

SOCIETE HOTELIERE TOURISTIQUE ET BALNEAIRE

« /)/ A R H A B A »

==--==

ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DU DIMANCHE 19 JUIN 2005

RAPPORT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Mesdames, Messieurs,

Conformément à l'article 275 du code des Sociétés commerciales et aux articles 24 et 36 de nos Statuts, nous nous réunissons aujourd'hui en Assemblée Générale Ordinaire pour délibérer sur les résultats de notre activité durant l'année 2004, sur les questions inscrites à l'ordre du jour et soumettre à votre approbation le bilan arrêté au 31 décembre 2004.

Cette Assemblée Générale Ordinaire a été régulièrement convoquée par avis publié au J.O.R.T n° 70 du 18 Avril 2005, par avis publié dans les quotidiens Echourouk et le Quotidien du 03 Juin 2005 , et par convocation individuelle adressée à chaque actionnaire dans les délais réglementaires.

Les Rapports, résolutions et tous les documents soumis à votre examen ont été tenus à la disposition des actionnaires au siège social 15 jours avant la tenue de la présente Assemblée Générale Ordinaire.

EVOLUTION DE L'ACTIVITE TOURISTIQUE :

En dépit d'une conjoncture économique difficile caractérisée par la flambée des prix de la plupart des matières premières et le maintien à des niveaux élevés des prix du pétrole, le tourisme international, après avoir subi en 2002 et 2003 une de ses crises les plus sévère, a connu en 2004 une reprise remarquable et a atteint le niveau record de 760 millions d'arrivées de touristes internationaux et le meilleur taux de croissance des vingt dernières années avec une progression de 10% par rapport à 2003.

Le tourisme a encore prouvé sa capacité de surmonter les difficultés et les événements tragiques pour continuer à apporter son importante contribution au développement économique et social mondial.

La croissance a été observée dans toutes les régions, mais elle a été la plus forte en Asie et dans le Pacifique (+ 29%) au Moyen Orient (+ 20%) et aux Amériques (+ 10%). Alors que l'Afrique (+ 7%) et l'Europe (+ 4%) ont obtenu des résultats inférieurs à la moyenne mondiale.

L'Industrie Touristique constitue l'une des piliers de l'économie tunisienne, contribuant pour 6 % au P I B , pourvoyant 16 % des revenus en devises du pays et employant directement près de 80 000 personnes. L'hôtellerie a été pour beaucoup dans le développement de l'industrie tunisienne. Compte tenu de cette importance, les autorités ont fortement encouragé les investissements dans ce secteur.

La Tunisie compte 0,75 % des Flux touristiques mondiaux et 3 % des Flux touristiques sur le bassin méditerranéen.

La fréquentation touristique de la Tunisie a enregistré au cours de la période 1962 – 1990 une croissance remarquable de 17 % par an en moyenne.

Cette croissance s'est ensuite ralentie pour se situer à 4,7 % par an en moyenne entre 1990 et 2001.

A partir de 2002, l'activité touristique tunisienne a subi l'impact de la conjoncture internationale troublée et les nuitées ont baissé de 17 % et les devises de 13 %. Avec la guerre en IRAK les performances ont été encore plus mauvaises en 2002 et 2003 avec un recul de 1,4 % des nuitées et de 4,6 % des recettes en devises.

Par contre, la capacité hôtelière a connu une ascension fulgurante, passant de 4000 lits en 1962 à 80 000 lits en 1982 et à 222 000 lits en 2003.

Compte tenu de cette forte croissance de la capacité d'hébergement alors que les arrivées de touristes n'augmentent pas, le taux d'occupation des hôtels a été en nette baisse : 52 % en moyenne sur la période de 1990 – 2001, 44 % en 2002 et 42 % en 2003. Cette expansion soutenue de la capacité hôtelière qui ne répondait plus à une demande touristique a produit une distorsion entre l'offre et la demande et a engendré un bradage généralisé des prix et certains hôteliers, sous la pression des tours opérateurs ont même consenti des prix de vente inférieurs au coût de leurs prestations.

Les Résultats positifs enregistrés au cours de l'année 2004 par le tourisme tunisien laissent espérer une reprise définitive de cette activité et le retour de la confiance après les événements terroristes de 2001 dans le monde et le drame de Djerba en Avril 2002.

Les nuitées réalisées au cours de l'année 2004 par l'hôtellerie tunisienne ont évolué de 19,1 % par rapport à 2003 avec 33,5 millions de nuitées. 86,2 % de ces nuitées ont été réalisées par le marché Européen, 2,6 % par les Maghrébins, 2 % par les Moyen-orientaux et divers, et 8,4 % par les résidents tunisiens.

Le marché des Maghrébins qui occupe une place déterminante au niveau des arrivées de touristes avec 3 millions 482 mille 052 entrées soit près de 43 % du nombre total des visiteurs ne représente que 2,6 % des nuitées réalisées par l'hôtellerie tunisienne soit 865 544 nuitées.

**EVOLUTION DES MARCHES QUI FOURNISSENT OU ONT FOURNI PLUS DE
1 MILLION DE NUITÉES A L'HOTELLERIE TUNISIENNE**

NATIONALITE	2001	2002	2003	2004	ECART 2004/2003
FRANÇAIS	7 224 392	6 066 662	5 671 187	6 835 348	20,5 %
ALLEMANDS	10 465 927	6 805 286	5 498 718	6 535 380	18,9 %
ANGLAIS	3 227 460	2 678 069	2 289 934	2 963 841	29,4 %
ITALIENS	2 967 663	2 678 635	2 711 719	3 251 102	19,9 %
TUNISIENS RESID.	2 328 323	2 621 335	2 809 362	2 822 329	0,5 %
BELGES	1 432 152	1 102 259	1 267 594	1 395 542	10,1 %
SUISSES	1 016 861	757 842	649 799	739 582	14,8 %
TCHEQUES	577 998	583 142	984 417	1 288 584	30,9 %
RUSSSES	296 943	502 600	859 273	1 181 314	37,5 %

On remarque que tous ces neuf marchés qui fournissent près de 82 % des nuitées de l'hôtellerie Tunisienne ont enregistré une progression encourageante à Deux chiffres en 2004 sauf le marché des nationaux Tunisien qui n'a progressé que de 0,5 %.

Malgré la croissance de l'activité en 2004, une appréhension demeure, tant que les trois marchés les plus importants : Français, Anglais et surtout Allemand ne sont pas revenu à leur niveau performant maintenu jusqu'à 2001. La reprise réelle du tourisme Tunisien ne peut être confirmée.

Toutes les régions touristiques de notre pays ont enregistré une progression de leurs Nuitées par rapport à 2003.

La région de Sousse, qui englobe Sousse-Nord, Sousse-Ville et Kairouan est, par le nombre des lits de sa capacité en exploitation (35 994 lits) classée troisième après Djerba-Zarzis (40 202 lits) et Nabeul – Hammamet (37 912 lits).

Djerba – Zarzis a réalisé 8 305 740 nuitées (+ 25,2 %) et un taux d'occupation de 56,4 % contre 45,6 % en 2003 ;

Nabeul – Hammamet 5 944 068 nuitées (+ 21 %) et un taux d'occupation de 42,8 % contre 36,4 % en 2003.

Sousse – Kairouan 7 245 557 nuitées (+ 7,2 %) et un taux d'occupation de 55 % contre 52 % en 2003.

Les statistiques au niveau de la région de Sousse ont montré que par nationalité les Allemands ont passé 2 599 240 nuitées contre 1 502 557 enregistrées en 2003, soit une augmentation de + 6 %. Ils sont suivis par les Anglais qui ont passé 1 492 705 nuitées, puis par les Russes avec 670 754 nuitées et à la 4^{ème} place par les Belges avec 348 940 nuitées.

D'autres marchés européens ont enregistré des résultats satisfaisants, comme ceux des Autrichiens qui sont passés à 232 917 nuitées et des Slovaques à 50 225 nuitées.

Les nuitées réalisées par les Maghrébins dans la région de Sousse se sont élevées à 133 803 nuitées.

EVOLUTION DE L'ACTIVITE TOURISTIQUE TUNISIENNE

Désignation	2000	2001	2002	2003	2004	Ecart % 2003/2004
Lits en exploitation	173 330	174 233	175 245	182 602	188 019	+ 2,97 %
Nuitées	35 423 862	35 333 940	28 518 661	28 110 684	33 486 829	+ 19,1 %
Taux d'occupation	55,8 %	55,2 %	44 %	43,5 %	48,7 %	+ 5,2

EVOLUTION DE L'ACTIVITE TOURISTIQUE DANS LA REGION DE SOUSSE

Désignation	2000	2001	2002	2003	2004	Ecart % 2003/2004
<u>SOUSSE-VILLE</u>						
Lits en exploitation	17 409	17 110	17 887	18 497	18 565	+ 0,4 %
Nuitées	3 763 450	3 649	3 037 814	3 164 628	3 363 315	+ 6,3 %
Taux d'occupation	59,1 %	62,5	46,5 %	46,9 %	49,5 %	+ 2,6
<u>KANTAOUI</u>						
Lits en exploitation	15 864	15 121	15 273	16 151	16 451	+ 1,9 %
Nuitées	3 889 640	3 911 436	3 493 403	3 533 443	3 818 383	+ 8,1 %
Taux d'occupation	67 %	70,9 %	62,7 %	59,9 %	63,4 %	+ 3,5

ACTIVITE DE NOTRE SOCIETE .

Au cours de l'année 2004, notre Hôtel a encore souffert du bradage des prix qui est devenu systématiquement et du fait que la majorité des hôtels construits au cours de la dernière décennie sont de catégorie 5 et 4 étoiles. Ces hôtels proposent des prix souvent inférieurs aux prix pratiqués par les hôtels 3 étoiles. Cette situation a rendu notre tâche difficile pour la commercialisation de notre produit à un prix convenable et s'est traduite par une baisse de 4,48 % des nuitées réalisées au cours de l'année 2004 par rapport à 2003. Notre résistance au mouvement de bradage des prix nous a causé une baisse dans le taux d'occupation mais nous a permis d'améliorer notre chiffre d'affaire de 8,4 % et de dégager, après deux exercices négatifs, un résultat bénéficiaire.

Afin d'assurer une meilleure compétitivité à notre hôtel, nous avons poursuivi notre programme de mise à niveau. Les travaux effectués au cours de l'année 2004 ont consisté nettement en la rénovation des chambres du Bloc Neptune, à des travaux de plomberie et d'électricité et à l'acquisition de divers matériels d'équipement.

Les travaux effectués au cours de l'année 2004 et les acquisitions de matériel d'exploitation ont nécessité un investissement de 492 481 Dinars.

A l'expérience, nous avons constaté une évolution dans les exigences de la clientèle qui demande plus de confort, et dans le but d'améliorer substantiellement nos prix de vente et notre taux d'occupation, nous avons pris la décision d'entreprendre à partir de l'année 2005 des

travaux importants pour permettre à notre complexe qui est constitué de trois blocs principaux : Le MARHABA , le NEPTUNE et le MARHABA CLUB, d'accéder de la catégorie 3 étoiles à la catégorie 4 étoiles. Nous espérons pouvoir terminer cette transformation au cours de l'année 2005 et réussir à commercialiser notre produit en 4 étoiles à partir de 2006.

Les tableaux ci-après vous donneront une image de l'activité de notre hôtel durant l'année 2004 :

EVOLUTION DE L'ACTIVITE DE L'HOTEL MARHABA

Désignation	2001	2002	2003	2004	Ecart % 2003/2004
.Nuitées	279 463	184 586	228 315	218 183	- 4,44 %
Taux d'occupation	57,3 %	37,8 %	46,8 %	44,6 %	- 2,2 %
C.A par nuitée	25,439	24,002	21,278	24,138	+ 13,44 %

EVOLUTION DES CHARGES

Désignation	2002	2003	2004	Ecart % 2003/2004
Achat Marchandises	1 300 515 398	1 520 136 636	1 507 578 800	- 0,82 %
Achat Gaz	54 849 164	80 026 241	80 534 786	+ 0,63 %
Entretien/Réparation	227 174 887	228 419 299	217 832 292	- 4,64 %
Produit d'entretien	128 234 911	140 393 427	144 477 896	+ 2,91 %
Electricité	201 273 920	233 179 846	228 258 004	- 2,11 %
Eau + Assainissement	65 267 570	97 183 150	91 839 911	- 5,50 %
Frais de personnel	1 978 259 758	2 075 237 432	2 009 060 682	- 3,19 %

EVOLUTION DES RESULTATS DE NOTRE SOCIETE

Désignation	2002	2003	2004	Ecart % 2003/2004
Chiffre d'affaire	4 430 515 599	4 857 998 347	5 266 451 917	+ 8,41 %
Résult. Net d'Expl.	268 040 155	- 67 714 633	453 391 380	+ 676,69 %
Résultat de l'exercice	- 414 723 270	- 164 660 859	349 259 463	+ 164,62 %

Conformément aux règlements en vigueur, nous avons constitué une provision de 24 906,310 suite à la dépression de la valeur en Bourse des titres BANQUE DU SUD et I.C.F que nous détenons.

D'autre part, avons cédé à des tiers divers matériel d'exploitation et de transport réformé pour un montant de 21.000 Dinars.

RENOUVELLEMENT PARTIEL DU CONSEIL D'ADMINISTRATION :

Conformément à l'article 8 de nos statuts, le mandat d'administration de Madame SAMIA NAJAH DRISS et de Messieurs M'HAMED DRISS et HAMED KAROUI viennent à expiration avec l'exercice 2004. Nous vous invitons à procéder au renouvellement de leur mandat ou à leur remplacement.

REPARTITION DES BENEFICES :

Nous vous proposons de procéder à la répartition Nets de l'exercice 2004 de la manière suivante :

<u>BENEFICE NET DE L'EXERCICE 2004 APRES IMPOTS :</u>	349.259,463
- Déduction Perte de l'exercice 2003 conformément à l'art. 287 du Code des Sociétés Commerciales :	<u>164.660,859</u>
BENEFICE NET A DISTRIBUER :	184.598,604
- Prélèvement des Réserves Générales Ordinaires pour complément du dividende et super dividende de l'ordre de 22 % sur le Capital s'élevant à 910.210,000 à distribuer conformément à la décision du Conseil d'Administration du 23/3/05 soit $919.210,000 \times 22 \% =$ $200.246,200 - 184.598,604 =$	<u>15.647,596</u>
TOTAL A DISTRIBUER :	200.246,200
- Dividende Statutaire de 6 % :	54.612,600
	54.612,600
<u>EXCEDENT BENEFICESNETS :</u>	154.054,652
- Tantième au Conseil d'Administration	8 421,052
- Super dividende 16 %	145 633,600

Merci de votre attention,