DOMICILE :

Article 13 :

Pour l'exécution de la présente, les parties font élection de domicile en leurs demeures respectives.

Fait en autant d'exemplaires
que de droit.

TUNIS, le

LE PROMETTANT

LE BENEFICIAIRE

INTERNATIONAL TOURISME COMPAGNIE

Société Anonyme au capital de : 4.400.000 D
Siège Social: Colisée Soula Escalier D5ème Etage El Manar II 2090 TUNIS
Registre de commerce : 4.186

SOUSCRIPTIONS PUBLIQUES A L'AUGMENTATION DE CAPITAL DE 4.400.000 D A 8.400.000 D

Visa du conseil du marché Financier n°96/266 du 14/10/1996
Notice publiée au JORT n°115 du 18/10/1996

Les fonds provenant des souscriptions sont versés au compte indisponible
n° 58-4042127/3 ouvert sur les livres de La Banque du Sud Agence El Manar

BULLETIN DE SOUSCRIPTION N°.....

Je (Nous) soussigné(s) (Nom et Prénom).....
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 100 dinars, à libérer du quart à la souscription, étant signalé que cette souscription ne vaut pas
renonciation de ma (notre) part au recours par tous les moyens pour la réparation des dommages qui pourraient
résulter soit de l'insertion d'informations incomplètes ou erronées soit d'omission d'informations dont la
publication aurait influencé ma (notre) décision de souscrire.
En vertu de tous ce qui précède,
je (nous) verse (sons)⁽¹⁾ : () En espèces () Par chèque
N° tiré sur Agence
() Par virement en date du effectué sur mon(notre) compte
..... ouvert à la somme de (en toutes lettres)
..... représentant la libération de des
actions souscrites.
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 إصدار

الشركة العالمية للسياحة

شركة خفية الإسم رأس مالها : 4 400.000 دينار
المقر الرئيسي : كوليبي صولة - المدرج د - الطابق الخامس - المنار II - 2090 تونس

السجل التجاري : 4.186

ترفع في رأس المال نقدا
من 4 400.000 دينار الى 8 400.000 دينار

نشرة إصدار وضعت على ذمة العموم
بمناسبة الترفع في رأس مال الشركة العالمية للسياحة
بمبلغ قدره 4 000.000 دينار بإصدار 40.000 سهما إسمياً
من بينهم 16.800 سهم يعرض للبيع للعموم،
تقدر قيمة السهم الواحد بـ 100 دينار.

الوسيط لدى البورصة المكلف بالعملية

الشركة التونسية للأوراق المالية

الهاتف : 794.822 - فاكس : 795.641

المحتوى

I - معلومات حول عملية الإصدار

- 1 - مصدر قرار الترفيع في رأس المال
- 2 - هدف عملية الإصدار
- 3 - خصائص عملية الإصدار
- 4 - الإكتتاب العام
- 5 - مقر الإكتتابات والدفعات
- 6 - التسعير بالبورصة
- 7 - إتفاقية إعادة الشراء
- 8 - الإمتيازات الجبائية

II - معلومات خاصة بالشركة

- 1 - معلومات عامة
- 2 - الإدارة، التسيير والمراقبة
- 3 - رأس المال - تطور وبنية
- 4 - أملاك الشركة
- 5 - نشاط الشركة

III - معلومات مالية

IV - الأشخاص الذين يتحملون مسؤولية نشرة الإصدار

I - معلومات حول عملية الإصدار

1 - مصدر قرار الترفيع في رأس المال :

قرّرت الجمعية العامة الخارقة للعادة للمساهمين المنعقدة في 25 مارس 1996 الترفيع في رأس مال الشركة من 4,400.000 دينار الى 8 400.000 دينار أي بزيادة قدرها 4 000.000 دينار وذلك بإصدار 40.000 سهما جديدا اسمياً ذو قيمة إسمية تبلغ 100 دينار يحرّر ربعها عند الإكتتاب.

2 - هدف عملية الإصدار :

الهدف من عملية الإصدار يتمثل في إتمام خطة تحويل نزل إسمرالدا ESMERALDA الواقع في منطقة المهديّة . ويُعتبر إنشاء هذا النزل فرصة لدعم نسبة الاقبال في هذه المنطقة من جهة، ودعم النتائج علي الصعيد الوطني من جهة أخرى.

3 - خاصيات عملية الإصدار :

أ - مبلغ الإصدار :

يقدّر المبلغ الجملي بـ 4 000.000 دينار توزّع على 40.000 سهما جديدا يُعرض للبيع بثمان قدره 100 دينار السهم الاسمي الواحد. ويتمّ إكتتاب مبلغ 1 680.000 دينار من المبلغ الجملي من خلال عرضها على العموم.

ب - ثمن الأسهم الجديدة :

سيتمّ إصدار الأسهم الجديدة بثمان قدره 100 دينار للسهم الواحد يحرّر ربعها عند الإكتتاب.

ج - إنتفاع الأسهم الجديدة :

إبتداء من تاريخ غلق الإكتتاب .

د - شكل الأسهم :

إسميّة .

4 - الإكتتاب العام :

تنازل المساهمون عن حقّ الإكتتاب التفضيلي في عملية الترفيع في رأس المال بمقتضى القرار الخامس الصّادر عن الجمعية العامة الخارقة للعادة المنعقدة في

25 مارس 1996 . وتبعاً لذلك يتم إكتتاب الأسهم الجديدة (40.000) التي سيقع إصدارها في إطار هذا الترفيع على النحو التالي :

* 23200 سهم، أي ما يعادل 58٪ من مبلغ الترفيع، للإكتتاب من قبل الأشخاص والشركات الواردة في الجدول التالي :

النسبة %	المبلغ	النشاط	الإسم
17.5	700 000 د	شركة سياحية للتصرف	شركة SUNNY CLUB INTERNATIONAL
8.75	350 000 د	مقولة بناء	شركة BATI TYPE
8.75	350 000 د	شركة استثمار	شركة إيمان
5.0	200 000 د	شركة سياحية للتصرف	شركة GERCLUB
5.0	200 000 د	مقولة لحام، تجهيز صحي وتكييف	شركة POLYCLIM
5.0	200 000 د	شركة عقارية	- الشركة العقارية نيابوليس
8.0	320 000 د	-	بنك الزمان
58.0	2 320 000 د	المجموع	

* 16 800 سهم، أي نسبة 42٪ من مبلغ الترفيع، للإكتتاب من قبل العموم.

تفتح عملية الإكتتاب العام بداية من 28 أكتوبر 1996 ويقع غلقها دون سابق إعلام عند إنتهاء عملية الإكتتاب وفي أجل أقصاه يوم 30 جانفي 1997 (3 أشهر).

5 - مقر الإكتتابات والدفعات :

يتم قبول الإكتتابات والدفعات دون إحتساب عمولة لدى شبابيك الشركة التونسية للأوراق المالية (تونس - صفاقس). ويتم إيداع الأموال المتأتية من عملية الإكتتاب بحساب غير قابل للتصرف عدد 58.4042127/3 مفتوح في سجلات بنك الجنوب (فرع المنار).

6 - التسعير بالبورصة :

بالنسبة للأسهم القديمة : يتم بيع الأسهم القديمة طبقاً للتسعيرة غير القارة في البورصة التونسية للأوراق المالية.

بالنسبة للأسهم الجديدة : يتم بيع الأسهم الجديدة طبقاً للتسعيرة غير القارة بداية من تاريخ الترفيع في رأس المال، بغض النظر عن الأسهم القديمة ، لغاية إستنفادها كلياً.

7 - إتفاقية إعادة الشراء :

تلتحق الإكتتابات بوعد شراء من طرف واحد بين السيد سعيد بوجبل وجميع المكتتبين. وتلتحق نسخة من هذا الوعد طي هذه النشرة.

ينص الوعد على ما يلي :

- يلتزم السيد سعيد بوجبل لمدة خمس سنوات من تاريخ الإكتتاب دون رجعة ولأول طلب من المكتتب بأن يعيد شراء الأسهم المكتتبه في الشركة العالمية للسياحة نقدا وعلى الفور.

إلا أنه لا يجوز للمكتتب أن يمارس هذا الحق قبل إنتهاء الثلاث السنوات الأولى. ويمكن تقديم الأسهم التي لم يتم بيعها خلال السنة الرابعة للبيع خلال السنة الخامسة.

وتتم عملية إعادة شراء الأسهم من قبل السيد سعيد بوجبل بقيمتها الإسمية مع احتساب قيمة مضافة بنسبة 8.5% من المبلغ الخام سنويا (مع الرسملة) بداية من تاريخ غلق الإكتتاب وخضم قيمة حصص الأرباح التي قد يتم توزيعها في الأثناء.

وللمكتتب حق بيع الأسهم المكتتبه في أي وقت ولأي شار وذلك طبقا للقانون الأساسي للشركة.

وللمكتتب حق الإحتفاظ بإمكانية بيع أسهمه ليبقى مساهما في الشركة.

8 - الإمتيازات الجبائية :

تتمتع الإكتتابات في عملية الترفيع في رأس مال الشركة بإعفاء جبائي على المداخل والمرابيح التي يتم إعادة إستثمارها في حدود نسبة 70% من :

- المداخل السنوية الجمالية الخاضعة للآداء على مداخل الأشخاص

- المرابيح الخاضعة للآداء على الشركات.

II - معلومات خاصة بالشركة

1 - معلومات عامة :

— اسم الشركة : الشركة العالمية للسياحة

— المقر الرئيسي : كوليزي صولة - المدرج د - الطابق الخامس - المنار II - 2090 تونس

— شكل الشركة : شركة خفية الإسم

2- المبلغ الضروري لدفع حصص الأرباح الأولى على المساهمين بنسبة 6٪ من قيمة أسهمهم المحررة وغير المستهلكة دون مفعول رجعي من سنة مالية لأخرى.

وبإمكان الجمعية العامة للمساهمين، بإقتراح من مجلس الإدارة، أن تقرّر إعادة تحويل بعض أو كل المراتب المتبقية الى السنة المالية القادمة بهدف تكوين أموال احتياطية إضافية تتولّى الجمعية العامة استثمارها وإستعمالها.

2 - الإدارة والتسيير والمراقبة :

أ- مجلس الإدارة :

الإسم واللقب وإسم الشركة	المدة	النشاط
حسان الزواري	من 1990 الى 1998	رئيس
سعيد بوجبل	من 1994 الى 1998	عضو
سامي موسى	من 1994 الى 1998	عضو
البنك التونسي الكويتي للتنمية	من 1990 الى 1998	عضو
البنك التونسي للتنمية الإقتصادية	من 1990 الى 1998	عضو
البنك التونسي للتنمية السياحية	من 1994 الى 1998	عضو
شركة POLY CLIM	من 1994 الى 1998	عضو
شركة GERCLUB	من 1994 الى 1998	عضو

ب - التسيير :

المدير العام	السيد سامي موسى
--------------	-----------------

ج- المراقبة :

مراقب الحسابات	السيد محمد سلطانة عضو لدى عمادة مراقبي الحسابات بتونس وقد ذكرت الجمعية العامة المنعقدة بتاريخ 12/08/1996 أن مدة تفويض السيد سلطانة الذي قرّر حسابات السنة المالية 1995 قد إنتهت وقرّرت تعيين الأنسة حياة العبيدي لمدة 3 سنوات (1996 - 1997 - 1998).
المستشار الجبائي	السيد محمد زقية كوليزي صولة - مدرج أ - الطابق الخامس المنار II

3 رأس مال الشركة - تطوّر وهيكلية :

يلخص الجدول التالي تطوّر رأس مال الشركة منذ تأسيسها

أ- تطوّر رأس مال الشركة :

السنة	نوع العملية	المبلغ بالدينار	عدد الأسهم	الرأس المال الجملي بالدينار	الأسمي بالدينار
الجمعية العامة بتاريخ 89/11/09	رأس المال الأصلي	100.000	1.000	100.000	100
الجمعية العامة الخارقة للعادة بتاريخ 93/12/24	الترفيغ في رأس المال نقدا	4 300.000	43.000	4 400.000	100

ب- هيكلية رأس مال الشركة قبل الترفيع:

الإسم واللقب أو إسم الشركة	عدد الأسهم	النسبة في رأس المال (%)	المبلغ بالدينار
السيد سعيد بوجبل	12850	29.2	1 285.000
السيد سامي موسى	4535	10.3	453.500
شركة POLYCLIM	4400	10	440.000
البنك التونسي للتنمية الإقتصادية	4400	10	440.000
البنك التونسي للتنمية السياحية	4400	10	440.000
شركة GERCLUB	4400	10	440.000
البنك التونسي الكويتي للتنمية	4400	10	440.000
السيد حسان الزواري	2195	5	219.500
شركة SWICORP FINANCE S.A	1100	2.5	110.000
مرطبات PAPARONE	500	1.14	50.000
السيد نجيب بوسدر	240	0.54	24.000
السيدة لورانس موسى	200	0.45	20.000
السيد لمين غازي العابد	200	0.45	20.000
شركة MOROBEL	150	0.35	15.000
السيد أحمد محمد الفقيه	20	0.05	2000
السيدة زهرة الفقيه	5	0.01	500
السيدة نائلة الزواري	5	0.01	500
المجموع	44000	100	4 400.000

5 - ممتلكات الشركة :

تتمثل ممتلكات الشركة في قطعة أرض مساحتها 6 هكتارات و 78 أرات و 78 سنتيانات وهي القطعة الترابية H9 من مخطط التهيئة بمنطقة المهدية.

6 - نشاط الشركة :

نظرا لحدثة عهد الشركة، لا تزال هذه الأخيرة في طور الإستثمار ولم يدخل المشروع حيز الإستغلال بعد وبالتالي لم تحقق الشركة أي ربح أو خسارة.

III . المعلومات المالية :

1 الموازنة المقارنة بتاريخ 31 ديسمبر 1995 .

الموازنة بتاريخ 31 ديسمبر 1995

(المبالغ بالدينار)

القيم الصافية الى 94/12/31	القيم الصافية الى 95/12/31	الخصوم	القيم الصافية الى 94/12/31	القيم الصافية الى 95/12/31	الإستهلاكات الى 95/12/31	القيم الخام الى 95/12/31	الأصول
4_400_000_000	4_400_000_000	رؤوس الأموال الذاتية	83_068_338	603_088_561		603_088_561	مصاريف التأسيس
2 250 000 000	4 400 000 000	رأس المال الحر	22 494 631	22 794 631		22 794 631	مصاريف الإنشاء
2 150 000 000		رأس المال غير الحر	38 573 707	321 362 263		321 362 263	مصاريف التأسيس الأولى
	2_012_178_704	ديون متوسطة وطويلة المدى	22 000 000	53 486 350		53 486 350	عمولات بنكية
		قرض البنك التونسي للتنمية		205 445 317		205 445 317	فوائد محشورة
	1 000 000 000	السياحية	18_037_500	17_388_939	4_223_461	21_612_400	موجودات ثابتة
		قرض البنك التونسي الكويتي	18 037 500	14 337 500	4 162 500	18 500 000	معدات النقل
	83 408 784	للتنمية		621 939	4 461	626 400	أثاث تجهيز المكاتب
		قرض البنك التونسي للتنمية		2 429 500	56 500	2 486 000	تجهيزات إعلامية
	928 769 920	الإقتصادية	1_042_688_988	4_220_101_552		4_220_101_552	موجودات ثابتة في طور الإنجاز
			280 000 000	595 375 458		595 375 458	الأراضي
383_514_076	691_204_357	ديون قصيرة المدى	707 426 548	3 505 503 673		3 505 503 673	أشغال البناء الجارية
32 615 796	222 209 659	مزدون	55 262 440	103 338 501		103 338 501	التجهيزات الجارية
32 938 755	315 319 336	ضمانات محفوظة للمزدونين		15 883 920		15 883 920	تسبقة على أشغال التوريد الجارية
	3 600 000	أجور الموظفين	2_922_305_721	2_244_957_387	7_065_226	2_252_022_613	قيم قابلة للتحقيق
1 873 511	2 657 197	أداءات وضرائب الدولة	711 729 544	917 351 988	7 065 226	924 417 214	مزدون، تسبقة على الطلب
	1 500 000	الأرصدة المستحقة	4 113 986	5 301 721		5 301 721	أداءات وضرائب للدولة
25 785 000	816 770	دائنون مختلفون	6 462 191	33 864 916		33 864 916	الأداء على القيمة المضافة المسترجع
54 281 596	144 198 471	حساب تسوية الخصوم	2 150 000 000				أسهم دولة غير مدفوعة
236 019 418	902 924	البنوك		1 286 258 910		1 286 258 910	الأسهم المتبقية على رأس المال المدفوع
				700 000		700 000	مدينون مختلفون
				1 479 852		1 479 852	حساب تسوية الأصول
			50 000 000				حساب قابل للتسوية
			717_413_529	17_846_622		17_846_622	قيم متوفرة
			649 898 207				سندات مساهمة
			66 882 560	16 684 565		16 684 565	البنوك
			632 762	1 162 057		1 162 057	المصارف
4 783 514 076	7 103 383 061	المجموع	4 783 514 076	7 103 383 061	11 288 687	7 114 671 748	المجموع

الإلتزامات
عمليات الإيجار
الضمانات المقدمة
الربط للإلتزامات المقدمة

14 983
2 012 179
6 516 412

2 - وصف المشروع :

قررت الجمعية العامة المنعقدة في 9 نوفمبر 1989 تأسيس الشركة العالمية للسياحة (شركة خفية الرسم) بهدف إنشاء وحدة سياحية بالمهدية في شكل نادي (نزل إسمردا) من صنف ثلاث نجوم وذو طاقة إستيعاب لـ 624 سريراً وسيتم إنشاء هذه الوحدة السياحية بالقطعة الترابية H9 من مخطط التهيئة بالمهدية تبلغ مساحتها 6 هكتارات و 78 أرات و 78 سنتيارات. وتبلغ المساحة الجمالية التي سيتم بنائها 25610 م² موزعة كما يلي :

- الإقــــــــــــــــامــــــــــــــــة : 13 729 م²

- المحلات العمومية : 5440 م²

- محلات توفير الخدمات : 5553 م²

- المحلات التقنية : 788 م²

وقد يستوجب إستغلال المشروع توظيف 225 شخصاً بين موظفين قاريين وموظفين فصليين.

وتستغرق مدة إنشاء المشروع حوالي 24 شهر بداية من تاريخ الشروع في الأشغال المدنية وإعتباراً للتطور الحاصل في عمليات التخطيط الهندسي. وبالتالي فإن دخول المشروع حيز الإستغلال قد يكون في غضون شهر أفريل من سنة 1997 .

3 - التكلفة والتمويل :

- التكلفة :

تبلغ تكلفة مشروع إنشاء الوحدة السياحية حوالي 21 000.000 دينار توزع علي النحو التالي :

النسبة %	المبلغ	التفاصيل
3.23	678.780	الأرض
8.22	1 725.220	مصاريف التأسيس
56.04	11 769.000	الأشغال المدنية والتهيئة الخارجية
16.32	3 427.000	تجهيزات كبرى
7.14	1 500.000	التأثيث والتزويق
3.33	700.000	تجهيزات صغرى للإستغلال
5.72	1 200.000	فوائد محشورة
100	21 000.000	الجمــــــــــــــــوع

- التمويل :

(المبلغ بالدينار)

الأموال الذاتية	رأس المال الأصلي	الترفيه	رأس المال الجملي
السيد سعيد بوجبل	1 285 000	0	1 285.000
السيد سامي موسى	453 500	0	453.500
شركة POLYCLIM	440 000	200 000	640.000
البنك التونسي للتنمية الإقتصادية	440 000	0	440.000
البنك التونسي للتنمية السياحية	440 000	0	440.000
شركة GERCLUB	440 000	200 000	640.000
البنك التونسي الكويتي للتنمية	440 000	0	440.000
السيد حسان الزواري	219 500	0	219.500
شركة SWICORP FINANCE SA	110 000	0	110.000
مرطبات PAPARONE	50 000	0	50.000
السيد نجيب بوسدر	24 000	0	24.000
السيدة لورانس موسى	20 000	0	20.000
السيد ملين غازي العابد	20 000	0	20.000
شركة MOROBEL	15 000	0	15.000
السيد أحمد محمد الفقيه	2 000	0	2.000
السيدة زهرة أحمد الفقيه	500	0	500
السيدة نائلة الزواري	500	0	500
شركة SUNNY CLUB INTERNATIONAL	-	700 000	700.000
شركة BATI TYPE	-	350 000	350.000
شركة إيمان	-	350 000	350.000
الشركة العقارية نيابوليس	-	200 000	200.000
بنك الجمان	-	320 000	320.000
العرض للإدخار لدى العموم	-	1 680 000	1 680.000
المجموع - 1 -	4 400.000	4.000.000	8 400.000

القروض البنكية	المبالغ		
البنك التونسي للتنمية الإقتصادية	2 200.000	1 500.000	3 700.000
البنك التونسي للتنمية السياحية	2 200.000	1 500.000	3 700.000
البنك التونسي الكويتي للتنمية	2 200.000	1 500.000	3 700.000
بنك تونس والإمارات للإستثمار	-	1 000.000	1 000.000
البنك التونسي القطري للإستثمار	-	1 000.000	1 000.000
المجموع - 2 -	6.600.000	6.000.000	12 600.000
المجموع الجملي			21 000.000

4 دراسة المردودية المتوقعة للمشروع :

— الفرضيات الأساسية المعتمدة في دراسة المردودية المتوقعة :

طاقة الإستيعاب : 624 سريراً

التسويق : سيتم تسويق النزل من خلال مجموعات في نصف إقامة

— تسعيرة التسويق :

(بالدينار)

الصنف	الموسم المزهري	الموسم المتوسط	الموسم المنخفض
مجموعات إقامة كاملة	60	55	30

— نسبة الإقامات :

الموسم	1997	1998	1999
الموسم المزهري (77 يوماً)	90%	94%	98%
الموسم المتوسط (137 يوماً)	55%	70%	75%
الموسم المنخفض (151 يوماً)	25%	45%	50%
المعدل	50	65%	70%

— تطور نسبة الإقامات الليلية :

الموسم	1997	1998	1999
الموسم المزهري	43 243	45 165	47 087
الموسم المتوسط	47 018	59 842	64 116
الموسم المنخفض	23 556	42 401	47 112
المجموع	113 818	147 408	158 315

— رقم المعاملات المنتظر

(آلاف الدينار)

1999	1998	1997	التسمية
7765	7273.2	5887.3	الإقامة
2825.2	2709.9	2594.6	الموسم المزدهر
3526.4	3291.3	2586.0	الموسم المتوسط
1413.4	1272.0	706.7	الموسم المنخفض
8628.2	9609.1	6465	خدمات أخرى
261.6	203.4	145.2	خدمات المطاعم
1095.9	1012.2	792.4	المشروبات
601.6	560.1	432.5	خدمات متفرقة
8026.6	9049	6032.5	المجموع

— مصاريف الإستغلال المنتظرة :

(آلاف الدينار)

1999	1998	1997	التسمية
1246.3	1145.9	884.5	تكاليف المواد
1502.8	1398.5	1121.6	أشغال تزويدات وخدمات خارجية
618.8	575.8	461.8	مصاريف التسيير
945.0	903.0	861.0	مصاريف على الموظفين
884.0	822.6	659.8	أداءات وضرائب غير مباشرة
5196.9	4845.8	3988.7	المجموع

— حسابات الإستغلال المنتظرة :

(آلاف الدينار)

1999	1998	1997	التسمية
9724.0	9049.0	7257.4	الموارد
5196.9	4845.9	3988.7	المصاريف
4527.1	4203.1	3268.7	المجموع الخام للإستغلال
1367.6	1376.6	1367.6	مرصودات الإستهلاك
1879.0	1980.0	1980.0	مصاريف مالية للتسيير
2199.9	1951.2	1288.7	السيولة النقدية الصافية

تبلغ نسبة المردودية الداخلية : 20.1٪

تبلغ نسبة المردودية الإقتصادية : 28.9٪

IV شهادة الأشخاص الذين يتحملون مسؤولية نشرة الإصدار :

شهادة الإدارة العامة للشركة :

إن المعطيات الموجودة في نشرة الإصدار هذه مطابقة حسب علمنا للواقع وهي تتضمن كامل الإرشادات الضرورية للمكتتبين المتعلقة بأملك ونشاط الشركة ووضعيتها المالية ونتائجها وأفاق مستقبلها ولا يعترئها أي سهو من شأنه أن يحرف مداها.

المدير العام

سامي موسى

شهادة مراقب الحسابات :

لقد قمنا بالتدقيق والتثبت في كامل المعلومات الخاصة بالوضع المالية وحسابات الشركة العالمية للسياحة وفقا لقانون المهنة ونصادق عليها دون أي إحتراز.

مراقب الحسابات

محمد سلطانة

شهادة الوسيط لدى البورصة المكلف بالعملية :

الشركة التونسية للأوراق المالية

صدرت النشرة القانونية بالرائد الرسمي للجمهورية التونسية

تحت عدد 115 بتاريخ 18 أكتوبر 1996

تأشيرة هيئة السوق المالية

تحصلت النشرة الصادرة باللغة الفرنسية على تأشيرة هيئة السوق المالية

تحت عدد 266/96 بتاريخ 14 أكتوبر 1996

حسب ما نص عليه الفصل 2 من القانون عدد 117 لسنة 1994 المؤرخ في 14 نوفمبر 1994

وعد بإعادة شراء

بين الممضين أسفله :

السيد سعيد بوجبل المولود في : بطاقة التعريف القومية عدد
القاطن بـ بصفة "الواعد" من ناحية.
والسيد المولود في بـ بطاقة
التعريف القومية رقم بصفة "المستفيد" من ناحية أخرى.

تم عرض ما يلي :

ان الواعد باعث لمشروع نزل إسمرالدا للشركة العالمية للسياحة طاقة إستيعابه 624
سريرا ومدرج في صنف ثلاث نجوم وهو موضوع هذه النشرة.
تحصل المشروع على موافقة الديوان الوطني للسياحة التونسية تحت عدد 1075 بتاريخ
14 سبتمبر 1994 ويتمتع بالإمتيازات التي ينص عليها التشريع الجاري بما في ذلك
التخفيض الجبائي.

اكتتب المستفيد في "شركة العالمية للسياحة" التي بعثت بهدف تطوير واستغلال
المشروع المذكور أعلاه سهما ذو قيمة اسمية تبلغ
أي توظيف جملي قدره

إعتبارا لما سبق اتفق الطرفان على ما يلي :

1. الموضوع :

الفصل 1 :

يتعهد الواعد نهائيا من أول طلب من المستفيد بشراء الـ سهم
مكتتبة من طرف هذا الأخير في "الشركة العالمية للسياحة" طبقا للشروط التي ينص
عليها الفصل 3 من هذه الإتفاقية.

يمكن للواعد بمقتضى الفصل 248 من مجلة الإلتزامات والعقود أن ينفذ التزامه أما
شخصيا أو عن طريق أي شخص مادي أو معنوي يختاره.

الفصل 2 :

يحتفظ المكتتب بحق المطالبة بتحقيق أو عدم تنفيذ الإتفاقية في الآجال المحددة حسب ما
يناسبه. هذا ويتمتع المستفيد بحق بيع الأسهم المكتتبة في أي تاريخ كان والى أي مشتر
كان بقطع النظر عن السيد سعيد بوجبل طبقا للقوانين الداخلية للشركة.

2. تاريخ الخيار :

الفصل 3 :

هذه الإتفاقية صالحة لمدة خمس سنوات ابتداء من تاريخ توقيعها. إلا أنه لا يمكن
للمستفيد أن يطلب من الواعد أن يشتري منه الأسهم المكتتبة قبل إنقضاء الثلاث
السنوات الأولى.

كل الأسهم التي لم يقع تقديمها في غضون السنة الرابعة يمكن أن تقدم للبيع خلال السنة
الخامسة ما لم تنتهي مدة الخمس سنوات التي تمثل صلوحية هذا الإتفاق.

3 . تراتيب رفع الخيار:

الفصل 4 :

يمكن للمستفيد رفع الخيار برسالة مضمونة الوصول مع اشعار بالإستقبال موجهة للواعد تقدّم نسخة منها للشركة التونسية للأوراق المالية.

4 . ممارسة الخيار :

الفصل 5 :

يلتزم الواعد من أول طلب بالقيام بتراتب بيع الأسهم موضوع هذه الإتفاقية. هذا وفي حالة تأخر أو رفض الواعد للقيام بما عليه جزئيا أو كليا يمكن للمستفيد أن يرغمه على ذلك بالرجوع الى كلّ الطرق القانونية.

5 . سعر وتراتب البيع :

الفصل 6 :

سعر البيع هو نفس السعر عند إصدار السهم أي 100 دينار مع إضافة فائض قيمته 8.5٪ خام في السنة يقع إحتسابه إبتداءا من تاريخ غلق الإكتتاب.

وبهدف إحتساب الفوائض تمّ الإتفاق صراحة على أن تكون نقطة الإنطلاق تاريخ غلق الإكتتابات وأن الفوائض نفسها قادرة على تحقيق فائض إضافي حدد بنفس النسبة طيلة السنوات أو أجراء السنوات اللاحقة في حين يقع خصم قيمة حصص الأرباح التي قد يقع توزيعها في الأثناء من سعر البيع.

الفصل 7 :

يتمّ البيع نقدا ومن أول طلب طبقا للتراتب الجارية لبورصة الأوراق المالية.

الفصل 8 :

يتكفل الطرفان، كلّ على حدة، دفع معالم البورصة والوساطة.

6 . الشرط التكميلي :

الفصل 9 :

كل النزاعات المتعلقة بتأويل هذه الإتفاقية أو بتطبيقها والتي لم تحسم بالتراضي بين الطرفين يقع الحسم فيها نهائيا باللجوء الى سلطة قضائية واحدة يتفق الطرفان على إختيارها .

وفي حالة عدم توصل الطرفين الى اتفاق مشترك يتمّ تعيين القاضي طبقا للفقرة الثالثة من الفصل 18 من مجلة القضاء وذلك بقضاء استعجالي دون سواه من قبل رئيس المحكمة الابتدائية بتونس بطلب أحد الطرفين الأكثر الحاحا.

الفصل 10 :

تكون مدينة تونس مكان فصل النزاع.

الفصل 11 :

يقع إعفاء القاضي من اللجوء الى قواعد الإجراءات المدنية والتجارية . ويعلن عن حكمه في ظرف ثلاثة أشهر بداية من قبول الحكم واتخاذ لهامه. يكون القرار التحكيمي قرارا نهائيا وغير قابل للطعن أو المراجعة .

7 . معاليم التسجيل والختم :

الفصل 12 :

يتحمل الواعد معاليم التسجيل والختم .

8 . تعيين مكان الإقامة :

الفصل 13 :

إختار الطرفان تعيين مكان إقامة كل منهما كموقع رسمي لتنفيذ هذه الإتفاقية.

حرر بتونس في عدة نظائر

بتاريخ

المستفيد

الواعد

الشركة العالمية للسياحة

شركة خفية الإسم رأس مالها : 4 400.000 دينار
مقرها الرئيسي : كوليبي صولة - المدرج "د" الطابق الخامس - المنار II - 2090 تونس
السجل التجاري عدد 4186

الإكتتابات العمومية في الترفيع في رأس المال

تأشيرة هيئة السوق المالية عدد 266/96 بتاريخ 1996/10/14
صدرت النشرة القانونية بالرائد الرسمي للجمهورية التونسية تحت عدد 115 بتاريخ 1996/10/18

تودع الأموال المتأتية من الإكتتابات بحساب غير قابل للتصرف فيه عدد 58-4042127/3 المفتوح بسجلات بنك الجنوب - فرع المنار

بطاقة إكتتاب رقم

إني (نحن) الممضي (المضون) أسفله
المتصرف لحساب
الجنسية : المهنة :
العمر :
العنوان :
أصرح (نصرح) بالإكتتاب في
العالمية للسياحة بثمن 100 دينار للسهم الواحد
أقر (نقر) أنني (أننا) تسلمت (نا) نسخة من نشرة الإصدار واطلعت (نا) على محتواها وبناءا على ذلك
قبلت (نا) الإكتتاب في الأسهم بالعدد والكيفية المعلن عنها أعلاه.
وان هذا الإكتتاب يعني تنازلي (نا) عن حقّي (نا) في المطالبة بإصلاح أي ضرر يمكن أن ينجم أما عن
نشر معلومات غير كاملة أو غير صحيحة أو كذلك حذف معلومات قد تؤثر على قبولي (نا) للإكتتاب.
بمقتضى ما تقدم أدفع (نا) (1)

() نقدا
() بواسطة صك عدد مسحوب على الفرع
() بتحويل على حسابي (نا) عدد المفتوح بـ
مبلغ (بلسان القلم)
يمثل مبلغ الأسهم المكتتبه و أرغب (ن) أن تكون الأسهم المكتتبه :
() مودعة بـ
() يقع تسليمها الى

حرر في نظيرين تسلمت (نا) واحدة منهما والثانية تسعتمل كجذع
حرر بـ ، في

(2) الإمضاء

(1) ضع علامة على المربع المناسب

(2) أضف بخط اليد وقبل الإمضاء عبارة "اطلعت ووافقت"