

PROSPECTUS D'EMISSION

AUGMENTATION DE CAPITAL

DE LA SOCIETE

ODYSSEE TOURISME

Mai 1998

ODYSSEE TOURISME

Société Anonyme au capital de : 24.250.000
Siège social : Rue 8611 - Zone Industrielle - La Charguia
Registre de commerce : B 178491996

PROSPECTUS D'EMISSION

**MIS A LA DISPOSITION DU PUBLIC A L'OCCASION
DE L'AUGMENTATION DE CAPITAL DE 24 250 000 DINARS
A 34 000 000 DE DINARS PAR CONVERSION DES COMPTES
COURANTS ACTIONNAIRES DE 6.750.000 D ET
L'EMISSION EN NUMERAIRE DE 3.000.000 D**

**Responsable de l'information : Chiheb BEN MAHMOUD
Directeur Général Adjoint
Téléphone : 799-400**

SOMMAIRE

	Pages
I-RENSEIGNEMENTS RELATIFS A L'EMISSION	
1-Décision à l'origine de l'augmentation de capital	4
2-But de l'émission	4
3-Caractéristiques de l'augmentation de capital	4
4-Cotation en Bourse	5
II-RENSEIGNEMENTS CONCERNANT L'EMETTEUR	
1-Renseignements généraux	6
2-Administration, Direction et contrôle	7
3-Capital Social - Evolution et Structure	7
4-Patrimoine de la société	9
5-Etat des emprunts obligataires émis par la société.....	9
III-RENSEIGNEMENTS FINANCIERS	10
IV-DESCRIPTION DU PROJET	14
V – PERSPECTIVES D'AVENIR	17
VI-ATTESTATION DES PERSONNES QUI ASSUMENT LA RESPONSABILITE DU PROSPECTUS.....	20

I- RENSEIGNEMENTS RELATIFS A L'EMISSION :

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

L'Assemblée Générale Extraordinaire des actionnaires de la société ODYSSEE TOURISME du 25 Décembre 1997 a décidé d'augmenter le capital social de 9.750.000 Dinars pour le porter de 24.250.000 D à 34.000.000 D par :

- conversion des comptes courants actionnaires de 6.750.000 Dinars ,
- émission en numéraire de 3.000.000 de Dinars

2-But de l'émission :

Cette émission a pour but de boucler le schéma de financement nécessaire à l'achèvement de la dernière composante de l'hôtel Athénée Palace, à savoir les installations de loisirs et d'animation. Ainsi, le financement de ses investissements par des capitaux propres permanents procède de la décision de la Direction Générale de doter la société Odyssee Tourisme d'une structure financière saine et solide, et de la mettre à l'abri des aléas et des chocs de la conjoncture.

3-Caractéristiques de l'augmentation de capital :

a - conversion des comptes courants actionnaires : d'un montant de 6.750.000 de Dinars portant le capital social de 24.250.000 Dinars à 31.000.000 Dinars par la création de 67.500 actions nouvelles numérotées de 242.501 à 310.000 et portant jouissance en dividendes à partir du 1^{er} juin 1998, à attribuer aux actionnaires suivants : Ulysse S.A. : 17.500 actions, U.F.C.: 24.000 actions et Codepar : 26.000 actions.

b - émission en numéraire de 3.000.000 de Dinars par l'émission de 30.000 actions nouvelles numérotées de 310.001 à 340.000, portant jouissance en dividendes à compter du 1^{er} juin 1998.

- Prix d'émission

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

- Forme des actions

Les actions nouvelles seront créées sous la forme nominative.

- Exercice de droit préférentiel

La souscription aux 30.000 actions nouvelles à émettre en numéraire est réservée en priorité aux anciens actionnaires détenteurs des actions numérotées de 1 à 310.000 représentant le capital social après conversion des comptes courants actionnaires et/ou aux cessionnaires de

droits de souscription en Bourse, tant à titre irréductible qu'à titre réductible du 18 mai 1998 au 1^{er} juin 1998 inclus. L'exercice de ce droit de souscription s'effectuera comme suit :

- A titre irréductible : à raison de 3 actions nouvelles pour 31 actions anciennes.

Les actionnaires qui n'auraient pas un nombre de droits de souscription correspondant à un nombre entier d'actions nouvelles pourront acheter ou vendre en Bourse les droits rompus sans qu'ils puissent en résulter une souscription indivise, la société ne reconnaît qu'un seul propriétaire pour chaque action.

- A titre réductible : en même temps qu'ils exercent leurs droits à titre irréductible, les actionnaires ou les cessionnaires de droits de souscription pourront, en outre, souscrire le nombre d'actions nouvelles qu'ils veulent à titre réductible. Leurs demandes seront satisfaites en utilisant les actions nouvelles qui n'auraient pas pu être, éventuellement, absorbées par les demandes à titre irréductible. Chaque demande sera satisfaite au prorata du nombre de ses droits de souscription exercés à titre irréductible et en fonction du nombre d'actions nouvelles disponibles.

- Souscription Publique

Passé le délai réservé aux actionnaires pour l'exercice de leur droit préférentiel de souscription, les actions nouvelles non souscrites seront offertes au public à partir du 9 juin 1998. Les souscriptions seront clôturées, sans préavis, dès que les actions émises seront souscrites en totalité.

- Lieu des souscriptions et des versements

Les souscriptions seront reçues et les versements effectués, sans frais, aux guichets de l'Arab Tunisian Bank , Rue Hédi Nouira , 1001 Tunis.

Les fonds versés à l'appui des souscriptions seront déposés dans un compte indisponible n° 20 1396 0786 32.

4-Cotation en Bourse

Les actions anciennes seront négociables sur le marché Hors-cote de la Bourse des Valeurs Mobilières de Tunis, droit de souscription détaché à partir du 18 mai 1998.

Les 67 500 actions provenant de la conversion des comptes courants actionnaires seront négociables sur le marché hors cote droit de souscription détaché, à partir du 18 mai 1998, séparément des actions anciennes et ce jusqu'à leur assimilation.

Les 30.000 actions à souscrire en numéraire seront négociables en Bourse sur le marché hors cote assimilées aux actions issues de la conversion des comptes courants actionnaires et ce après la réalisation définitive de l'augmentation de capital et la publication de la notice consécutive au JORT et aux bulletins officiels du Conseil du Marché Financier et de la Bourse des Valeurs Mobilières de Tunis.

Les droits de souscription seront négociables en bourse sur le marché hors- cote du 18 mai 1998 au 1^{er} juin 1998 inclus.

II- RENSEIGNEMENTS CONCERNANT L'EMETTEUR

1- Renseignements généraux

- **Dénomination sociale** : Société ODYSSEE TOURISME SA
- **Siège social** : Rue 8611 Zone Industrielle La Charguia
- **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.
 - La gestion du centre thalassothérapie.

- **Constitution** : La société a été constituée le 30 Septembre 1992
- **Capital social** : 24.250.000 Dinars divisé en 242 500 actions de nominal 100 Dinars entièrement libérées.

- **Durée** : 99 ans à compter de la date de la constitution
- **Registre du commerce** : B 178491996
- **Exercice social** : Du 1^{er} 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 de tous les 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
Taoufik CHAIBI	de 1992 à 1997*	Président
CODEPAR S.A.	de 1992 à 1997*	Administrateur
STEM S.A.	de 1992 à 1997*	Administrateur
ULYSSE S.A.	de 1992 à 1997*	Administrateur
ALMAADEN S.A.	de 1992 à 1997*	Administrateur
ATB	de 1992 à 1997*	Administrateur
STUSID	de 1992 à 1997*	Administrateur
CERES SCI	de 1992 à 1997*	Administrateur
AMEN PROJECT SICAF	de 1996 à 2001*	Administrateur
Mohamed AYADI	Année 1998	Administrateur

* Assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice 1997.

b- Direction :

- Président directeur Général :	Monsieur Taoufik CHAIBI
--	-------------------------

c- Contrôle :

- Commissaire aux comptes :	Raouf MENJOUR membre de l'ordre des experts comptables de Tunisie. Adresse : 2 Rue Ezajjej Cité Mahrajène 1082 Tunis Mandat : jusqu'à fin Décembre 1998*
------------------------------------	--

* Assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice 1997

3- Capital Social, Evolution et Structure:

Capital Social	: 24.250.000 DT
Nombre d'Actions	: 242 500 actions
Nominal	: 100 Dinars
Forme des Actions	: Nominatives
Catégorie	: Ordinaires

a) Evolution du capital depuis la création de la société :

Date de Décision	Nature de l'opération	Montant de l'augment ^o	Nbre d'actions de l'augment ^o	Nbre d'actions Total	Capital total en circulation	Nominal
AGC du 30/09/92	Capital initial			80.000	8.000.000	100
AGE du 15/11/94	Augmentation en numéraire	2.600.000	26.000	106.000	10.600.000	100
CA du 15/11/94		2.400.000	24.000	130.000	13.000.000	100
CA du 6/11/95						
AGE du 8/08/96	Augmentation en nature	250.000	2.500	132.500	13.250.000	100
AGE du 6/09/96	Augmentation en numéraire	11.000.000*	110.000	242.500	24.250.000	100

* dont 4.000.000 de dinars ont fait l'objet de promesse unilatérale d'achat.

b) Structure du capital au 31/03/1998

Nom et prénom & dénomination	nombre d'actions	Part dans le capital (%)	Montant en Dinars
M. Taoufik CHAIBI	7.700	3,18	770.000
Sté CODEPAR	48.215	19,88	4.821.500
SPCD	29.620	12,22	2.962.000
STEM	12.180	5,02	1.218.000
MAGRIPLAST	700	0,29	70.000
ALMAADEN	9.680	3,99	968.000
SOTRADIES	3.960	1,64	396.000
EDT	2.651	1,09	265.100
GAM	810	0,33	81.000
ULYSSE S.A.	11.590	4,78	1.159.000
STUSID	6.000	2,47	600.000
CERES SCI	4.000	1,65	400.000
UFC SICAF	25.624	10,57	2.562.400
ATB	4.000	1,65	400.000
AMEN PROJECT SICAF	10.000	4,12	1.000.000
ATI SICAF	6.000	2,47	600.000
Autres (62 actionnaires)	59.770	24,65	5.977.000
TOTAL	242.500	100	24.250.000

4-Patrimoine de la société

La société ODYSSEE TOURISME SA a un patrimoine constitué essentiellement d'un immeuble achevé à 99% à usage d'exploitation hôtelière situé sur un terrain de 11 hectares 96 en bord de mer à Djerba.

L'hôtel représente une superficie construite de 50.000 m² contenant 300 chambres et suites, 4 restaurants, 2 bars et divers installations et aménagements de loisirs intérieurs (piscine, fontaines et jardins plantés et paysages), ainsi que d'installations d'éclairages et de climatisations.

Pour les besoins de l'activité hôtelière, la société dispose en outre de matériel et d'équipement de cuisine, de buanderie ainsi que de mobilier d'hébergement de restauration.

Le complexe comprend également un centre de thalassothérapie d'une capacité de 150 curistes par jour.

5- Etat des emprunts obligataires émis par la société :

Intitulé	Garant	Montant	Taux	Durée	Encours	Date de jouissance
EO Odysée 95	*Tranche A : ATB *Tranche B : BNA	2.000.000 3.600.000	10,75%	7ans et 5 mois dont 3ans et 5 mois de franchise	5.600.000	1 ^{er} Juillet 1995

IV. RENSEIGNEMENTS FINANCIERS

Odyssee Tourisme S.A.

BILAN PROVISOIRE ARRETE AU 31 DECEMBRE 1997

ACTIFS	Montants au		PASSIFS	Dinars	
	31.12.96	31.12.97		31.12.96	31.12.97
ACTIFS NON COURANTS	34 519 568	42 615 627	CAPITAUX PROPRES	13 342 598	18 396 876
Actifs immobilisés	30 525 674	38 557 771	Capitaux propres avant résultat de l'exercice	13 342 598	24 342 598
Immobilisations corporelles	30 178 189	40 370 119	Capital social	13 250 000	24 250 000
Moins : Amortissements	- 27 515	- 2 189 228	Réserves	5 797	5 797
	30 150 674	38 180 891	Résultat reportés	86 801	86 801
Immobilisations financières	375 000	376 880	Résultat de l'exercice	13 342 598	24 342 598
Moins : Provisions	-	-		-	- 5 945 722
Autres actifs non courants	3 993 894	4 057 856	PASSIFS	36 189 045	43 079 752
Autres actifs non courants	3 993 894	4 057 856	Passif non courant	25 860 986	28 427 655
ACTIFS COURANTS	15 012 075	18 861 001	Crédits à long terme	25 860 986	28 350 245
Stoks	17 785	83 781	Autres passifs non courants		77 410
Moins : Provisions			Passif courant	10 328 059	14 652 097
Clients et comptes rattachés		516 652	Fournisseurs et comptes rattachés	2 626 314	2 695 088
Moins : Provisions			Autres passifs courants	3 215 623	10 485 470
Autres actifs courants	14 769 775	15 948 718	Concours bancaires et autres passifs	4 486 122	1 471 539
Placements et autres actifs financiers	118 000	1 315 000			
Liquidités	106 515	996 850			
TOTAL DES ACTIFS	49 531 643	61 476 628	TOTAL DES CAPITAUX ET DES PASSIFS	49 531 643	61 476 628

ETAT DE RESULTAT PROVISOIRE

ARRETE AU 31 DECEMBRE 1997

en dinars

Désignation	31/12/96	31/12/97
Produits de production et d'exploitation	0	3 290 531
Revenus		3 290 531
Charges de production et d'exploitation	2 852 749	7 269 058
Variation de Stocks	-17 785	-65 997
Achat nourriture et boissons	18 057	912 846
Achat d'approvisionnement consommés	343 680	314 561
Charges de Personnel	352 271	1 604 878
Dotations aux amortissements et résorptions	2 115 415	3 514 332
Autres charges d'exploitation	41 111	988 438
Résultat Brut d'Exploitation (A)- (B)	-2 852 749	-3 978 527
Charges financières	136 864	2 033 552
Produits des placements	-70 182	-68 357
Résultat des activités ordinaires avant impôts	-2 919 431	-5 943 722
Impôts sur les sociétés	1 000	2 000
Résultat des activités ordinaires après impôts	-2 920 431	-5 945 722
Eléments extraordinaires	6 509	
Résultat Net de l'Exercice	-2 913 922	-5 945 722

Tunis, le 24 Mars 1998

*Messieurs les Actionnaires de la Société
Odysée Tourisme S.A.*

N/Réf.RM/MZ/47/98

**AVIS SUR LA SITUATION PROVISOIRE
ARRETEE AU 31-12-1997**

En application des dispositions de l'article 21 de la loi N°94-117 du 14 Novembre 1994 portant réorganisation du Marché Financier, nous avons procédé à un examen limité de la situation annuelle provisoire de la société « *Odysée Tourisme S.A.* » couvrant la période allant du 1 Janvier au 31 Décembre 1997.

Nos contrôles ont consisté principalement, selon les pratiques de la profession, à un examen analytique des données financières présentées et à obtenir des dirigeants les informations nécessaires pour apprécier la sincérité.

Les contrôles dans le cadre de la certification proprement dite des états financiers annuels arrêtés au 31-12-1997 incluant notamment la validation des positions au bilan et l'appréciation des actifs, sont actuellement en cours de réalisation.

Les informations données dans la situation provisoire annexée au présent avis n'appelle de notre part aucune remarque particulière.


Raouf MENJOUR
Commissaire aux Comptes

4- Ratios Financiers :

	1996	1997 (provisoire)
Ratios de Structure :		
Valeurs Immobilisées / Total Actif	69,69%	69,32%
Valeurs d'Exploitation / Total Actif	0,04%	0,14%
Valeurs Réal. Et Disponib. / Tot. Actif	30,27%	30,54%
Fonds propres / Total Bilan	26,94%	29,92%
Dettes à MLT / Total Bilan	52,21%	46,24%
Dettes à Court Terme / Total Bilan	20,85%	23,84%
Dettes Totales / Total Bilan	73,06%	70,08%
Ratios de Gestion :		
Frais de personnel / C.A.	-	48,77%
Résultat Brut d'Exploitation / C.A.	-	-120,91%
Ratios de rentabilité :		
Bénéfice Net / Capital Social	-	-24,52%
Bénéfice Net / fonds Propres	-	-24,42%
Bénéfice Net / Chiffre d'Affaires	-	-181%

I.V.- DESCRIPTION DU PROJET :

La société Odyssée Tourisme, société anonyme, constituée par l'Assemblée Générale du 30 Septembre 1992, a entrepris la réalisation d'une unité touristique à Djerba dénommée Hôtel ATHENEE PALACE d'une capacité de 600 lits et d'une catégorie de 5 étoiles.

La société a décidé, par ailleurs, d'entreprendre de nouveaux aménagements pour doter l'unité hôtelière d'une salle de conférences et d'un centre thalassothérapie.

L'unité est édifée sur un terrain d'une superficie de 12 hectares environ, avoisinant celui de l'Ulysse Palace. La surface totale à construire s'élève à 55900 m²

se répartissant comme suit :

* *L'hôtel* : 50 000 m² avec

- Hébergement 28500 m²
- Locaux communs et services 20000 m²
- Centre de congrès 1500 m²

* *Centre de Thalassothérapie*:

- Capacité : 150 curistes/jour
- Surface totale hors oeuvre du centre 2700 m²

Le projet ATHENEE PALACE permettra la création de 380 emplois:

- 300 emplois pour l'unité hôtelière
- 80 emplois pour le centre de balnéothérapie

Ce projet de catégorie 5 étoiles, implanté dans la région de Djerba-Zarzis, viendra renforcer le parc hôtelier tunisien dans sa partie haut de gamme. En effet, cet établissement est géré à partir du mois de mars 1998 en un resort « Select » par la société « Robinson Club GmbH ».

En effet, la société Odyssée Tourisme a conclu en date du 3 novembre 1997 un contrat de gestion pour compte avec la société Robinson GmbH. Ce contrat porte sur l'Athénée Palace et prend effet au 30 mars 1998. Il a été ratifié par le Conseil d'Administration de la société lors de sa réunion en date du 27 novembre 1997.

La société Robinson dispose d'un produit reconnu sur le marché international des séjours de vacances. Elle dispose d'une notoriété et d'une clientèle sélectionnée.

La société Robinson est une société de gestion hôtelière, filiale à 100% du tour operator allemand TUI. A ce titre, elle bénéficie du support commercial de ce tour operator qui assure la commercialisation du produit Robinson dans tous les marchés où il est présent.

La société Robinson gère 23 village de vacances et poursuit une politique de développement et d'expansion en ciblant les catégories supérieures du marché avec les préalables en matière d'investissement dans l'élément humain, facteur essentiel dans l'hôtellerie.

L'Athénée Palace portera l'appellation de « Robinson Select Athénée Palace » et viendra couronner la nouvelle gamme de produits Select nouvellement lancée par Robinson et qui compte deux établissements de haut standing, l'un au Mexique et l'autre en Turquie.

Ce contrat est de nature à sécuriser à l'investissement une commercialisation intensive et de qualité et à améliorer les perspectives de rentabilité de la société.

1-Coût et Financement

- coût :

Le coût total de l'unité s'élève à 60.000.000 Dinars répartis comme suit :

<i>DESIGNATION</i>	<i>MONTANT</i>	<i>%</i>
Terrain	1.350.000	2,25
Frais d'établissement	2.380.000	3,96
Génie civil+VRD+améng Ext	20.800.000	34,67
Gros Equipements	14.400.000	24
Ameublement et décoration	6.500.000	10,83
Petit matériel d'exploitation	1.750.000	2,92
Matériel roulant	170.000	0,28
Imprévus, fluctuation des prix	6.850.000	11,42
Intérêts intercallaires	3.100.000	5,17
Service de la dette	2.700.000	4,5
TOTAL	60.000.000	100

*Financement :**(En Dinars)*

CAPITAUX PROPRES			
	<i>Capital avant augmentation</i>	<i>Augmentation</i>	<i>capital total</i>
M. Taoufik CHAIBI	770.000	0	770.000
Sté CODEPAR	4.821.500	2.600.000	7.421.500
SPCD	2.962.000	0	2.962.000
STEM	1.218.000	0	1.218.000
MAGRIPLAST	70.000	0	70.000
ALMAADEN	968.000	0	968.000
SOTRADIES	396.000	0	396.000
EDT	265.100	0	265.100
GAM	81.000	0	81.000
ULYSSE S.A.	1.159.000	1.750.000	2.909.000
STUSID	600.000	0	600.000
CERES SCI	400.000	0	400.000
UFC SICAF	2.562.400	2.400.000	4.962.400
ATB	400.000	0	400.000
AMEN PROJECT SICAF	1.000.000	0	1.000.000
ATI SICAF	600.000	0	600.000
Autres	5.977.000	0	5.977.000
Augmentation en numéraire		3.000.000	3.000.000
TOTAL 1	24.250.000	9.750.000	34.000.000
APPORTS EN COMPTES COURANTS			
ULYSSE	3.000.000		3.000.000
TOTAL 2	3.000.000		3.000.000
CREDITS BANCAIRES			
BDET*	4.620.000		4.620.000
BNDT*	4.620.000		4.620.000
STUSID*	1.960.000		1.960.000
BTKD*	2.800.000		2.800.000
BT*	2.400.000		2.400.000
ATB*	1.000.000		1.000.000
E.O. Odyssee garanti par la BNA	3.600.000		3.600.000
E.O. Odyssee garanti par l'ATB	2.000.000		2.000.000
TOTAL 3	23.000.000		23.000.000
TOTAL GENERAL (1+2+3)	50.250.000	9.750.000	60.000.000

*Garanties : hypothèque sur le terrain et nantissement sur fonds de commerce.

2- Etat d'avancement des travaux

Le projet est achevé à 98%. Ainsi l'hôtel a été mis en exploitation sous la nouvelle enseigne à partir du 30 mars 1998 et a été inauguré par monsieur le ministre du Tourisme le 6 avril 1998. Des dernières finitions et retouches sont actuellement en cours ainsi que certaines importations sont en voie de dédouanement. Le centre de thalassothérapie est opérationnel et est entré en période de rodage. Il sera en rythme de croisière à partir du mois de mai avec une équipe complètement formée.

V-PERSPECTIVES D'AVENIR

Le recours de la société aux fonds propres pour boucler le schéma de financement nécessaire à l'achèvement de la dernière composante du projet à savoir les installations de loisirs et d'animation lui permettra de se doter d'une structure financière saine et solide dès le départ. Le taux d'endettement de la société sera ainsi ramené de 52% avant augmentation du capital à 43% après augmentation du capital, avec un endettement inférieur à la moyenne du secteur, la société bénéficiera d'une position concurrentielle et stratégique avantageuse.

Par ailleurs et s'agissant de l'activité de la société Odyssee Tourisme, celle ci connaîtra à compter de l'exercice 1998 une amélioration régulière. En effet, le recours à une société de gestion spécialisée, soutenue par un réseau de distribution et d'une présence commerciale importante permettra d'atteindre une vitesse de croisière assez rapidement et la consolidation d'une clientèle spécifique à haut pouvoir d'achat.

Etude de la Rentabilité Prévisionnelle

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

- Capacité** : 590 lits pour l'hôtel et 150 pour le centre de thalassothérapie.
Commercialisation : L'hôtel sera commercialisé en groupes séjournant en pension complète.
Evolution des prix : Taux d'inflation de 5% pour les produits et les charges.

Tarifs de commercialisations : (En Dinars)

DESIGNATION	Haute saison	Saison intermédiaire	Moyenne saison	Basse saison
Hôtel/groupe pension complète	80	70	55	35

Thalassothérapie : Prix moyen par journée de cure : 53 DT

Les taux d'occupation :

* Hôtel

DESIGNATION	1998	1999	2000	2001
Haute saison 47 j	90%	90%	90%	90%
Moyenne saison 15j	70%	70%	70%	70%
Moyenne saison 161j	60%	65%	65%	65%
Basse saison 142j	50%	50%	50%	50%
MOYENNE 365j	60%	63%	63%	63%

*Thalassothérapie

ANNEE	1998	1999	2000	2001
Taux d'occupation moyen	58%	64%	64%	64%

Evolution du nombre de nuitées :

(en 1000)

DESIGNATION	1998	1999	2000	2001
Haute saison	25,4	25,4	25,4	25,4
Moyenne saison	6,3	6,3	6,3	6,3
Moyenne saison	58,0	62,8	62,8	62,8
Basse saison	15,6*	42,6	42,6	42,6
Total (1)	105,3	137,1	137,1	137,1
Journées de cure de thalassothérapie (1000) (334j/an)	29,058	32,064	32,064	32,064
Nuitées générées par la thalassothérapie (2)	20,3	22,4	22,4	22,4
TOTAL : (1) + (2)	125,6	159,5	159,5	159,5

* nombre de nuitées est calculé sur (142-90jours) en 1998

Chiffre d'affaires prévisionnel :

(en 1 000 Dinars)

DESIGNATION	1998	1999	2000	2001
HEBERGEMENT	7288	8621	8623	8623
Haute saison	2030	2030	2030	2030
Moyenne saison	441	441	441	441
Moyenne saison	3188	3453	3453	3453
Basse saison	546	1491	1491	1491
Clientèle thalassothérapie	1083	1206	1208	1208
Autres produits	2105	2801	2934	3074
THALASSOTHERAPIE	1540	1699	1699	1699
TOTAL	10933	13121	13256	13396

Charges prévisionnelles d'exploitation :**(en 1 000 Dinars)**

DESIGNATION	1998	1999	2000	2001
Coût matières	1584	1999	1999	1999
Frais de personnel	3163	3163	3163	3163
Frais généraux(TFSE+FG+impôts/taxes indirects)	1749	2178	2179	2179
Frais de promotion	273	328	331	335
TOTAL	6769	7668	7672	7676

Exploitation prévisionnelle**(en 1 000 Dinars)**

DESIGNATION	1998	1999	2000	2001
Produits	11479	14468	15347	16284
Charges	7107	8454	8882	9330
Résultat brut d'exploitation	4372	6014	6465	6954
Amortissements	4892	5337	5337	5337
Frais financiers/acquis. Immob	1292	1292	1292	1292
Résultat	-1812	-615	-164	325

ATTESTATIONS DES PERSONNES QUI ASSUMENT LA RESPONSABILITE DU PROSPECTUS D'EMISSION

Attestation de la direction générale de la société

Les données du présent prospectus d'émission, sont à notre connaissance conformes à la réalité. Elles comprennent toutes les informations nécessaires aux souscripteurs pour fonder leurs jugements sur le patrimoine, l'activité, la situation financière, les résultats et les perspectives de la société. Elles ne comportent pas d'omissions de nature à en altérer la portée

Le Président Directeur Général

Taoufik CHAIBI

Attestation du commissaire aux comptes

Nous avons procédé à la vérification des informations financières et comptables données dans le présent prospectus d'émission en effectuant les diligences que nous avons estimées nécessaires selon les normes de la profession. Nous n'avons pas d'observations à formuler sur la sincérité et la régularité des informations financières et comptables présentées

Le Commissaire Aux Comptes

Raouf MENJOUR

La notice légale a été publiée au JORT n°45 du 2 mai 1998

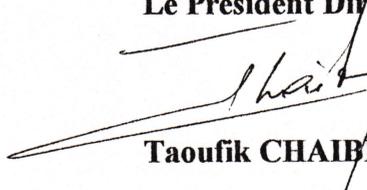
VISA DU CONSEIL DU MARCHE FINANCIER n°98/319 du 5 mai 1998 délivré au vu de l'article 2 de la loi n°94-117 du 14 novembre 1994

VI - ATTESTATIONS DES PERSONNES QUI ASSUMENT LA RESPONSABILITE DU PROSPECTUS D'EMISSION

Attestation de la direction générale de la société

Les données du présent prospectus d'émission, sont à notre connaissance conformes à la réalité. Elles comprennent toutes les informations nécessaires aux souscripteurs pour fonder leurs jugements sur le patrimoine, l'activité, la situation financière, les résultats et les perspectives de la société. Elles ne comportent pas d'omissions de nature à en altérer la portée

Le Président Directeur Général


Taoufik CHAIBI

ODYSSEE TOURISME S.A.
B.P. 62
Rue N° 7 - Z.I. Charguia
1080 TUNIS - CEDEX
Tél.: 781.363 / 799.400

Attestation du commissaire aux comptes

Nous avons procédé à la vérification des informations financières et comptables données dans le présent prospectus d'émission en effectuant les diligences que nous avons estimées nécessaires selon les normes de la profession. Nous n'avons pas d'observations à formuler sur la sincérité et la régularité des informations financières et comptables présentées

Le Commissaire Aux Comptes


Raouf MENJOUR

RAOUF MENJOUR
Expert Comptable
Commissaire aux Comptes
Tél.: 795.819

La notice légale a été publiée au JORT n° 45. du 2. Mai 1998.

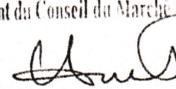
VISA DU CONSEIL DU MARCHE FINANCIER

Visa du Conseil du Marché Financier

n° 98 319 du... - 5 MAI 1998

délivré au vu de l'article 2 de la loi n° 94-117 du 14 Novembre 1994

Le Président du Conseil du Marché Financier


Signé : Med Salah ELGHANMI



le présent prospectus
d'émission comprend
20 pages + un
bulletin de souscription
+ un double exemplaire

ODYSSEE TOURISME
Société Anonyme au capital de : 24.250.000 D
Siège Social : Rue 8611 Z.I. La Charguia -TUNIS -
R.C. : N° B 178491996

**AUGMENTATION DU CAPITAL EN NUMERAIRE ET PAR CONVERSION DE
COMPTE COURANT ASSOCIES DE 24.250.000 D à 34.000.000D**
Décision de l'A.G.E. du 25/12/97

Visa du Conseil du Marché Financier N°98/319. du.5 mai 1998
Notice publiée au J.O.R.T. N 45 du 2 mai 1998
Versement des fonds : Les Fonds provenant de la souscription doivent être versés
au compte indisponible N° 20 1396 5936 41 ouvert à la Banque ATB- Rue hédi Nourira

BULLETIN DE SOUSCRIPTION N°.....

Je (Nous) soussigné (s) (Nom & Prénom):

Pièce d'identité n°.....Qualité.....

Agissant pour le compte de:

Nationalité:Age.....Sexe (1) M() F ().....

Profession:

Adresse :

Déclare(ons) souscrire à (en toutes lettres):.....() actions

1- **A titre irréductible** : àactions nouvelles, à raison de
3 actions nouvelles pour 31 actions anciennes.

2- **A titre réductible** : àactions nouvelles.

Je (nous) certifie(ons) avoir reçu une copie du prospectus d'émission et pris connaissance de son contenu. Sur cette base, j'ai, (nous avons) accepté de souscrire au nombre et forme d'actions ci-dessus indiqués, étant signalé que je (nous) ne manquerais (ons) pas d'exiger mes (nos) droits auprès de l'émetteur et de recourir en justice pour la réparation de tous dommages et défaillances dus à l'insertion incomplète ou erronée, ou résultant 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 (sons) ⁽¹⁾: () En espèce () Par chèqueN°.....tiré
sur.....Agence.....

() Par virement en date dueffectué sur mon (notre) compte
ouvert àla somme de (en toutes lettres).....
représentant le quart du montant des actions souscrites à raison de 100 dinars l'action.

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 Tunis le.....199.....

SIGNATURE ⁽²⁾

⁽¹⁾ Cocher la case correspondante

⁽²⁾ Faire précéder la signature par la mention manuscrite "Lu et Approuvé "

COPIE

ODYSSEE TOURISME
Société Anonyme au capital de : 24.250.000 D
Siège Social : Rue 8611 Z.I. La Charguia -TUNIS -
R.C. : N° B 178491996

**AUGMENTATION DU CAPITAL EN NUMERAIRE ET PAR CONVERSION DE
COMPTE COURANT ASSOCIES DE 24.250.000 D à 34.000.000D**
Décision de l'A.G.E. du 25/12/97

Visa du Conseil du Marché Financier N°98/319. du.5 mai 1998

Notice publiée au J.O.R.T. N 45 du 2 mai 1998

Versement des fonds : Les Fonds provenant de la souscription doivent être versés
au compte indisponible N° 20 1396 5936 41 ouvert à la Banque ATB- Rue hédi Nouria

BULLETIN DE SOUSCRIPTION N°.....

Je (Nous) soussigné (s) (Nom & Prénom):
Pièce d'identité n°.....Qualité.....
Agissant pour le compte de:
Nationalité:Age.....Sexe (1) M() F ().....
Profession:
Adresse :
Déclare(ons) souscrire à (en toutes lettres):.....() actions
1- **A titre irréductible** : àactions nouvelles, à raison de
3 actions nouvelles pour 31 actions anciennes.
2- **A titre réductible** : à.....actions nouvelles.

Je (nous) certifie(ons) avoir reçu une copie du prospectus d'émission et pris connaissance de son contenu. Sur cette base, j'ai, (nous avons) accepté de souscrire au nombre et forme d'actions ci-dessus indiqués, étant signalé que je (nous) ne manquerais (ons) pas d'exiger mes (nos) droits auprès de l'émetteur et de recourir en justice pour la réparation de tous dommages et défaillances dûs à l'insertion incomplète ou erronée, ou résultant 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 (sons) ⁽¹⁾: () En espèce () Par chèqueN°.....tiré
sur.....Agence.....

() Par virement en date dueffectué sur mon (notre) compte
ouvert àla somme de (en toutes lettres).....
représentant le quart du montant des actions souscrites à raison de 100 dinars l'action.

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 Tunis le.....199.....

SIGNATURE ⁽²⁾

⁽¹⁾ Cocher la case correspondante

⁽²⁾ Faire précéder la signature par la mention manuscrite "Lu et Approuvé "

نشرة اصدار

الترفيع في راس مال شركة

اوديسي للسياحة

1998 ماي

شركة أوديبي للسياحة

شركة خفية الاسم رأس مالها 24 250 000 ديناراً

المقر: نهج 8611 المنطقة الصناعية بالشرقية

السجل التجاري: B 17849 1996

نشرة إصدار

توضع على ذمة العموم

بمناسبة الترفيع في رأس مال شركة أوديبي للسياحة

من 24 250 000 ديناراً إلى 34 000 000 ديناراً

بتحويل الحسابات الجارية للمساهمين

بمبلغ قدره 6 750 000 ديناراً و 3 000 000 ديناراً

و ذلك بإصدار 30000 سهماً تكتب نقداً

المسؤول عن الإرشادات : السيد شهاب بن محمود

مدير عام مساعد

رقم الهاتف : 400-799

المحتوى

I . معلومات حول عملية الاصدار

1. مصدر قرار الترفيع في رأس المال 3
2. هدف عملية الاصدار 3
3. خاصيات عملية الإصدار 3
4. التسعير بالبورصة 5

II . معلومات خاصة بالمصدرين

1. معلومات عامة 6
2. الإدارة ، التسيير و المراقبة 7
3. رأس المال - تطور و بنية 8
4. ممتلكات الشركة 10
5. وضعية سندات المالية التي أصدرتها الشركة 11

III . معلومات مالية

IV . وصف المشروع

V . آفاق مستقبلية

VI . الأشخاص الذين يتحملون مسؤولية نشرة الاصدار

23

I. معلومات حول عملية الاصدار

1. مصدر قرار الترفيع في رأس المال :

قرّرت الجمعية العامة الخارقة للعادة للمساهمين المنعقدة في 25 سبتمبر 1997 الترفيع في رأس مال شركة أوديسي للسياحة من 24 250 000 دينار الى 34.000.000 دينار أي بزيادة قدرها 9 750 000 دينار و ذلك ب :

- تحويل الحسابات الجارية للمساهمين بمبلغ قدره 6 750 000 دينار

- مساهمة قدرها 3 000 000 دينار.

2. هدف عملية الاصدار :

يتمثل الهدف من عملية الاصدار اتمام خطة تمويل نزل " آتيني باللاص " الواقع في منطقة جربة - جرجيس لإنهاء العنصر الأخير للمشروع كتجهيزات الترفيه و التنشيط. و هكذا يكون تمويل إستثمار هذا النزل برؤوس الأموال الذاتية ناتجا عن قرار الإدارة العامة لتتمتع شركة أوديسي للسياحة منذ إنطلاقها ببنية مالية متينة و لتكون في حماية من المخاطر و الصدمات المحتملة من الأحوال الإقتصادية . و يعتبر انشاء هذا النزل دعما للسياحة التونسية بالنسبة للنزل الفخمة من طراز خمس نجوم. و ستدير شركة " روبنسون نادي ج.م.ب.ه. " هذا النزل بداية من شهر مارس 1998 .

3. خاصيات عملية الارتفاع في رأس المال :

أ - تحويل الحسابات الجارية للمساهمين بمبلغ قدره 6 750 000 دينار بإصدار 67 500 سهما جديدا مرقمة من 242 501 إلى 310 000 ، تكتتب نقدا و سيقع الإنتفاع بالأرباح لهذه الأسهم ابتداء من 1 جوان 1998 . و وقع تمويل هذه الحسابات من شركات : أوليس خ.إ. (1 750 000 دينار) ، أوليس للتمويل (2 400 000 دينار) و كوديبار (2 600 000 دينار) .

ب - المساهمة بمبلغ قدره 3 000 000 دينار بإصدار 30 000 سهما جديدا مرقمة من 310 001 إلى 340 000 و يقع الإنتفاع بالأرباح ابتداء من 1 جوان 1998 .

ثمن الأسهم الجديدة

سيتم إصدار الأسهم الجديدة بثمن قدره 100 دينار للسهم الواحد و تحررّ الأسهم بالربح عند الاكتتاب.

شكل الأسهم الجديدة : إن السهم الجديدة التي سيقع إصدارها تكون كلها إسمية .

ممارسة الحق التفضيلي :

إن أولوية إكتتاب الثلاثين ألف سهم (30 000) نقدا هو لقدماء المساهمين صاحبي الأسهم المرقمة من 1 إلى 310 000 التي تمثل الرأس المالي الحالي بعد تحويل الحسابات الجارية للمساهمين و/أو للأشخاص المحال إليهم حقوق الإكتتاب بالبورصة بالنسبة للسند القابل للتخفيض أو الغير قابل للتخفيض من غرة أبريل إلى 15 أبريل 1998 بدخول الغاية. ستكون ممارسة هذا الحق للإكتتاب كما يلي :

* سند غير قابل للتخفيض : بمقدار ثلاثة أسهم جديدة لكل 31 سهما قديما .

المساهمون الذين لم يكن لهم عدد حقوق الإكتتاب يتماشى مع عدد الأسهم الجديدة يستطيعون شراء أو بيع الحقوق المقطوعة بالبورصة دون أن ينتج عن ذلك إكتتاب مشترك. لا تعترف الشركة إلا بمالك واحد لكل سهم.

* سند قابل للتخفيض : في نفس الوقت الذي يمارسون فيه حقوقهم للسند الغير قابل للتخفيض ،

يستطيع المساهمون و الأشخاص المحول إليهم حقوق الإكتتاب ، أن يكتتبوا عدد الأسهم الجديدة التي يريدونه للسند القابل للتخفيض . و بالتالي تكون مطالبهم مرضية باستعمال الأسهم الجديدة التي لم تكن ، عند الإحتمال مرضية بالمطالب بشكل السندات القابلة للتخفيض .

و سيكون كل مطلب مرضيا بنسبة عدد حقوق الإكتتاب الممارسة بشكل السندات الغير قابلة للتخفيض و وفقا لعدد الأسهم الجديدة المتوفرة.

الإكتتاب العام :

حال انتهاء المدة المخصصة لإستعمال حق الأفضلية في الإكتتاب من طرف المساهمين، تعرض الأسهم التي قد لا يقع اكتتابها بعد، على العموم ابتداء من 9 جوان 1998. هذا و يختتم الإكتتاب، بدون سابق إعلام، حال اكتتاب جميع الأسهم التي وقع اصدارها.

مقر الإكتتاب و الدفعات :

يتمّ قبول الاكتتاب و الدّفعات دون احتساب عمولة لدى شبابيك الشركة التونسية للأوراق المالية (تونس - صفاقس). و يتم ايداع الأموال المتأتية من عملية الاكتتاب بالحساب غير قابلين للتصرّف عدد 32 1396 0786 20 مفتوح في سجلات الفرع الرئيسي للبنك العربي التونسي.

التسعير بالبورصة :

سيتم تداول الأسهم القديمة طبقا للتسعيرة الغير قارة في البورصة التونسية، باعتبارها مجردة من حق الإكتتاب .

و يقع تداول 67 500 سهما صادرا من تحويل الحسابات الجارية للمساهمين مجردين من حق الإكتتاب ابتداء من 18 ماي 1998. و هذا إلى أن تصبح مماثلة للأسهم القديمة . أما بالنسبة لل 30 000 أسهم المكتتبه نقدا، يقع تداولها في البورصة على السوق الغير القارة مماثلة للأسهم الصادرة من تحويل الحسابات الجارية للمساهمين بعد الترفيع في رأس المال بصفة نهائية و نشر نشرة قانونية في الرائد الرسمي للجمهورية التونسية و في نشریات هيئة السوق الماليّة و البورصة التونسية للقيم المنقولة.

و سيقع تداول حقوق الإكتتاب في البورصة على السوق الغير القارة من 18 ماي 1998 إلى 1 جوان 1998 بدخول الغايتين .

II. معلومات خاصة بالشركة

1. معلومات عامة :

* اسم الشركة : شركة أوديسي للسياحة (خ - ا)

* المقر الرئيسي : نهج 8611 المنطقة الصناعية بالشرقية

* شكل الشركة : خفية الاسم

* الجنسية : تونسية

* أهداف الشركة : تهدف الشركة الى ما يلي :

- شراء ، تكوين ، تهيئة ، انشاء و استغلال كل المشاريع السياحية ،

نزل ، منشآت ترفيهية و مطاعم أو أي مشروع ترفيهي ذو علاقة مباشرة أو غير مباشرة بالأنشطة السياحية.

* تأسيس الشركة : تأسست الشركة في 30 سبتمبر 1992.

* رأس المال : 24 250 000 ديناراً مقسمة الى 242 500 سهماً تبلغ القيمة الاسمية للسهم الواحد 100 ديناراً. كل الأسهم محررة.

* المدة : 99 سنة بداية من تاريخ التأسيس.

* السجل التجاري : عدد 1335 بتاريخ 1992/11/5

* السنة المالية : من غرة جانفي الى 31 ديسمبر من كل سنة.

* توزيع المرباح : تتمثل الأرباح الصافية في الناتج الصافي للسنة المالية بعد خصم المصاريف العامة و

كامل التكاليف الاجتماعية و كذلك الاستهلاكات المتعلقة بأصول الشركة و الايداعات المرصودة

للأخطار الصناعية و على كل هذه المرباح يتم خصم :

1. نسبة 5 بالمائة لتكوين الاحتياطي القانوني لغاية أن يبلغ هذا الاحتياطي نسبة عشر رأس مال

الشركة.

2. المبلغ الضروري لدفع حصص الأرباح الأولى على المساهمين بنسبة 6 بالمائة من قيمة أسهمهم المحررة و غير المستهلكة دون مفعول رجعي من سنة مالية لأخرى. و بإمكان الجمعية العامة للمساهمين ، باقتراح من مجلس الادارة ، أن تقرر اعادة تحويل بعض أو كل المرباح المتبقية الى السنة المالية القادمة بهدف تكوين أموال احتياطية اضافية تتولى الجمعية العامة استثمارها و استعمالها.

2. الادارة و التسيير و المراقبة :

أ- مجلس الادارة :

النشاط	المدة	الاسم و اللقب و اسم الشركة
رئيس	من 1992 الى 1997	السيد توفيق الشايبى
عضو	من 1992 الى 1997	شركة CODEPAR S. A.
عضو	من 1992 الى 1997	شركة STEM S.A.
عضو	من 1992 الى 1997	شركة ULYSSE S.A.
عضو	من 1992 الى 1997	شركة AL MAADEN S.A.
عضو	من 1992 الى 1997	البنك التونسي العربي
عضو	من 1992 الى 1997	الشركة التونسية السعودية للاستثمار و التنمية
عضو	من 1992 الى 1997	شركة CERES SCI
عضو	من 1996 الى 2001	شركة AMEN PROJECT SICAF
عضو	سنة 1998	السيد محمد العيادي

ب - التسيير :

الرئيس المدير العام	السيد توفيق الشايبى
---------------------	---------------------

ج - المراقبة :

مراقب الحسابات	لسيد رؤوف منجور
	عضو لدى عمادة مراقبي الحسابات بتونس
	العنوان : 2 نهج الزجان ، حي المهرجان -
	1082 تونس
	مدة التفويض : الى موفى شهر ديسمبر 1998

* الجمعية العامة تنظر في الحسابات للسنة المحاسبية 1997.

3- رأس مال الشركة - تطور و هيكلية :

رأس المال : 24.250.000 دينار

عدد الأسهم : 242 500 أسهم

القيمة الاسمية : 100 دينار

شكل الأسهم : إسمية

الصنف : عادية

أ- تطور رأس مال الشركة :

تاريخ القرار	نوع العملية	مبلغ الترفيع	عدد أسهم الترفيع	عدد الأسهم (مجموع)	رأس المال	رأس المال الاسمي
الجمعية العامة العادية بتاريخ 92/9/30	رأس المال الأصلي			80.000	8.000.000	100
الجمعية العامة الخارقة للعادة بتاريخ 94/11/15	الترفيع نقدا	5.000.000	50.000	130.000	13.000.000	100
الجمعية العامة الخارقة للعادة 96/8/8	الترفيع عينا	250.000	2.500	132.500	13.250.000	100
AGE 96/9/6	الترفيع نقدا	11.000.000	110.000	242.500	24.250.000	100

* منهم 4.000.000 دينارا وقع عليهم وعد بإرادة شراء.

ب- هيكل رأس مال الشركة قبل الترفيع :

المبلغ بالدينار	النسبة في رأس المال	عدد الأسهم	الاسم
770.000	2,48	7.700	توفيق الشايبي
7421.500	23,64	74.215	CODEPAR
2.962.000	9,55	29.620	SPCD
1.218.000	3,93	12.180	STEM
70.000	0,23	700	MAGRIPLAST
968.000	3,12	9.680	AL MAADEN
396.000	1,28	3.960	SOTRADIES
265.100	0,86	2.651	EDT
81.000	0,26	810	GAM
2.909.000	9,38	29.090	ULYSSE S.A.
600.000	1,94	6.000	STUSID
400.000	1,29	4.000	CERES SCI
4.962.400	16	49.624	UFC SICAF
400.000	1,29	4.000	ATB
1.000.000	3,23	10.000	AMEN PROJECT SICAF
600.000	1,96	6.000	ATI SICAF
5.970.000	19,28	59.770	AUTRES
31.000.000	100	310.000	TOTAL

4. ممتلكات الشركة :

تتمثل ممتلكات شركة أوديسي للسياحة (خ-أ) في عمارة جاهزة بنسبة 99 بالمائة للاستغلال السياحي تقع على مساحة 11 هكتارا و 96 آرات على ضفاف البحر في جزيرة جربة.

و يمثل هذا النزله مساحة مبنية تبلغ 50.000 م² يحتوي على 300 غرفة و غرف فخرة ، 4 مطاعم ، حانيتين و تجهيزات ترفيهية داخلية متنوعة (مسبح ، فستقيات ، حدائق و مناظر طبيعية) الى جانب تجهيزات الانارة و التكييف.

و لتلبية احتياجات النشاط السياحي ، تملك الشركة الى جانب ما سبق التجهيزات و المعدات اللازمة بالنسبة للمطبخ و التنظيف و كذلك أثاث الغرف و المطاعم و التزويق.

5- ملخص السندات المالية الصادرة عن الشركة :

النوع	الضامن	المبلغ	النسبة	المدة	بلغ الجملي
EO ODYSSEE 95	* قسطاً : البنك العربي التونسي	2.000.000	10.75	7 سنوات و 5 أشهر من بينها	5.600.000
	* قسط ب : بنك الفلاحة	3.600.000		3 سنوات و 5 أشهر إعفاء	

III . معلومات مالية

الموازنة في 31 ديسمبر 1997

القيم الصافية		الأصول الذاتية والخصوم	القيم الصافية		الأصول
1997	1996		1997	1996	
18 396 876	13 342 598	<u>الأموال الذاتية</u>	42 615 627	34 519 568	<u>الأصول غير الجارية</u>
		مجموع الأصول الذاتية قبل احتساب	38 557 771	30 525 674	الأصول الثابتة :
24 342 598	13 342 598	نتيجة السنة المحاسبية			الأصول الثابتة المادية
24 250 000	13 250 000	رأس المال الإجتماعي	40 370 119	30 178 189	- الإستهلاكات
5 797	5 797	الإحتياطيات	-2 189 228	-27 515	
86 801	86 801	النتائج المؤجلة			الأصول المالية
-5 945 722		نتيجة السنة المحاسبية	376 880	375 000	- المدخرات
			0	0	
43 079 752	36 189 045	<u>الخصوم</u>	4 057 856	3 993 894	أصول غير جارية أخرى :
28 427 655	25 860 986	الخصوم غير الجارية :			أصول غير جارية أخرى
28 350 245	25 860 986	قروض طويلة المدى	4 057 856	3 993 894	
77 410		خصوم غير جارية أخرى	18 861 001	15 012 075	<u>الأصول الجارية</u>
14 652 097	10 328 059	الخصوم الجارية :	83 781	17 785	المخزونات
					- المدخرات
2 695 088	2 626 314	المزودون و الحسابات المتصلة بهم			الحرفاء و الحسابات المتصلة بهم
10 485 470	3 215 623	الخصوم الجارية الأخرى	516 652		- المدخرات
		المساعدات البنكية و غيرها من الخصوم			أصول جارية أخرى
1 471 539	4 486 122	المالية	15 948 718	14 769 775	توظيفات و أصول مالية أخرى
			1 315 000	118 000	السيولة و ما يعادل السيولة
			996 850	106 515	
61 476 628	49 531 643	مجموع الأموال الذاتية والخصوم	61 476 628	49 531 643	مجموع الأصول

قائمة النتائج في 31 ديسمبر 1997

المبلغ في 31/12/97	المبلغ في 31/12/96	
<u>3 290 531</u>	<u>0</u>	<u>إيرادات الإستغلال</u>
3 290 531		مداخيل إيرادات الإستغلال الأخرى إنتاج ثابت
<u>7 269 058</u>	<u>2 852 749</u>	<u>أعباء الإستغلال</u>
-65 997	-17 785	تغيير المخزونات
912 846	18 057	مشتريات المأكولات و المشروبات
314 561	343 680	مشتريات التموينات المستهلكة
1 604 878	352 271	أعباء الأعوان
3 514 332	2 115 415	مخصصات الإستهلاكات و المدخرات
988 438	41 111	أعباء الإستغلال أخرى
<u>-3 978 527</u>	<u>-2 852 749</u>	<u>نتيجة الإستغلال</u>
2 033 552	136 864	أعباء مالية
-68 357	-70 182	إيرادات التوظيفات
<u>-5 943 722</u>	<u>-2 919 431</u>	<u>نتيجة الأنشطة العادية قبل إحتساب الأداءات</u>
2 000	1 000	الأداءات على الأرباح
<u>-5 945 722</u>	<u>-2 920 431</u>	<u>نتيجة الأنشطة العادية بعد إحتساب الأداءات</u>
	6 509	العناصر الطارئة
<u>-5 945 722</u>	<u>-2 913 922</u>	<u>النتيجة الصافية للسنة المحاسبية</u>

مؤشرات مالية :

1997 (موقت)	1996	
		<u>نسبة الهيكلية</u>
69,32%	69,69%	القيم الثابتة على اجمالي الأصول
0,14%	0,04%	قيم الإستغلال على اجمالي الأصول
30,54%	30,27%	القيم المحققة و المتوفرة على اجمالي الأصول
29,92%	26,94%	الأموال الذاتية على اجمالي الموازنة
46,24%	52,21%	الديون المتوسطة و الطويلة على اجمالي الموازنة
23,84%	20,85%	الديون القصيرة على اجمالي الموازنة
70,08%	73,06%	اجمالي الديون على اجمالي الموازنة
		<u>نسبة التصرف</u>
48,77%	-	مصاريف العملة على رقم المعاملات
-120,91%	-	النتيجة الخام للإستغلال على رقم المعاملات
		<u>نسبة المردودية</u>
-24,52%	-	المربح الصافية على رأس المال
-24,42%	-	المربح الصافية على الأموال الذاتية
-181%	-	المربح الصافية على رقم المعاملات

IV. وصف المشروع

قررت الجمعية العامة المنعقدة في 30 سبتمبر 1992 تأسيس شركة اوديسي للسياحة (شركة خفية الاسم) بهدف انشاء وحدة سياحية بجزيرة جربة (نزل أتينني بالاص) من صنف 5 نجوم و ذو طاقة استعاب لـ 600 سرير.

و قد قررت الشركة من جهة أخرى اتخاذ أشغال تهيئة اضافة قصد توفير قاعة مؤتمرات و مركز رياضي بهذه الوحدة السياحية.

هذا و سيتم انشاء النزل بقطعة ترابية تبلغ مساحتها حوالي 12 هكتارا محاذية لنزل اوليس بالاص و ستبلغ المساحة المبنية حوالي 55900 م² موزوعة كما يلي :

* النزل : 50000 م² تشمل :

- الاقامات : 28500 م²

- محلات عمومية و خدمات : 20000 م²

- مركز المؤتمرات : 1500 م

* مركز استشفائي :

- طاقة الاستعاب : 150 معالج يوميا

- المساحة الجمالية غير المبنية : 2700 م²

و يستوجب استغلال مشروع نزل قصر اثينا احداث 380 موطن شغل موزوعة كالاتي :

- 300 موطن شغل بالنسبة للوحدة السياحية

- 80 موطن شغل بالنسبة للمركز الاستشفائي .

يعتبر هذا المشروع و الذي يقع في منطقة جربة - جرجيس دعما للسياحة التونسية بالنسبة للنزل الفخم من طراز خمسة نجوم . هذا النزل وقع استغلاله من طرف " روبنسون سلكت " ابتداء من مارس 1998 .

و في 3 نوفمبر 1997 أبرمت شركة " أوديسي للسياحة " عقدا مع شركة "نادي روبنسون ج_م_ب_ح " . هذا العقد يخص النزل " آتيني بلاص " و بداية إستغلاله تكون في 30 مارس 1998 . و وقع تصديق هذا العقد في مجلس الإدارة للشركة في 27 نوفمبر 1997 .

تتمتع شركة " روبنسون " بشهرة عالمية في السياحة و تمتاز بإنتقائها بسياح من درجة عالية. هذه الشركة كونت للإستغلال السياحي، و هي 100٪ فرع من " ت_أو_ي " الألماني. و هي تتمتع بدعم تجاري من هذا الأخير الذي يضمن بيع خدماتها في كل الأسواق التي يوجد بها . و شركة " روبنسون " تدير 23 قرية سياحية تتبع سياسة التطور و الإنتشار مع التصويب إلى الأسواق من الطراز العالي .

سيأخذ " آتيني بلاص " تسمية " روبنسون سلكت آتيني بلاص " و سيتوج إحدى الفروع الجديدة لـ " روبنسون " المتكون من وحدتان فخماتان، أولها في المكسيك و الثانية في تركيا. هذا العقد يمكن الشركة من ضمان الإستثمار بالتسويق المكثف و الجودة و تحسين مرد ودية للشركة .

- التكلفة و التمويل :

* التكلفة :

تبلغ التكلفة الجمالية للمشروع حوالي 60.000.000 ديناراً توزع على النحو التالي :

النسبة بالمائة	المبلغ	التفاصيل
2,25	1.50.0000	الأراضي
3,96	2.380.000	مصاريف التأسيس
34,67	20.800.000	الأشغال المدنية و التهيئة الخارجية
24	14.400.000	تجهيزات كبرى
10,831	6.500.000	التأثيث و التزويق
2,92	1.750.000	تجهيزات صغرى للاستغلال
0,28	170.000	معدات مجرورة
11,42	6.850.000	مبالغ استثنائية ، تدحرج الأسعار
5,17	3.100.000	فوائد محشورة
4,5	2.700.000	خدمات القروض
100	60.000.000	المجموع :

* التمويل :

بالدينار

الأموال الذاتية	رأس المال قبل الترفيع	الترفيع	رأس المال الجملي
السيد توفيق الشابيبي	0	770 000	770 000
شركة " كوديبار "	2 600 000	4 821 500	7 421 500
شركة " س-ب-س-د "	0	2 962 000	2 962 000
الشركة التونسية للف العصري (ستام)	0	1 218 000	1 218 000
الشركة المغربية للبلاستيك (ماغريلاست)	0	70 000	70 000
شركة المعادن	0	968 000	968 000
شركة " سوترادياس "	0	396 000	396 000
شركة " إلكترو ديزال تونس "	0	265 100	265 100
شركة " العامة للتطبيقات الميكانيكية "	0	81 000	81 000
شركة " أوليس خ - إ ! "	1 750 000	1 159 000	2 909 000
الشركة التونسية السعودية للإستثمار و التنمية	0	600 000	600 000
شركة " ساراس س.س.إ. "	0	400 000	400 000
شركة " أوليس للتمويل "	2 400 000	2 562 400	4 962 400
البنك العربي التونسي	0	400 000	400 000
شركة " أمان بروجكت "	0	1 000 000	1 000 000
الشركة العربية التونسية للإستثمار	0	600 000	600 000
أخرى	0	5 977 000	5 977 000
الترفيع نقدا	3 000 000	3 000 000	3 000 000
المجموع - أ - :	9 750 000	24 250 000	34 000 000
الأصول في الحسابات الجارية			
أوليس		3 000 000	3 000 000
المجموع - ب - :		3 000 000	3 000 000
قروض بنكية			
البنك التونسي للتنمية الاقتصادية		4 620 000	4 620 000
البنك التونسي للتنمية السياحية		4 620 000	4 620 000
الشركة التونسية السعودية للإستثمار و التنمية		1 960 000	1 960 000
البنك التونسي الكويتي للتنمية		2 800 000	2 800 000
البنك التونسي		2 400 000	2 400 000
البنك العربي التونسي		1 000 000	1 000 000
قرض أوديسي مضمون من طرف البنك القومي الفلاحي		3 600 000	3 600 000
قرض أوديسي مضمون من طرف البنك العربي التونسي		2 000 000	2 000 000
المجموع - ج - :		23 000 000	23 000 000
المجموع الجملي (أ + ب + ج)	9 750 000	50 250 000	60 000 000

حالة تقدم الأشغال :

لقد أنجز 98% من المشروع . و هكذا يدخل النزل في طور الإستغلال تحت التسمية الجديدة منذ 30 مارس 1998 و وقع تدشينه من طرف وزير السياحة يوم 6 أفريل 1998 .
آخر اللمسات و التذهيب في طور التكملة حاليا و البضائع الموردة هي في صدد تخليصها من الجمرک.
أما المركز الإستشفائي فقد دخل مرحلة التمرين و سوف يشتغل كليا في شهر مارس مع عملة مدربين.

V. آفاق مستقبلية :

إن التجاء الشركة إلى الأصول الذاتية لأتمام خطة التمويل الضرورية لانتهاء العنصر الأخير للمشروع كتجهيزات الترفيه و التنشيط ، سيمكنها الحصول على بنية مالية متينة منذ البداية . و هكذا تنخفض نسبة استدانة الشركة من 52% إلى 43% ، بإستدانة دون معدل القطاع ، و ستستفيد الشركة بوضعية تنافسية و استراتيجية فائقة .
فضلا عن ذلك ، إذا تكلمنا عن شركة " أوديسي للسياحة " فإنها ستعرف ابتداء من السنة المحاسبية 1998 تحسنا منتظما . فعلا ، الإلتجاء الى شركة تصرّف مختصة ، مدعمة بشبكة توزيع و لها حضور تجاري مهم ، يمكن من اجتياز السرعة المتوازنة في فترة وجيزة و من دعم الحرفاء المميزين في قدرة عالية على الشراء .

دراسة المردودية المتوقعة للمشروع :

* الفرضيات الأساسية المعتمدة في دراسة مردودية المشروع :

طاقة الاستيعاب : 590 سرير بالنسبة للنزل و 150 سريرا بالنسبة للمركز الاستشفائي.

التسويق : سيتمّ تسويق النزل من خلال مجموعات في نصف اقامة.

تطور الأسعار : 5% نسبة تضخم مالي بالنسبة للنتائج و التكاليف.

- تسعير التسويق بالدينار :

الصنف	الموسم المزدهر	الموسم المتوسط 1	الموسم المتوسط 2	الموسم المنخفض
نزل / مجموعات نصف اقامة	80	70	55	35

المركز الاستشفائي : معدّل السعر اليومي : 53 دينارا.

- نسبة الاقامات

* النزل :

الصنف	1998	1999	2000	2001
الموسم المزدهر (47 يوما)	90 %	90 %	90 %	90 %
الموسم المتوسط 1 (15 يوما)	70 %	70 %	70 %	70 %
الموسم المتوسط 2 (161 يوما)	60 %	65 %	65 %	65 %
الموسم المنخفض (142 يوما)	50 %	50 %	50 %	50 %
المعدّل (365 يوما)	60 %	63 %	63 %	63 %

* المركز الاستشفائي :

السنة	1998	1999	2000	2001
معدل نسبة الاقامات	58%	64%	64%	64%

* تطور نسبة الاقامات الليلية :

2001	2000	1999	1998	الصف
25,4	25,4	25,4	25,4	الموسم المزدهر
6,3	6,3	6,3	6,3	الموسم المتوسط 1
62,8	62,8	62,8	58,0	الموسم المتوسط 2
42,6	42,6	42,6	15,6	الموسم المنخفض
137,1	137,1	137,1	105,3	المجموع 1
32,064	32,064	32,064	29,058	عدد أيام الحصص الاستشفائية : (1000) (334 يوما في العام)
22,4	22,4	22,4	20,3	الاقامات الليلية المتولدة عن مركز الاستشفاء (2)
159,5	159,5	159,5	125,6	المجموع (1 + 2)

* رقم المعاملات المتوقع :

2001	2000	1999	1998	الصف
8623	8623	8621	7288	الاقامة
2030	2030	2030	2030	الموسم المزدهر
441	441	441	441	الموسم المتوسط 1
3453	3453	3453	3188	الموسم المتوسط 2
1491	1491	1491	546	الموسم المنخفض
1208	1208	1206	1083	زبائن مركز الاستشفاء
3074	2934	2801	2105	موارد اخرى
1699	1699	1699	1540	مركز الاستشفاء
13396	13256	13121	10933	المجموع

* مصاريف الاستغلال المتوقعة :

2001	2000	1999	1998	الصف
1999	1999	1999	1584	تكاليف الموارد
3163	3163	3163	3163	مصاريف على الموظفين
2179	2179	2178	1749	أشغال ،⊗ مصاريف عامة تزويدات و خدمات خارجية + مصاريف عامة + ضرائب مباشرة و غير مباشرة)
335	331	328	273	مصاريف الاشهار
7676	7672	7668	6769	المجموع

* حسابات الاستغلال المتوقعة :

2001	2000	1999	1998	الصف
16284	15347	14468	11479	الموارد
9330	8882	8454	7107	المصاريف
6954	6465	6014	4372	المجموع الخام للاستغلال
5337	5337	5337	4892	مرصودات الاستهلاك
1292	1292	1292	1292	مصاريف مالية / اقتناء مجتمعات
-325	-164	-615	-1812	الناتج

VI. شهادة الاشخاص الذين يتحملون مسؤولية نشرة الاصدار :

شهادة الادارة العامة للشركة :

ان المعطيات الموجودة في نشرة الاصدار هذه مطابقة حسب علمنا للواقع و هي تتضمن كامل الارشادات الضرورية للمكتتبين المتعلقة بأملاك و نشاط الشركة و وضعيتها المالية و نتائجها و آفاق مستقبلها و لا يعترها أي سهو من شأنه أن يحرف مداها.

الرئيس المدير العام

توفيق الشايبي

شهادة مراقب الحسابات

لقد قمنا بالتدقيق و التثبت في كامل المعلومات الخاصة بالوضع المالية و حسابات شركة أوديسي للسياسة وفقا لقانون المهنة و نصادق عليها دون أي احتراز.

مراقب الحسابات

رؤوف منجور

صدرت النشرة القانونية بالرائد الرسمي للجمهورية التونسية

تحت عدد 45 بتاريخ 2 ماي 1998

تحصلت النشرة الصادرة باللغة الفرنسية على تأشيرة هيئة السوق المالية تحت عدد 319-98

بتاريخ 5 ماي 1998 .

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

شركة أوديسي للسياحة

شركة خفية الاسم رأس مالها 34.000.000 ديناراً

المقر : نهج 8611 - المنطقة الصناعية بالشرقية

السجل التجاري عدد B 17841996 بتاريخ 1992/11/5

الترقيم في رأس المال نقداً

من 24.250.000 ديناراً الى 34.000.000 ديناراً

قرار الجمعية العامة الخارقة للعادة بتاريخ 1997/12/25

تأشيرة هيئة السوق المالية عدد 319/98 بتاريخ 5 ماي 1998

صدرت النشرة القانونية بالرائد الرسمي للجمهورية التونسية تحت عدد 45 بتاريخ 2 ماي 1998

تودع الأموال المتأتية من الاكتتاب بحساب غير قابل للتصرف عدد 201396593641 مفتوح بسجلات البنك العربي - الفرع الرئيسي.

بطاقة اكتتاب رقم :

اني (نحن) المضي (المضون) أسفله

المتصرف لحساب

الجنسية :

العمر :

العنوان :

أصرح (نصح) بالاكتتاب في سهما اسميا من شركة أوديسي للسياحة بثمن 100 ديناراً للسهم الواحد.

أقر (نقر) اني (أنا) تسلمت (نا) نسخة من نشرة الاصدار و اطلعت (نا) على محتواها و بناءا على ذلك قبلت (نا) الاكتتاب في الأسهم بالعدد والكيفية المعلن عنها أعلاه.

و أن هذا الاكتتاب لا يعني تنازلي (نا) عن حقي (نا) في المطالبة باصلاح أي ضرر يمكن أن ينجم أما عن نشر معلومات غير كاملة أو غير صحيحة أو كذلك حذف معلومات قد تؤثر على قبولي (نا) للاكتتاب.

بمقتضى ما تقدم أدفع (نا) (1)

() نقداً

() بواسطة صك عدد مسحوب على الفرع

() بتحويل على حسابي (نا) عدد الفتوح بـ

مبلغ (بلسان القلم)

يمثل بمبلغ الأسهم المكتتبه و أرغب (ن) أن تكون الأسهم المكتتبه :

() مودعة بـ

() يقع تسليمها الى

حرر في نظيرين تسلمت (نا) واحدة منهما و الثانية تستعمل كجذع

حرر بـ في

(2) الامضاء

(1) ضع علامة على المربع المناسب

(2) أضف بخط اليد و قبل الامضاء عبارة " اطلعت و وافقت عليه "

شركة أوديسي للسياحة

شركة خفية الاسم رأس مالها 34.000.000 ديناراً

المقر : نهج 8611 - المنطقة الصناعية بالشرقية

السجل التجاري عدد B 17841996 بتاريخ 1992/11/5

التفريع في رأس المال نقداً

من 24.250.000 ديناراً الى 34.000.000 ديناراً

قرار الجمعية العامة الخارقة للعادة بتاريخ 1997/12/25

تأشيرة هيئة السوق المالية عدد 319/98 بتاريخ 5 ماي 1998

صدرت النشرة القانونية بالرائد الرسمي للجمهورية التونسية تحت عدد 45 بتاريخ 2 ماي 1998

تودع الأموال المتأتية من الاكتتاب بحساب غير قابل للتصرف عدد 201396593641 مفتوح بسجلات البنك العربي - الفرع الرئيسي.

بطاقة اكتتاب رقم :

اني (نحن) المضي (المضون) أسفله

المتصرف لحساب

الجنسية :

المهنة :

العمر :

العنوان :

أصرح (نصح) بالاكتتاب في سهمها اسمياً من شركة أوديسي للسياحة بثمن 100 ديناراً للسهم الواحد.

أقر (نقر) أنني (أننا) تسلمت (نا) نسخة من نشرة الاصدار و اطلمت (نا) على محتواها و بناء على ذلك قبلت (نا) الاكتتاب في الأسهم بالعدد و الكيفية المعلن عنها أعلاه.

و أن هذا الاكتتاب لا يعني تنازلي (نا) عن حقي (نا) في المطالبة باصلاح أي ضرر يمكن أن ينجم أما عن نشر معلومات غير كاملة أو غير صحيحة أو كذلك حذف معلومات قد تؤثر على قبولي (نا) للاكتتاب.

بمقتضى ما تقدم أدفع (نا) (1)

() نقداً

() بواسطة صكّ عدد مسحوب على الفرع

() بتحويل على حسابي (نا) عدد الفتح بـ

مبلغ (بلسان القلم)

يمثل بمبلغ الأسهم المكتتبه و أرغب (ن) أن تكون الأسهم المكتتبه :

() مودعة بـ

() يقع تسليمها الى

حرر في نظيرين تسلّمت (نا) واحدة منهما و الثانية تستعمل كجذع

حرر بـ في

(2) الامضاء

(1) ضع علامة على الربيع المناسب

(2) أضف بخط اليد و قبل الامضاء عبارة " اطلمت و وافقت عليه "