

389

PROSPECTUS D'EMISSION

PALM BEACH PALACE DJERBA

Société Anonyme au capital de : 8.000.000 Dt
Siège Social : Avenue Farhat Hached, Houmt-Souk B.P. n°383 Djerba.
Registre de commerce : B140131996 du 05/06/96

**Augmentation de capital en numéraire
de 8.000.000 dinars à 14.000.000 dinars**

Prospectus d'émission mis à la disposition du public à l'occasion de l'augmentation de capital en numéraire de la société Palm Beach Palace Djerba de 6.000.000 Dt par émission de 60.000 actions nouvelles nominatives de 100 dinars chacune, dont 40.000 actions par appel public à l'épargne.

Intermédiaire en bourse chargé de l'opération

Tunisie Valeurs
tel: 794-822 Fax : 795-641

SOMMAIRE

I - RENSEIGNEMENTS RELATIFS A L'EMISSION	3
1- Décision à l'origine de l'augmentation de capital	
2- But de l'émission	
3- Caractéristiques de l'émission	
4- Souscription publique	
5- Lieu des souscriptions et des versements	4
6- Cotation en Bourse	
7 - Promesse unilatérale d'achat	
8- Avantages fiscaux	
II - RENSEIGNEMENTS CONCERNANT L'EMETTEUR	5
1- Renseignements généraux	
2- Administration, direction et contrôle	6
3- Capital Social - Evolution et Structure	
4- Patrimoine de la société	
III - RENSEIGNEMENTS FINANCIERS	8
IV- DESCRIPTION DU PROJET	9
V - ATTESTATION DES PERSONNES QUI ASSUMENT LA RESPONSABILITE DU PROSPECTUS	13

nov 1998

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 Palm Beach Palace Djerba du 15 Décembre 1997 a décidé d'augmenter le capital social de 6.000.000 dinars pour le porter de 8.000.000 dinars à 14.000.000 dinars par l'émission de 60.000 actions nouvelles, de nominal 100 dinars, à souscrire en numéraire et à libérer de moitié à la souscription .

2-But de l'émission:

Cette émission a pour but de boucler le schéma de financement de l'extension de l'hôtel Palm Beach Palace Djerba. Ce projet comprend la réalisation d'une extension de 94 lits, d'un centre de balnéothérapie, d'un night-club et d'un mini-club à implanter sur une parcelle de terrain acquis en location auprès de la société Palm Beach Hôtel.

3- Caractéristiques de l'émission :

a) Montant de l'émission

Le montant global de l'émission est de 6.000.000 dinars à réaliser par l'émission de 60.000 actions nouvelles, de nominal 100 dinars, dont 4.000.000 dinars à souscrire par appel public à l'épargne.

b) Prix d'émission

Les actions nouvelles seront émises au pair soit 100 dinars l'action à libérer de moitié à la souscription.

c) Jouissance des actions nouvelles:

Les actions nouvelles portent jouissance en dividendes à partir de la date de clôture des souscriptions, cette date fera l'objet d'un communiqué qui sera publié aux bulletins officiels du CMF et de la BVMT.

d) Forme des actions : Nominative

4- Souscription publique :

Les actionnaires ont renoncé à leur droit préférentiel de souscription à la présente augmentation de capital dans la limite de l'enveloppe réservé au public, soit 4.000.000 de dinars, dans la deuxième résolution de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 15 Décembre 1997 et ce, afin de permettre la souscription et la réalisation de l'augmentation du capital dans les meilleurs délais et d'élargir le cercle d'actionariat de la société.

A cet effet les 60.000 actions nouvelles à émettre dans le cadre de cette augmentation seront souscrites comme suit :

- 20.000 actions soit 33,33% de l'augmentation sont à souscrire par les personnes suivantes :

DESIGNATION	MONTANT	%
Mr Sami LOUKIL	500.000	8,33
Mr Karim LOUKIL	500.000	8,33
Mr Mehdi LOUKIL	500.000	8,33
Mr Maher LOUKIL	500.000	8,33
TOTAL	2.000.000	33,33

- 40.000 actions représentant 66,67% de l'augmentation sont émises par appel public à l'épargne.

Les souscriptions seront ouvertes à partir du 25 Mai 1998 et clôturées sans préavis dès la réalisation de l'augmentation de capital.

5- Lieu des souscriptions et des versements:

Les souscriptions seront reçues et les versements effectués, sans frais, auprès de TUNISIE VALEURS, intermédiaire en bourse, (Tunis- Sousse -Sfax).

Les fonds versés à l'appui des souscriptions seront déposés aux comptes indisponibles: STB agence Jean Jaures n° 10 104 059.105834.5 788 20

6 - Cotation en Bourse :

Suite à cette augmentation de capital, la société Palm Beach Palace Djerba est classée par le CMF comme société réputée faire appel public à l'épargne et ses actions seront donc négociables en bourse sur le marché hors cote.

Les actions nouvelles à souscrire dans le cadre de cette augmentation seront négociables, séparément des actions anciennes, sur le marché hors cote de la bourse, à partir de la réalisation définitive de l'augmentation du capital et la publication de la notice conséquente au JORT et aux bulletins officiels du Conseil du Marché Financier et de la Bourse des Valeurs Mobilières de Tunis.

7 - Promesse unilatérale d'achat :

Les souscriptions à cette augmentation de capital sont accompagnées d'une promesse unilatérale d'achat portant engagement de Mr Mongi LOUKIL à l'égard de chaque souscripteur.

Un modèle de cette promesse est joint au présent prospectus.

Cette promesse prévoit que :

- Mongi LOUKIL 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 Palm Beach Palace Djerba.

Cependant, le souscripteur ne peut exercer cette option qu'après l'expiration des 4 premières années.

Le bénéficiaire ne peut demander l'achat par le promettant des actions faisant l'objet de cette convention qu'aux conditions ci-après:

50% des actions souscrites à partir du 01/06/2002 pour une réalisation au 31/08/2002

50% des actions souscrites à partir du 01/06/2003 pour une réalisation au 31/08/2003

Toute action non présentée au rachat le 31/08/2002 pourra l'être le 31/08/2003 le tout dans la limite du 31/08/2003.

Le rachat des titres par Mr Mongi LOUKIL se fera à la valeur nominale des actions augmentée de 8,5% brut par an (avec capitalisation) à compter de la date de clôture des souscriptions, diminuée 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 autre que M. Mongi LOUKIL 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 35% du:

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

Et ce conformément à la réglementation en vigueur et à l'autorisation accordée à la société en date du 25/12/1993 et l'autorisation préalable en date du 16/12/1997.

II/ RENSEIGNEMENTS CONCERNANT L'EMETTEUR

1 - Renseignements généraux

- Dénomination sociale : Société PALM BEACH PALACE DJERBA
- Siège Social : Avenue Farhat Hached, Houmt-Souk Djerba.
- 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.
- Constitution : la société a été constituée le 23 Décembre 1989.
- Capital Social : 8.000.000 Dinars divisé en 80.000 actions de nominal 100 Dinars entièrement libérées.
- Durée : 99 ans à compter de la date de la constitution
- Autorisations administratives : Autorisation préalable de l'ONTT N° 001045 du 16 Décembre 1997
- Registre du commerce: B140131996 du 05/06/96
- 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 de 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
Sami LOUKIL	de 1996 à 2001	Président
Monji LOUKIL	de 1996 à 2001	Administrateur
Karim LOUKIL	de 1996 à 2001	Administrateur
CARTHA RENT	de 1996 à 2001	Administrateur

b-Direction:

- Président Directeur Général :	Monsieur Sami LOUKIL
- Directeur Général Adjoint :	Monsieur Mongi LOUKIL

c- Contrôle:

- Commissaire aux comptes :	Moncef BOUSSANOUGA Membre de l'Ordre des experts comptables Adresse: 2 Rue Ezzajjej Cité Mahrajene 1082 Tunis Mandat: exercices sociaux 1996, 1997 et 1998.
-----------------------------	---

3-Evolution et Structure du Capital Social:

a) Evolution du capital:

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

(en dinars)

Date de Décision	Nature de l'opération	Montant de l'augmentation	Nbr d'actions de l'augmentation	Nbr d'actions Total	Capital total en circulation	Nominal
AGC du 23/12/1989	Capital Initial			10.000	1.000.000	100
AGE du 15/12/92	Augmentation en numéraire	5.800.000	58.000	68.000	6.800.000	100
AGE du 4/04/1996	Augmentation en numéraire	1.200.000	12.000	80.000	8.000.000	100

b) Structure du capital avant l'augmentation:

Nom et prénom & Dénomination	nombre d'actions	Part dans le capital %	Montant en Dinars
Mr Mongi LOUKIL	1700	2,12	170000
Mr Sami LOUKIL	14488	18,11	1448800
Mr Karim LOUKIL	14490	18,11	1449000
Mr Mehdi LOUKIL	14494	18,12	1449400
Mr Maher LOUKIL	14494	18,12	1449400
CARTHA RENT	250	0,31	25000
PALM BEACH GESTION	1050	1,31	105000
PALM BEACH HOTELS TUNISIA	800	1	80000
CARTHAGE TOURS	12000	15	1200000
ATB	2000	2,5	200000
Divers Actionnaires (22)	4234	5,3	423400
TOTAL	80.000	100	8.000.000

4-Patrimoine de la société:

L a Société PALM BEACH PALACE DJERBA a un patrimoine constitué essentiellement d'un terrain faisant partie des TF 3764 Mednine, TF 3837 Mednine et la réquisition 5471, d'une superficie globale de 3H 36A48Ca.

III -RENSEIGNEMENTS FINANCIERS:

BILANS COMPARES AU 31 DECEMBRE (En Dinars)

ACTIF	1995	1996	1997	PASSIF	1995	1996	1997
<u>ACTIF NON COURANT</u>				<u>CAPITAUX PROPRES</u>			
Actif Immobilisé				Capital Social	8.000.000	8.000.000	8.000.000
Immobilisation incorporelle	716.912,000	940.393,262	1.235.821,753				
Immobilisation corporelle	708.876,518	2.068.198,817	9.327.527,635				
Immobilisation Financière	358,000	284,500	284,500				
Actif Immobilisé	1.426.146,518	3.008.876,579	10.563.633,888	CAPITAUX PROPRES	8.000.000	8.000.000	8.000.000
<u>Autre actif Immobilisé</u>				<u>PASSIF</u>			
Autre Actif Non Courant	576.494,392	822.147,199	1.196.290,606	Emprunt			4.325.022,288
ACTIF NON COURANT	576.494,392	822.147,199	1.196.290,606	PASSIF NON COURANTS			4.325.022,288
<u>ACTIF COURANT</u>				<u>PASSIFS COURANTS</u>			
Compte Prorata		118.948,550	91.841,513	Fournisseurs d'Immob.	77.741,110	181.212,725	568.151,474
Avance Fournis.		716.582,734	315.527,892	Fournisseurs R.		131.325,837	803.905,667
D'Immob.				Garantie			
Autres Actifs Courants	108.482,772	320.492,472	1.531.563,941	Autres Passifs Courants	75.296,818	9.703,369	9.538,441
Liquidités et équivalents	6.056.629,251	3.335.196,747	7.760,030	C.Bancaire & A.P.Financier	14.714,985	2,350	0
ACTIFS COURANTS	6.165.112,023	4.491.220,503	1.946.693,376	PASSIF COURANT	167.752,913	322.244,281	1.381.595,582
TOTAL ACTIFS	8.167.752,913	8.322.244,281	13.706.617,870	TOTAL CAPITAUX & PASSIF	8.167.752,913	8.322.244,281	13.706.617,870



HONORABLE MAJESTÉ ZAMMOURI

PERITABLE
COMMISSAIRE AUX COMPTES DIPLOME DE GESTION
ORDRE DES COMPTABLES DE TUNISIE
membre de Grande Fédération International

Tunis, le 10 Mars 1998

MESSIEURS LES ACTIONNAIRES DE
LA SOCIETE « PALM BEACH PALACE -
DJERBA ».

REF: MBZ/MZ/HM/ N°05/97

Objet: Rapport Général relatif à l'exercice 1997;

Messieurs,

En exécution du mandat de commissariat aux comptes que votre assemblée générale a bien voulu nous confier et conformément aux dispositions de la loi 88-108 du 18 Août 1988, nous avons examiné le bilan arrêté au 31 Décembre 1997, totalisant tant à l'actif qu'au passif : **TREIZE MILLIONS SEPT CENT SIX MILLE SIX CENT DIX SEPT DINARS HUIT CENT SOIXANTE DIX MILLIMES (13.706.617,870 DT).**

L'arrêté de ces états financiers relève de la responsabilité des organes de direction et d'administration, notre responsabilité couvre l'opinion que nous exprimons ci-après sur la base des travaux d'audit.

Notre examen effectué conformément aux normes généralement admises a comporté des contrôles par sondages et la vérification des documents comptables que nous avons considérés nécessaires eu égard aux règles de diligence normale.

AUDIT & CONSULTING

Cité Monplaisir - Rue J.J. Rousseau - Immeuble Babel - Bloc C - 5^{ème} étage
Tél.: (216 - 1) 799.388 - 799.243 - Fax: (216 - 1) 781.253

Registre de Commerce N° A1189831997
Code TVA N° 113786 X/A/P/000

LEGAL & TAX OFFICE

45, Rue Jamel Abdenasser - Tunis

Tél.: (216 - 1) 324.375 - 325.911 - Fax: (216 - 1) 320.972

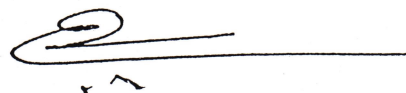


Nous estimons que les travaux que nous avons accomplis dans ce cadre nous permettent d'obtenir une assurance raisonnable que les opérations réalisées au cours de l'exercice 1990 ne renferment pas des inexactitudes significatives.

Les états financiers qui vous sont présentés, ont été établis selon la forme préconisée par la loi 96-112 du 30 Décembre 1996 relative au nouveau système comptable des entreprises.

Compte tenu des diligences que nous avons accomplies selon les recommandations de la profession, nous estimons être en mesure de certifier que les états financiers tels qu'ils sont présentés aux pages suivantes du présent rapport sont réguliers et sincères.

Enfin, les informations d'ordre comptable données dans le rapport du conseil d'administration sont conformes à celles contenues dans les états financiers ci-dessus indiqués.



LE COMMISSAIRE AUX COMPTES
MONCEF BOUSSANOUGA ZANCHOURI

SOCIETE • PALM BEACH PALACE - DJERBA •

RAPPORT GENERAL, EXERCICE 1997

2





MONCEZ BOUSSANOUNGA ZAMMOURI

Tunis, le

EXPERT COMPTABLE
COMMISSAIRE AUX COMPTES - DIPLOME DE GESTION
MEMBRE DE L'ORDRE DES EXPERTS COMPTABLES DE TUNISIE
membre de Grant Thornton International

MESSIEURS LES ACTIONNAIRES DE
LA SOCIETE « PALM BEACH PALACE-
DJERBA ».

N. REF : MBZ/MZ/HM/ N° 041/97

OBJET : Rapport spécial 1997,

Messieurs,

L'article 78 du code de commerce vise les conventions suivantes :

- Entre la société et l'un de ses administrateurs,
- Entre la société et une entreprise dans laquelle l'un des administrateurs est propriétaire, associé en nom, gérant administrateur ou directeur,
- Entre la société et un tiers dans le cas où un administrateur est directement intéressé ou traite par personne interposée dans le cadre d'une convention.

Votre conseil ne nous a informé d'aucune opération susceptible d'entrer dans le cadre de cet article. Il n'en existe pas à notre connaissance.

LE COMMISSAIRE AUX COMPTES
MONCEZ BOUSSANOUNGA ZAMMOURI

SOCIETE « PALM BEACH PALACE - DJERBA »

RAPPORT GENERAL, EXERCICE 1997

8

AUDIT & CONSULTING

6 Monplaisir - Rue J.J. Rousseau - Immeuble Babel - Bloc C - 5^{ème} étage
Tél.: (216 - 1) 799.388 - 799.243 - Fax : (216 - 1) 781.253

Registre de Commerce N° A1189831997
le TVAN° 113786 X/A/P/000

LEGAL & TAX OFFICE

45, Rue Jamel Abdenasser - Tunis

Tél.: (216 - 1) 324.375 - 325.911 - Fax : (216 - 1) 320.922



IV/ DESCRIPTION DU PROJET:

La société Palm Beach Palace Djerba (Ex Palm Beach Club Djerba) créée le 23 Décembre 1989, a obtenu l'accord préalable en octobre 1990 pour la réalisation de la première tranche d'un hôtel d'une capacité de 462 lits dans la catégorie 5 étoiles. La concrétisation de ce projet s'est heurtée à deux contraintes principales :

- L'expropriation de deux lots de terrain,
- L'arrêté d'alignement du domaine public maritime en date du 2 octobre 1992 dont le retrait a été fixé à 15 m.

Etant donné l'exiguïté du terrain, le projet a été repris dans son ensemble afin que les bâtiments ne dépassent pas les retraits sur les 4 limites du terrain. Ces modifications se sont répercutées sur le projet au niveau de son aspect architectural.

Par la même occasion en vue de conférer à cet hôtel un standing plus élevé et d'améliorer sa fonctionnalité, des modifications ont été apportées que ce soit au niveau des locaux communs que celui des chambres.

Ainsi, la société a décidé d'entreprendre de nouveaux aménagements pour doter l'unité hôtelière d'un centre de balnéothérapie, d'un night-club, d'un nouveau restaurant à la carte et de 94 lits supplémentaires.

Ces modifications ont engendré une augmentation des surfaces hors œuvres de 8228 m² soit plus de 35% des surfaces initiales ce qui porte la surface hors œuvres totale à 31600 m².

Cette augmentation se répartit comme suit :

- Bloc centre 1069 m²
- Bloc chambres 3631 m²
- Bungalows 2247 m² (94 lits supplémentaires)
- Piscine et son aménagement 1081 m²

Le projet d'extension comprend également la réalisation d'un centre de balnéothérapie (2145 m²) et d'un night-club (1254 m²).

L'entrée en exploitation du projet est prévue pour le mois de novembre 1998.

Coût et Financement:

*Coût:

Le projet initial a été agréé en 1993 par l'O.N.T.T sur la base de 20.000 MD. Compte tenu du projet d'aménagement et d'extension, le coût total est passé à 34.000 MD répartis comme suit :

(En Dinars)		
DESIGNATION	MONTANT	%
Terrain	600.000	1,8
Frais d'établissement	1.590.000	4,7
Génie civil + VRD + Améng Ext	14.535.000	42,7
Gros Equipements	5.875.000	17,3
Ameublement et décoration	4.450.000	13,1
Petit matériel d'exploitation	1.900.000	5,6
Imprévus, fluctuation des prix	2.650.000	7,8
Intérêts intercalaires	2.400.000	7,0
TOTAL	34.000.000	100

***Financement:**

CAPITAUX PROPRES			
	Capital avant augmentation	Augmentation	Capital total
Mr Mongi LOUKIL	170.000		170.000
Mr Sami LOUKIL	1448.800	500.000	1948.800
Mr Karim LOUKIL	1449.000	500.000	1949.000
Mr Mehdi LOUKIL	1449.400	500.000	1949.400
Mr Maher LOUKIL	1449.400	500.000	1949.400
CARTHA RENT	25.000		25.000
PALM BEACH GESTION	105.000		105.000
PALM BEACH HOTELS	80.000		80.000
CARTHAGE TOURS	1200.000		1200.000
ATB	200.000		200.000
Divers Actionnaires	423.400		423.400
Appel public à l'épargne	0	4.000.000	4.000.000
TOTAL 1	8.000.000	6.000.000	14.000.000
CREDITS BANCAIRES			
BDET	3.500.000	2.000.000	5.500.000
BNDT	3.500.000	2.000.000	3.500.000
STUSID		2.000.000	2.000.000
BTKD	3.000.000	1.000.000	4.000.000
STB	2.000.000		2.000.000
BTEI		1.000.000	1.000.000
TOTAL 2	12.000.000	8.000.000	20.000.000
TOTAL GENERAL (1+2)	20.000.000	14.000.000	34.000.000

Etude de la Rentabilité Prévisionnelle :

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

1- Hébergement :

	Occupation des chambres				Tarifs ¹ (dinars)
	1 ^{ère} année	2 ^{ème} année	3 ^{ème} année	4 ^{ème} année	
Demi double	50%	55%	60%	65%	35
Single	20%	25%	30%	35%	70

2- Restaurants :

- Restaurant menu : occupé principalement par les groupes résidents.

Prix du repas 10 DT.

- Restaurants à la carte et panoramique :

30% de la clientèle résidente en single et 10 personnes par jour pour la clientèle non résidente.

La recette prévisionnelle par personne est estimée à 30DT.

¹ Prix pondéré haute, moyenne et basse saison.

Chiffre d'affaires prévisionnel (en MD)

	1999	2000	2001	2002
Chambre occupée double	1775	1953	2130	2308
Chambre occupée single	1420	1775	2130	2485
Total Hébergement	3195	3728	4260	4793
Restaurant menu	1015	1115	1220	1320
Restaurant à la carte	290	290	290	290
Barbecue	135	135	135	135
Total restaurant	1440	1540	1645	1745
Bars	415	455	495	535
Café maure	70	83	92	104
Congrès	72	72	95	95
Mini souk	48	48	48	48
Fitness	175	195	210	235
Night-club	235	264	290	305
Chiffre d'affaires total	5650	6385	7135	7860

Charges prévisionnelles d'exploitation

	1999	2000	2001	2002
Nuitées et restaurants	796	905	1014	1124
Bars	83	91	97	81
Café maure et night-club	84	97	105	111
T.F.S.E	395	446	500	550
F.D.P	113	128	143	157
Frais de personnel	800	800	800	800
T et déplacement	56	64	71	79
Impôts et taxes	112	128	143	157
Total des charges	2439	2659	2873	3059

Exploitation prévisionnelles (en MD)

	1999	2000	2001	2002	2003
Produits	5650	6385	7135	7860	7860
Charges	2439	2659	2873	3059	3059
R.B.E	3211	3726	4262	4801	4801
Frais de financement	2254	2137	1937	1737	1456
Amortissement	1470	1470	1470	1470	1470
R.B. Ex avant impôts	-513	119	855	1594	1875
Impôts	-	-	46	160	188
Résultat net ²	-513	119	809	1434	1687

² Imposition au taux de 10% pendant les 5 premières années.

Trésorerie prévisionnelle (en MDt)

	1998	1999	2000	2001	2002	2003
Emplois						
Investissement	34000					
Remboursement		1119	1119	1785	1785	1785
Revenu du capital					700	700
Total	34000	1119	1119	1785	2485	2485
Ressources						
Capital	14000					
Crédits	20000					
Amortissements		1470	1470	1470	1470	1470
Résultat net		513	119	809	1434	1687
Total	34000	957	1589	2279	2904	3157
Excédent		(162)	470	494	419	672
Excédent cumulés		(162)	308	802	1221	1893

V / ATTESTATIONS 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 Président Directeur Général
Sami LOUKIL

***Attestation du commissaire aux comptes:**

Nous avons procédé à la vérification des informations financières et comptables données dans le présent prospectus d'émission et relatives à la société Palm Beach Palace Djerba 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
Moncef BOUSSANOUGA

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

TUNISIE VALEURS

Notice publiée au JORT n° 52 du 19/05/1998

VISA DU CONSEIL DU MARCHE FINANCIER n° 98/322 du 18/05/1998 délivré au vu de l'article 2 de la loi n°94-117 du 14/11/1994
--

PROMESSE UNILATERALE D'ACHAT

Entre les soussignés

M. Mongi LOUKIL, né le à, CIN n°
domicilié au

dénommé ci-après, « Le promettant »

Et,

M né le à, CIN n°
domicilié à

dénommé ci-après, « Le bénéficiaire »

Il est préalablement exposé ce qui suit :

- Le promettant est Mr Mongi LOUKIL Actionnaire à raison de 2,12% du capital de la société Palm Beach Palace au capital de 8.000.000 dinars.
- Le projet de la Société Palm Beach Palace objet du présent prospectus a obtenu l'agrément de l'ONTT n° 1045 du 15/12/1997 et bénéficie de tous les avantages prévus par la législation en vigueur y compris le dégrèvement fiscal.
- Le bénéficiaire a souscrit à l'augmentation de capital de la Palm Beach Palace à concurrence deactions d'un nominal de 100 dinars, libérée de moitié à la souscription, soit un placement égal àdinars.

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

I - OBJET :

Article 1.

Le promettant s'engage irrévocablement et à première demande du bénéficiaire à acquérir lesactions souscrites par ce dernier dans la Société Palm Beach Palace dans les conditions prévues à 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 accepte la présente promesse, mais se réserve la faculté d'en demander ou non la réalisation dans le délai qui lui est imparti, suivant ce qui lui conviendra.

Le bénéficiaire pourra, par conséquent, céder les valeurs mobilières souscrites à n'importe quel acquéreur autre que Mr Mongi LOUKIL et à n'importe quelle date conformément aux statuts de la Société.

II - DELAI D'OPTION :

Article 3.

La présente convention est valable à compter de sa date de signature et jusqu'au 31/08/2003. Toutefois, le bénéficiaire ne peut demander l'achat par le promettant des actions faisant l'objet de cette convention qu'aux dates et conditions ci-après :

50% des actions souscrites à partir du 01/06/2002 pour une réalisation au 31/08/2002

50% des actions souscrites à partir du 01/06/2003 pour une réalisation au 31/08/2003

Toute action non présentée pour rachat le 31/08/2002 pourra l'être le 31/08/2003, le tout dans la limite du 31/08/2003.

III - MODALITE DE LEVEE DE L'OPTION :

Article 4.

Le bénéficiaire pourra lever l'option par lettre recommandée avec accusé de réception 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 (avec capitalisation) à compter de la date de clôture des souscriptions.

Pour les besoins du 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 formées une année produisent à leur tour des plus values au même taux les années ou fractions d'années suivantes.

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 et d'intermédiation 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 l'arbitrage 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 du Tribunal 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 recours.

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

A, le

Le promettant

Le bénéficiaire

PALM BEACH PALACE DJERBA

Société Anonyme au capital de : 8.000.000 D
Siège Social : Avenue Farhat Hached, Houmt-Souk B.P. n°383 Djerba.
Registre de commerce : B140131996 du 05/06/96

**Augmentation de capital en numéraire
de 8.000.000 dinars à 14.000.000 dinars**
décision de l'AGE du 15/12/1997

Visa du conseil du marché Financier n° 98/322 du 18/05/1998
Notice publiée au JORT n° 52 du 19/05/1998

Les fonds provenant des souscriptions sont versés aux comptes indisponibles
STB agence Jean Jaures n° 10 104 059.105834.5 788 20

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(nous) déclare(ons) souscrire à.....

.....() actions de nominal 100 dinars, à libérer de moitié 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'une omission d'informations dont la publication aurait influencé ma (notre) décision de souscrire.

En vertu de tout 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 le 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, le

Signature⁽²⁾

⁽¹⁾ Cocher la case correspondante

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

copie

PALM BEACH PALACE DJERBA

Société Anonyme au capital de : 8.000.000 D
Siège Social : Avenue Farhat Hached, Houmt-Souk B.P. n°383 Djerba.
Registre de commerce : B140131996 du 05/06/96

Augmentation de capital en numéraire de 8.000.000 dinars à 14.000.000 dinars

décision de l'AGE du 15/12/1997

Visa du conseil du marché Financier n° 98/322 du 18/05/1998
Notice publiée au JORT n° 52 du 19/05/1998

Les fonds provenant des souscriptions sont versés aux comptes indisponibles
STB agence Jean Jaures n° 10 104 059.105834.5 788 20

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(nous) déclare(ons) souscrire à.....
.....() actions de nominal 100 dinars, à libérer de moitié 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'une omission d'informations dont la publication aurait influencé ma (notre) décision de souscrire.
En vertu de tout 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 le 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, le

Signature⁽²⁾

(1) Cocher la case correspondante

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

نشرة إصدار

نزل بالمبيش بللس جربة

شركة خفية الاسم رأس مالها: 8.000.000 دينار
المقر الاجتماعي: شارع فرحات حشاد، حومة السوق، ص.ب. رقم 383 جربة.
السجل التجاري: 1996B14013 بتاريخ 05/06/96.

ترفيح في رأس المال نقداً من 8.000.000 دينار إلى 14.000.000 دينار.

توضع هذه النشرة على ذمة العموم بمناسبة الترفيح في رأس مال شركة بالمبيش بللس جربة بقدر
6.000.000 دينار بإصدار 60.000 سهماً جديداً، تبلغ قيمة السهم الاسمية 100 ديناراً، منها 40.000 سهماً يكتب
عن طريق النداء العمومي للأدخار.

الوسيط لدى البورصة المكلف بالعملية

الشركة التونسية للأوراق المالية

الهاتف: 794.822 - الفاكس: 795.641

الفهرس

I. معلومات خاصة بالإصدار

1. مصدر قرار الترفيع في رأس المال

2. هدف الإصدار

3. خاصيات الإصدار

4. الاكتتاب العام

5. مقر الاكتتاب والتسديد

6. التسعير بالبورصة

7. وعد بإعادة الشراء

8. الانتفاع الجائي

II. معلومات خاصة بالمصدر

1. معلومات عامة

2. الإدارة والتسيير والمراقبة

3. رأس المال: تطوره وبنيته

4. ممتلكات الشركة

III. معلومات مالية

IV. وصف المشروع

7. شهادة الأشخاص الذين يتحملون مسؤولية النشرة

I معلومات خاصة بالإصدار:

1. مصدر قرار الترفيع في رأس المال:

قررت الجمعية العامة الخارقة للعادة لمساهمي شركة بلم بيش جربة، المنعقدة بتاريخ 15 ديسمبر 1997 الترفيع في رأس مال الشركة بمبلغ قدره 6.000.000 دينار لرفعه من 8.000.000 دينار إلى 14.000.000 دينار، و ذلك بإصدار 60.000 سهما جديدا، تبلغ قيمة السهم الاسمية 100 دينار، تكتب نقدا و يحرر نصفها عند الاكتتاب.

2 هدف الإصدار:

يستهدف هذا الإصدار اختتام خطة التمويل الخاصة بتوسيع نزل بلم بيش بلاس جربة. يشتمل هذا المشروع على 94 سرير، و محطة حمامات صحية، و علبة ليلية، و نادي صغير، و ستنشأ كل هذه الوحدات على قطعة من الأرض وقع استئجارها لدى شركة نزل بلم بيش.

3 خاصيات الإصدار:

أ) المبلغ الجملي للإصدار:

يقدر المبلغ الجملي للإصدار ب 6.000.000 دينار، و سيتم تحقيق هذه العملية بإصدار 60.000 سهما جديدا، تبلغ قيمة السهم الاسمية 100 دينار، منها 4.000.000 دينار ستكتب عن طريق النداء العمومي للإدخار.

ب) سعر الإصدار:

سيتم بيع الأسهم على أساس قيمتها الاسمية، أي 100 دينار السهم الواحد، نصفها محرر عند الاكتتاب.

ج) الانتفاع بالمرباح بالنسبة للأسهم الجديدة:

يجرى الانتفاع بالمرباح بالنسبة للأسهم الجديدة انطلاقا من غلق الاكتتابات. و سيقع الإعلان عن هذا التاريخ في النشرة الرسمية لهيئة السوق المالية و لبورصة الأوراق المالية بتونس.

د) شكل الأسهم الجديدة: اسمية

4 الاكتتاب العام:

تنازل المساهمون القدامى عن حقهم التفضيلي في الاكتتاب خلال عملية الترفيع في رأس المال الجارية، في حدود المبلغ المخصص للعموم الذي يساوي 4.000.000 دينار، و ذلك بمقتضى القرار الثاني الصادر عن الجمعية العامة الخارقة للعادة و

المنعقدة يوم 15 ديسمبر 1997، مما سيمكن من تحقيق عمليتي الاكتتاب و الترفيع في رأس المال
زيادة عدد مساهمي الشركة.

و من أجل تحقيق هذا الغرض، سيتم اكتتاب الـ 60.000 أسهم الجديدة في إطار هذا الترفيع، حـ

• اكتتاب 20.000 سهم، أي 33,33% من مجموع الترفيع عبر الأشخاص المذكورة أسفله:

الاسم	المبلغ	%
السيد سامي لوكيل	500.000	8,33
السيد كريم لوكيل	500.000	8,33
السيد مهدي لوكيل	500.000	8,33
السيد ماهر لوكيل	500.000	8,33
المجموع	2.000.000	33,33

• إصدار 40.000 سهم، أي 66,67% من جملة الترفيع، عن طريق النداء العمومي للدخار.

و سيتم فتح الاكتتابات انطلاقا من يوم 25 ماي 1998 و غلقها دون سابق إعلان عند تحقق ترفيع رأس المال.

5. مقرالاكتتابوالتسديد:

يجرى الاكتتاب و التسديد دون معالم بشبابيك الشركة التونسية للأوراق المالية، الوسيط لدى البورصة (تونس، سوس
صفاقس).

و تودع الأموال المدفوعة إثر الاكتتاب بالحسابات غير القابلة للتصرف فيها بشركة البنوك التونسية، بفرع شارع جان
جوريس، رقم 10.104.059.105834.5.788.20.

6. التسعيرالبورصة:

صنفت هيئة سوق الأوراق المالية شركة بالم بيش بلاس جربة كشركة تنادي للدخار العمومي على إثر قيامها بعملية
الترفيع في رأس مالها، و تصبح أسهمها قابلة للتداول بالسوق غير القارة للبورصة.
و سيتم تداول الأسهم الجديدة بفصلها عن الأسهم القديمة بالسوق غير القارة للبورصة، انطلاقا من إتمام عملية الترفيع في
رأس المال نهائيا و نشرها في الرائد الرسمي للجمهورية التونسية و في النشرة الرسمية لهيئة السوق المالية و لبورصة الأوراق
المالية بتونس.

7. وعدبإعادةالشراء:

تلتحق الاكتتابات بوعد إعادة شراء، يلزم السيد منحي لوكيل إزاء جميع المكتتبين.
و قد ألحق نموذج من هذا الوعد داخل هذه النشرة. و ينص هذا الوعد على ما يلي:
يلتزم السيد منحي لوكيل التزاما نهائيا و عند أول طلب من المكتب بإعادة شراء الأسهم المكتتبه في شركة بالم بيش بلاس
جربة، سواء نقدا أو على الفور، و ذلك لمدة خمس سنوات.

غير أنه لا يجوز للمكتب ممارسة هذا الحق إلا إثر انقضاء السنوات الأربع الأولى.

كما لا يجوز للمكتب أن يطالب بإعادة شراء الأسهم المنصوص عليها في الاتفاقية إلا وفق الشروط التالية:

50% من الأسهم المكتبة انطلاقا من 2002/06/01 للبيع بتاريخ 2002/08/31

50% من الأسهم المكتبة انطلاقا من 2003/06/01 للبيع بتاريخ 2003/08/31

أما عملية إعادة شراء الأسهم من قبل السيد منجي لوكيل، فستتم على أساس قيمة الأسهم الاسمية، مع احتساب قيمة مضافة نسبتها 8,5% خام سنويا (مع الرسملة)، و ذلك بداية من تاريخ غلق الاكتتاب، مع خصم قيمة حصص الأرباح التي قد يتم توزيعها في الأثناء.

و للمكتب الحق في بيع الأسهم المكتبة في أي وقت و لفائدة أي مشتر دون السيد منجي لوكيل، وفقا للقانون الأساسي للشركة.

كما يجوز للمكتب عدم ممارسة حق البيع و الاحتفاظ بأسهم الشركة التي في حوزته.

8 الانتفاع الجبائي

تتمتع الاكتتابات التي تجرى في إطار الترفيع في رأس المال بإعفاء جبائي على الدخل و الأرباح التي يتم إعادة استثمارها في حدود 35% من:

-الدخل السنوي الجملي الخاضع للضريبة على دخل الأشخاص الطبيعيين.

-الأرباح الخاضعة للضريبة على الشركات.

و يتم كل هذا طبقا للقوانين الجارية و للترخيص الممنوح للشركة بتاريخ 1993/12/25 و للترخيص المسبق بتاريخ 1997/12/16.

II معلومات خاصة بالمصدر:

1. معلومات عامة:

• اسم الشركة:

شركة بالم بيش بلاس، جربة.

• المقر الاجتماعي:

شارع فرحات حشاد، حومة السوق، جربة.

• الصبغة القانونية:

شركة خفية الاسم.

• الجنسية:

تونسية.

• الغرض الاجتماعي:

اقتناء و إنشاء و تهيئة و تحقيق و استغلال المشاريع السياحية و التسلية، و المطاعم أو بوسائل الترفيه التي لها صلة مباشرة أو غير مباشرة بالنشاط السياحي.

• تاريخ التأسيس:

أسست الشركة يوم 23 ديسمبر 1989.

• رأس مال الشركة:

يتكون من 8.000.000 دينار، مقسم إلى 80.000 سهم، تبلغ قيمة السهم الاسمية 100

دينارا، محرة بالكامل

• المدة:

99 سنة انطلاقا من تاريخ التأسيس.

• الرخص الإدارية:

رخصة مسبقة، من طرف الديوان القومي للسياحة التونسية، رقم 001045

بتاريخ 16-12-1997

• السجل التجاري:

B140131996 بتاريخ 05/06/96.

• السنة المالية:

تبدأ غرة جانفي و تنتهي يوم 31 ديسمبر من كل سنة.

• توزيع الأرباح الصافية:

تتكون الأرباح الصافية من الناتج الصافي للسنة المالية بعد خصم المصاريف العامة و

التكاليف الاجتماعية المتبقية و جميع استهلاكات التابعة لأصول الشركة و جميع الإيداعات

المرصودة ضد الأخطار التجارية أو الصناعية. و يتم خصم ما يلي من الأرباح:

1. نسبة خمسة بالمائة (5%) لتكوين الاحتياطي القانوني لغاية أن يبلغ عشر رأس مال

الشركة.

2. المبلغ الضروري لدفع حصص الأرباح الأولى للمساهمين بنسبة عشر بالمائة (6%) من

قيمة أسهمهم المحررة و غير المستهلكة، و بدون مفعول رجعي من سنة مالية إلى أخرى.

3. يجوز للجلسة العامة العادية، بمقتضى اقتراح مجلس الإدارة، تحويل جزء من رصيد الأرباح

أو جميعها إلى السنة المالية التالية بمدف تكوين أموال احتياطية إضافية تتولى الجلسة العامة

استثمارها و استعمالها.

2 الإدارة والتسيير والمراقبة:

أ. مجلس الإدارة:

الأعضاء	المدة	الصفة
السيد سامي لوكيل	من 1996 إلى 2001	رئيس
السيد منجي لوكيل	من 1996 إلى 2001	عضو
السيد كريم لوكيل	من 1996 إلى 2001	عضو
الشركة CARTHA RENT	من 1996 إلى 2001	عضو

ب التسيير:

الرئيس المدير العام	السيد سامي لوكيل
المدير العام المساعد	السيد منجي لوكيل

ج. المراقبة:

مراقب الحسابات	السيد منصف بوصنوقة عضو لدى عمادة مراقبي الحسابات العنوان: 2، نهج الزجاج، حي مبرجان، 1082 تونس المدة: السنوات المالية 1996، 1997، 1998
----------------	--

3 رأس مال الشركة: تطوره وبنيته:

أ. تطور رأس المال:

يبين الجدول التالي تطور رأس مال الشركة منذ تأسيسها:

(بالدينار)

تاريخ القرار	نوع العملية	مبلغ الترفيع	عدد الأسهم	مجموع	مجموع رأس المال	القيمة الاسمية
ج.ع. تأسيسية: 89/12/23	رأس المال			10.000	1.000.000	100
ج.ع. خارقة للعادة: 92/12/15	الترفيع نقدا	5.800.000	58.000	68.000	6.800.000	100
ج.ع. خارقة للعادة: 96/04/4	الترفيع نقدا	1.200.000	12.000	80.000	8.000.000	100

ب. بنية رأس المال قبل الترفيع:

اسم و لقب و تسمية الشركة	عدد الأسهم	نسبتها في رأس المال %	المبلغ بالدينار
السيد منجي لوكيل	1700	2,12	170000
السيد سامي لوكيل	14488	18,11	14488000
السيد كريم لوكيل	14490	18,11	1449000
السيد مهدي لوكيل	14494	18,12	1449400
السيد ماهر لوكيل	14494	18,12	1449400
الشركة CARTHA ENT	250	0,31	25000
الشركة بالم بيش للتصرف	1050	1,31	105000
الشركة بالم بيش نزل تونس	800	1	80000
قرطاج نور	12000	15	1200000
البنك العربي التونسي	2000	2,5	200000
مساهمون آخرون (22)	4234	5,3	4234400
المجموع	80.000	100	8.000.000

4 ممتلكات الشركة:

تتكون ممتلكات شركة بالم بيش بالاس جربة أساسا من أرض تنتمي إلى الرسم العقاري رقم 3764 ممدنين و الرسم العقاري رقم 3837 ممدنين ، و مطلب التسجيل رقم 5471 و تبلغ مساحتها الجمالية 48363 صآ.

III معلومات مالية:

الموازنة المقارنة بتاريخ 31 ديسمبر (بالدينار)

أصول	1995	1996	1997	خصوم	1995	1996	1997
<u>أصول غير جارية</u>				<u>أموال ذاتية</u>			
<u>أصول ثابتة</u>				<u>رأس مال الشركة</u>			
موجودات غير مادية	716.912,000	940.393,262	1.235.821,75				
موجودات مادية	708.876,518	2.068.198,81	9.327.527,63				
موجودات مالية	358,000	284,500	284.500				
<u>أصول ثابتة</u>	1.426.146,51	3.008.876,57	10.563.633,8	<u>أموال ذاتية</u>			
<u>أصول ثابتة أخرى</u>				<u>خصوم</u>			
أصول غير جارية أخرى	576.494,392	822.147,199	1.196.290,60	<u>قروض</u>			
<u>أصول غير جارية</u>	576.494,392	822.147,199	1.196.290,60	<u>خصوم غير جارية</u>			
<u>أصول جارية</u>				<u>خصوم جارية</u>			
حساب تقديري				مزودو الموجودات	77.741,110	181.212,7	568.151,
تسبقة على مزودي الموجودات				مزودون	131.325,8	803.905,	803.905,
أصول جارية أخرى	108.482,772	320.492,472	1.531.563,94	خصوم جارية أخرى	75.296,818	9.703,369	9.538,44
سيولة و ما يقابلها	6.056.629,25	3.335.196,74	7.760,030	قروض بنكية و خصوم أخرى مالية	14.714,985	2,350	0
<u>أصول جارية</u>	6.165.112,02	4.491.220,50	1.946.693,37	<u>خصوم جارية</u>	167.752,91	322.244,2	1.381.59
<u>مجموع الأصول</u>	8.167.752,91	8.322.244,28	13.706.617,8	<u>مجموع الأموال و الخصوم</u>	8.167.752,	8.322.244,	13.706.6

IV وصف المشروع:

إن الشركة بلم بيش بلاس جربة (كانت تعرف بنادي بلم بيش، جربة)، التي تأسست يوم 23 ديسمبر 1989، تحصلت على الرخصة في أكتوبر 1990، بغية إنشاء القسم الأول من التزل، الذي تبلغ طاقة استيعابه 462 سريراً، وهو من صنف الخمس نجوم. إلا أن هذا المشروع تصدى إلى نوعين من العراقيل:

- انتزاع لقطعتي أرض.
- قرار تصنيف الملك العمومي البحري بتاريخ 2 أكتوبر 1992 الذي قرر تراجع قدره 15 م نظراً إلى ضيق مساحة الأرض، لقد تم إعادة النظر في المشروع بأكمله كي لا تتعدى البناءات التراجع على الحدود الأربعة و لقد كانت لهذه التعديلات عواقب على المشروع على المستوى المعماري.
- كما وقع إجراء تعديلات سواء على مستوى المواقع العمومية أو على مستوى البيوت، بغية الرفع من فخامة التزل و من تحسين الجوانب العملية فيه.
- و هكذا، قررت الشركة القيام بإنجازات جديدة تتمثل في تزويد هذه الوحدة بمحطة حمامات صحية، وبنادي ليلي، و بمطعم جديد و ب94 سرير إضافي.
- و لقد نجم عن هذه التعديلات زيادة في المساحة الخارجة عن الاشغال قدرها 8228 م²، أي ما يقابل 35% من المساحة الأصلية، مما يجعل المساحة الخارجة عن الاشغال تساوي 31600 م².
- و تم توزيع هذه المساحة الإضافية كما يلي:
- 1069 م² للقسم المركزي.
- 3631 م² للقسم المخصص للبيوت.
- 2247 م² للبيوت المنفصلة (94 سرير إضافي)
- 1081 م² للمسبح و لإنجازة.

كما يتضمن مشروع التوسيع إنشاء محطة حمامات صحية (2145 م²) و نادي ليلي (1254 م²). و من شأن هذا المشروع أن يدخل حيز الاستغلال في غضون شهر نوفمبر 1998.

تكلفة وتمويل:

*تكلفة:

لقد صادق الديوان القومي للتنمية السياحية سنة 1993 على المشروع الأصلي على أساس 20.000 مليون دينار. و مع اعتبار مشروع التهيئة و التوسيع، أصبحت التكلفة الجمالية تساوي 34.000 مليون دينار، توزع كما يلي:

(بالدينار)

التسمية	المبلغ	%
أراضي	600.00	1,8
مصاريف التأسيس	1.590.000	4,7
أشغال مدنية+قيم موجودة و متداولة+قيمة	14.535.000	42,7
أجهزة ضخمة	5.875.000	17,3
أثاث و تزويق	4.450.000	13,1
معدات الاستغلال الصغيرة الحجم	1.900.000	5,6
طوارئ، تغير الأسعار	2.650.000	7,8
نسب فائدة انتقالية	2.400.000	7,0
مجموع	34.000.000	100

*تمويل:

أموال ذاتية			
رأس المال قبل الترفيع	الترفيع	مجموع رأس المال	
170.000		170.000	السيد منحي لوكيل
1448.800	500.000	1948.800	السيد سامي لوكيل
1449.000	500.000	1949.000	السيد كريم لوكيل
1449.400	500.000	1949.400	السيد مهدي لوكيل
1449.400	500.000	1949.400	السيد ماهر لوكيل
25.000		25.000	الشركة CARTHA RENT
105.000		105.000	الشركة بالم بيش تسيير
80.000		80.000	الشركة بالم بيش نزل
1200.000		1200.000	الشركة قرطاج تور
200.000		200.000	البنك العربي التونسي
423.400		423.400	مساهمون آخرون
0	4.000.000	4.000.000	نداء عمومي للادخار
8.000.000	6.000.000	14.000.000	مجموع 1
قروض بنكية			
3.500.000	2.000.000	5.500.000	بنك التنمية و الاقتصاد التونسي
3.500.000	2.000.000	5.500.000	البنك القومي للتنمية السياحية
	2.000.000	2.000.000	الشركة التونسية السعودية للاستثمار الإغاثي
3.000.000	1.000.000	4.000.000	البنك التونسي الكويتي للتنمية
2.000.000		2.000.000	الشركة التونسية للبنك
	1.000.000	1.000.000	البنك التونسي الإماراتي للاستثمار
12.000.000	8.000.000	20.000.000	مجموع 2
20.000.000	14.000.000	34.000.000	المجموع الجملی (2+1)

دراسة المردودية المتوقعة:

*أسس افتراضات احتساب المردودية المتوقعة:

1. إسكان:

الأسعار ¹ (بالدينار)	غرف مشغولة				
	السنة الرابعة	السنة الثالثة	السنة الثانية	السنة الأولى	
35	%65	%60	%55	%50	
70	%35	%30	%25	%20	

2. مطاعم:

- مطعم على أساس القائمة الواحدة: عادة ما تتردد عليه المجموعات المقيمة بالترل.

سعر الغذاء: 10 دنانير.

- مطعم على أساس ألوان الأطعمة المختلفة و مشرف على البحر:

يتردد عليه 30% من الحرفاء المقيمين بالترل، و 10 أشخاص بالنسبة إلى الحرفاء غير المقيمين.

رقم المعاملات المتوقع (بملايين الدنانير)

2002	2001	2000	1999	
2308	2130	1953	1775	غرفة زوجية مشغولة
2485	2130	1775	1420	غرفة فردية مشغولة
4793	4260	3728	3195	مجموع الإسكان
1320	1220	1115	1015	مطعم الاكلة الواحدة
290	290	290	290	مطعم بقائمة الاكلات
135	135	135	135	مشوى
1745	1645	1540	1440	مجموع المطاعم
535	495	455	415	حانة
104	92	83	70	مقهى تركي
95	95	72	72	قاعة مؤتمرات
48	48	48	48	سوق مصغرة
235	210	195	175	قاعة رياضة
305	290	264	235	نادي ليلي
7860	7135	6385	5650	مجموع رقم المعاملات

مصاريف الاستغلال المتوقعة:

2002	2001	2000	1999	
1124	1014	905	796	بيات و مطاعم
81	97	91	83	حانات
111	105	97	84	مقهى تركي و نادي ليلي
550	500	446	395	أشغال تزويدات و خدمات خارجية
157	143	128	113	مصاريف مختلفة للإنتاج
800	800	800	800	مصاريف على الموظفين
79	71	64	56	نقل و تنقل
157	143	128	112	ضرائب و أداءات
3059	2873	2659	2439	مجموع المصاريف

¹ السعر الموزون خلال جميع المواسم السياحية.

الاستغلال المتوقع (بملايين الدينانير)

2003	2002	2001	2000	1999	
7860	7860	7135	6385	5650	منتجات
3059	3059	2873	2659	2439	مصاريف
4801	4801	4262	3726	3211	نتاج خام الاستغلال
1456	1737	1937	2137	2254	مصاريف التمويل
1470	1470	1470	1470	1470	استهلاكات
1875	1594	855	119	513-	نتاج خام ا قبل الضريبة
188	160	46	-	-	ضرائب ²
1687	1434	809	119	513-	نتاج صافي

الخزينة المتوقعة (بملايين الدينانير)

2003	2002	2001	2000	1999	1998	
						توظيف
					34000	استثمار
1785	1785	1785	1119	1119		تسديد
700	700					أرباح رأس المال
2485	2485	1785	1119	1119	34000	مجموع
						عائدات
					14000	رأس مال
					20000	قروض
1470	1470	1470	1470	1470		استهلاكات
1687	1434	809	119	513		نتاج صافي
3157	2904	2279	1589	957	34000	مجموع
672	419	494	470	(162)		فائض
1893	1221	802	308	(162)		فائض متراكم

² ضريبة بنسبة 10% خلال السنوات الخمس الأولى.

٧. شهادة الأشخاص الذين يتحملون مسؤولية النشرة:

*شهادة الإدارة العامة للشركة:

إن المعطيات الموجودة في نشرة الإدراج هذه، مطابقة حسب علمنا للواقع، وهي تتضمن كامل الإرشادات الضرورية للمكتتبين المتعلقة بممتلكات الشركة ونشاطها و وضعيتها و نتائجها المالية و آفاق مستقبلها و لا يعترىها أي سهو من شأنه أن يحرف مداها.

الرئيس المدير العام
السيد سامي لوكيل

*شهادة مراقب الحسابات:

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

مراقب الحسابات
السيد منصف بوصنوقة

*الوسيط لدى البورصة المكلف بالعملية:

الشركة التونسية للأوراق المالية
صلاح الدين لرقش

صدرت النشرة بالرائد الرسمي للجمهورية التونسية تحت رقم 52 بتاريخ 19/05/1998

تأشيرة هيئة سوق المالية

تحصلت هذه النشرة الصادرة باللغة الفرنسية على تأشيرة هيئة السوق المالية

تحت عدد 322 / 98 بتاريخ 18 ماي 1998

حسب ما نص عليه الفصل 2 من القانون عدد 94 - 117 بتاريخ 14 نوفمبر 1994.

وعد بإعادة الشراء

بين الممضين أسفله:

السيد منجي لوكيل، المولود بتاريخ..... ب..... بطاقة التعريف القومية رقم

..... القاطن ب.....

بصفته "الواعد"،

و السيد (ة)..... المولود(ة) بتاريخ..... ب.....

..... بطاقة التعريف القومية رقم..... القاطن(ة) ب.....

بصفته (ها) "المستفيد (ة)"،

تم عرض ما يلي:

- الواعد هو السيد منجي لوكيل المساهم بنسبة 2,12% من رأس مال شركة بالم بيش بلاس البالغ 8.000.000 ديناراً.
- تحصل مشروع شركة بالم بيش بالاس موضوع هذه النشرة على موافقة تحت عدد 1045 بتاريخ 1997/12/15، و يتمتع بالامتيازات المنصوص عليها في التشريع الجاري بما في ذلك من تخفيض جبائي.
- اكتتب المستفيد في إطار عملية الترفيع في رأس مال شركة بالم بيش بالاس بمقدار سهم، تبلغ قيمة السهم الاسمية 100 ديناراً، تحرر نصفها عند الاكتتاب، أي توظيف جملي قدره ديناراً.

اعتبار لما سبق ذكره، اتفق الطرفان على ما يلي:

I الموضوع:

الفصل 1:

يتعهد الواعد نهائياً من أول طلب من المستفيد بشراء
بیش بلاس طبقاً للشروط المنصوص عليها في الفصل 3 من هذه الاتفاقية.
يمكن للواعد بمقتضى الفصل 248 من مجلة الالتزامات والعقود أن ينفذ التزامه إما شخصياً أو عن طريق أي شخص مادي
أو معنوي يختاره.

الفصل 2:

يوافق المستفيد على هذا الوعد، غير أنه يحتفظ بحق المطالبة بتنفيذ أو عدم تنفيذ الاتفاقية في الآجال المحددة حسب ما
يناسبه. هذا و يتمتع المستفيد بحق بيع الأسهم المكتتبه في أي تاريخ كان أو إلى أي مشتر كان دون السيد منجي لوكيل،
و ذلك طبقاً لقوانين الشركة الداخلية.

II تاريخ الخيار:

الفصل 3:

إن هذه الاتفاقية صالحة بداية من تاريخ توقيعها إلى حد 2003/08/31، إلا أنه يجوز للمستفيد أن يطلب من الواعد أن يشتري منه الأسهم المكتتة طبق للشروط التالية:

50% من الأسهم المكتتة انطلاقاً من 2002/06/01 للبيع بتاريخ 2002/08/31

50% من الأسهم المكتتة انطلاقاً من 2003/06/01 للبيع بتاريخ 2003/08/31

أما الأسهم التي لم تقدم للشراء يوم 2002/08/31 فيمكن عرضها يوم 2003/08/31، على ألا يتجاوز جل هذه العمليات يوم 2003/08/31.

II تراتيب رفع الخيار:

الفصل 4:

يمكن للمستفيد رفع الخيار برسالة مضمونة الوصول مع إشعار بالاستقبال موجه للواعد، تقدم نسخة منها إلى الشركة التونسية للأوراق المالية (وسيط لدى البورصة).

IV ممارسة الخيار:

الفصل 5:

يلتزم الواعد، من أول طلب، بالقيام بتراتيب بيع الأسهم موضوع هذه الاتفاقية. هذا و في حالة تأخر أو رفض الواعد القيام بما عليه، جزئياً أو كلياً، يمكن للمستفيد أن يرغمه على ذلك باتخاذ إجراءات قانونية.

V سعرو تراتيب البيع:

الفصل 6:

يساوي سعر البيع سعر إصدار السهم أي 100 ديناراً، مع احتساب فائض قيمته 8,5% خام سنوياً (مع الرسملة)، انطلاقاً من تاريخ غلق الاكتتاب.

و بهدف احتساب الفوائض، تم الاتفاق صراحة على أن يكون تاريخ غلق الاكتتابات هو تاريخ الانطلاق، و أن الفوائض نفسها قادرة على تحقيق فائض إضافي حدد بنفس النسبة طيلة السنوات أو أجزاء السنوات اللاحقة، في حين يقع خصم قيمة حصص الأرباح التي قد يقع توزيعها في الأثناء من سعر البيع.

الفصل 7:

يتم البيع على الفور و من أول طلب طبقاً للتراتيب الجارية لبورصة الأوراق المالية.

الفصل 8:

يتكلف الطرفان، كل على حدة، دفع معالم البورصة و الوساطة.

VI الشرط التحكيم:

الفصل 9:

كل النزاعات المتعلقة بتأويل هذه الاتفاقية أو بتطبيقها و التي لم تحسم بالتراضي بين الطرفين، يقع الحسم فيها نهائيا باللجوء إلى سلطة قضائية واحدة، يتفق الطرفان على اختيارها.

و في حالة عدم توصل الطرفين إلى اتفاق مشترك، يتم تعيين القاضي طبقا للفقرة الثالثة من الفصل 18 من مجلة القضاء، و ذلك بمقتضى قضاء استعجالي دون سواه من قبل رئيس المحكمة الابتدائية بتونس، بطلب أحد الطرفين الأكثر إلحاحا.

الفصل 10:

تكون مدينة تونس مكان فصل النزاع.

الفصل 11:

يقع إعفاء القاضي من اللجوء إلى قواعد الإجراءات المدنية و التجارية. و يعلن عن حكمه في ظرف ثلاثة أشهر بداية من قبول الحكم و اتخاذه لمهامه. و يكون القرار التحكيمي قرارا نهائيا و غير قابل للطعن أو المراجعة.

VII معاليم التسجيل والختم:

الفصل 12:

يتحمل الواعد معاليم التسجيل و الختم.

VIII تعيين مكان الإقامة:

الفصل 13:

يختار الطرفان تعيين مكان إقامة كل منهما كموقع رسمي لتنفيذ هذه الاتفاقية.

حرر في عدة نظائر

ب بتاريخ

المستفيد

الواعد

شركة ب الميب شرب الهس، جربة

شركة خفية الاسم رأس مالها: 8.000.000 دينار
المقر الاجتماعي: شارع فرحات حشاد، حومة السوق BP رقم 383 جربة.
السجل التجاري: B140131996 بتاريخ 96/06/05.

ترفع في رأس المال نقدا من 8.000.000 دينارا إلى 14.000.000 دينارا.
قرار الجمعية العامة الخارقة للعادة بتاريخ 1997/12/15

تأشير هيئة سوق الأوراق المالية
تحت عدد 322/98 بتاريخ 18 ماي 1998
صدرت النشرة بالرائد الرسمي للجمهورية التونسية تحت رقم 52 بتاريخ 1998/05/19
تودع الأموال المتأتية من الاكتتاب بحسابات غير قابلة للتصرف فيها للشركة التونسية للبنوك، فرع جان جورييس رقم
10.104.059.105834.5.788.20

بطاقة اكتتاب رقم

إني (نحن) المضي (المضون) أسفله (اسم و لقب):
رقم بطاقة التعريف: الصفة:
المتصرف لحساب
الجنسية العمر: الجنس:
المهنة
العنوان
أصرح (نصرح) بالاكتتاب في:
الاكتتاب. أقر (نقر) أنني تسلمت (نا) نسخة من نشرة الاصدار و اطلعت (نا) على محتواها، و بناء على ذلك قبلت (نا) الاكتتاب في الأسهم بالعدد و
الكيفية المعلن عنها أعلاه.
إن هذا الاكتتاب لا يعني تنازلي (نا) عن حقي (نا) في المطالبة بإصلاح أي ضرر يمكن أن ينجم إما عن نشر معلومات غير كاملة أو غير صحيحة، أو عن حذف
معلومات قد تؤثر على قبولي (نا) على الاكتتاب.
بمقتضى ما تقدم، أدفع (نا) ¹.
نقد بواسطة صك:
عدد: مسحوب على: الفرع:
بتحويل بتاريخ: على حسابي (نا) عدد: المفتوح بفرع: مبلغ (بلسان القلم):
..... الممثل لمبلغ الأسهم المكتتبة على أساس 100 دينار السهم الواحد.
أرغب (ن) إن تكون الأسهم المكتتبة:
مودعة ب: مسلمة إلى:
حررت هذه البطاقة في نظيرتين، تسلمت (نا) واحدة منها و ثانية تستعمل كجذع
حرر ب: بتاريخ:
الإمضاء ²:

1. ضع علامة على المربع المناسب.

2. ضف بخط اليد عبارة "اطلعت (نا) و وافقت (نا)".

(نسخة)

شركة ب الميب شرب الهس، جربة

شركة خفية الاسم رأس مالها: 8.000.000 دينار
المقر الاجتماعي: شارع فرحات حشاد، حومة السوق BP رقم 383 جربة.
السجل التجاري: B140131996 بتاريخ 96/06/05.

ترفع في رأس المال نقدا من 8.000.000 دينارا إلى 14.000.000 دينارا.
قرار الجمعية العامة الخارقة للعادة بتاريخ 1997/12/15

تأشيرة هيئة سوق الأوراق المالية

تحت عدد 322/98 بتاريخ 18 ماي 1998

صدرت النشرة بالرائد الرسمي للجمهورية التونسية تحت رقم 52 بتاريخ 1998/05/19

تودع الأموال المتأتية من الاكتتاب بحسابات غير قابلة للتصرف فيها للشركة التونسية للبنوك، فرع جان جويس رقم

10.104.059.105834.5.788.20

بطاقة اكتتاب رقم

إني (نحن) الممضي (المضون) أسفله (اسم و لقب):
رقم بطاقة التعريف: الصفة:
المتصرف لحساب
الجنسية العمر الجنس¹
المهنة
العنوان
.....
أصرح (نصرح) بالاكتتاب في:
شركة ب الميب شرب الهس بالاس بثمان 100 دينارا السهم الواحد، و يحرر نصفها عند الاكتتاب. أقر (نقر) أنني تسلمت (نا) نسخة من نشرة الاصدار و اطلعت (نا) على محتواها، و بناء على ذلك قبلت (نا) الاكتتاب في الأسهم بالعدد و الكيفية المعلن عنها أعلاه.
إن هذا الاكتتاب لا يعني تنازلي (نا) عن حقي (نا) في المطالبة بإصلاح أي ضرر يمكن أن ينجم إما عن نشر معلومات غير كاملة أو غير صحيحة، أو عن حذف معلومات قد تأثر على قبولي (نا) على الاكتتاب.
بمقتضى ما تقدم، أدفع (نا)¹.
نقد بواسطة صك:
عدد مسحوب على: الفرع:
بتحويل بتاريخ: على حسابي (نا) عدد: المفتوح بفرع: مبلغ (بلسان القلم):
..... الممثل لمبلغ الأسهم المكتتبة على أساس 100 دينار السهم الواحد.
أرغب (ن) إن تكون الأسهم المكتتبة:
مودعة ب: مسلمة إلى:
حررت هذه البطاقة في نظيرتين، تسلمت (نا) واحدة منها و ثانية تستعمل كحذع
حرر ب: بتاريخ:
الإمضاء²:

1. ضع علامة على المربع المناسب.

2. ضف بخط اليد عبارة "اطلعت (نا) و وافقت (نا)".