

Offre Publique d'Achat -OPA-

**Avis d'ouverture d'une Offre Publique d'Achat Simplifiée
sur les actions de la Société Immobilière Tuniso-Saoudienne -SITS
initiée par la société Partner Investment SARL agissant de concert avec
la société Founders Capital Partners**

Par décision n° 51 du 03 octobre 2024, le Conseil du Marché Financier a déclaré recevable l'Offre Publique d'Achat Simplifiée initiée par la société Partner Investment SARL agissant de concert avec la société Founders Capital Partners, et visant les actions qu'elle ne détient pas dans le capital de la Société Immobilière Tuniso-Saoudienne -SITS et ce, dans le cadre de l'article 155 et suivants du Règlement Général de la Bourse.

Le présent avis est établi sous la responsabilité de l'initiateur de l'offre et de la société visée chacun en ce qui le concerne.

I- CARACTERISTIQUES DE L'OFFRE

1- Identité de l'initiateur :

La société Partner Investment SARL agissant de concert avec la société Founders Capital Partners est l'initiateur de l'Offre Publique d'Achat Simplifiée. La société Partner Investment SARL se déclare unique acquéreuse des actions mises en vente lors de la réalisation de l'opération.

2- Dénomination de l'établissement présentateur du projet d'OPA :

La société d'intermédiation en bourse MAC SA, sis à Green Center, Rue du Lac Constance, Les Berges du Lac -1053 Tunis-, représentée par son Directeur Général Monsieur Mourad BEN CHAABANE est l'établissement présentateur du projet d'OPA simplifiée et chargée de la réalisation de l'opération. La société d'intermédiation en bourse garantit irrévocablement la teneur des engagements pris pour l'exécution de cette offre dans les conditions sous-indiquées.

3- Nombre de titres détenu par l'initiateur de l'offre :

La société Partner Investment SARL, l'initiateur de l'OPA simplifiée, agissant de concert avec la société Founders Capital Partners, détient **13 263 185 actions SITS**, représentant **85,02%** du capital de ladite société.

4- Nombre de titres visés par l'offre :

Par cette offre, la société Partner Investment SARL, agissant de concert avec la société Founders Capital Partners vise l'acquisition de **2 336 815 actions SITS** représentant **14,98%** du capital de la société. L'initiateur s'engage pendant la période de validité de l'OPA à acquérir sur le marché la totalité des titres présentés en réponse à cette offre.

5- Prix de l'offre :

Le prix de l'offre est fixé à **1,900 dinars** l'action, hors frais de courtage et commission sur transactions en bourse.

6- Méthodes d'évaluation et éléments retenus pour l'appréciation du prix du titre de la société visée :

Les éléments d'appréciation du prix de l'Offre ont été préparés par la société d'intermédiation en bourse MAC SA pour le compte de l'Initiateur, sur la base d'informations et d'indications transmises par la SITS.

a- Méthodologie

L'évaluation des actions SITS a été effectuée sur la base des états financiers individuels 2023 et des informations prévisionnelles établies sur la période 2024-2028. L'évaluateur a eu recours à plusieurs méthodes d'évaluation et en a retenu quatre, qu'il a jugé les plus pertinentes.

b- Méthodes d'évaluation retenues

- Méthode des Discounted Cash Flow
- Méthode de la rentabilité
- Méthode des multiples boursiers

d- Valorisation du titre SITS :

➤ Principales hypothèses de prévisions retenues

❖ Chiffre d'affaires

- La société prévoit une croissance annuelle de 12% de son chiffre d'affaires, qui passerait de 7 584 mDT en 2024 à 12 000 mDT en 2028.
- La croissance du chiffre d'affaires est principalement attribuable à la commercialisation des projets Zahret Soukra 1 et Luxoria Jardins de Carthage pour la période prévue.

❖ Achats consommés

- Les achats consommés sont essentiellement composés des coûts liés aux projets mis en vente.

❖ Charges du personnel

- Les charges de personnel ont été estimées sur la base des réalisations de l'exercice 2023 des deux sociétés et en tenant compte d'une augmentation annuelle de 6% sur la période de projection 2024-2028.

❖ Autres charges d'exploitation

- Les autres charges d'exploitation regroupent les services extérieurs, les impôts et taxes liés à ces services ainsi des jetons de présence. Elles ont été estimées sur la base de la moyenne réalisée sur la période 2022-2023 avec un taux de croissance annuel moyen de 9%.
- L'hypothèse de l'augmentation des autres charges d'exploitation en 2025 et 2026 est justifiée par l'augmentation des autres services extérieurs liés à la mise en vente des nouveaux projets Zahret soukra 2 et Luxoria aux Jardins de Carthage.

❖ Les dotations aux amortissements et aux provisions

- Les dotations aux amortissements sur la période de projection regroupent les amortissements des immobilisations existantes au 31 décembre 2023 et les amortissements des nouvelles immobilisations prévues durant la période 2024-2028 et qui correspondent à une augmentation annuelle de 1%.

❖ Résultat net :

- Suite à l'amélioration significative de son chiffre d'affaires et à la maîtrise de ses charges d'exploitation, le résultat net de la société passerait de 1 788 mDT en 2024 à 2 684 mDT en 2028, soit une croissance annuelle de 11%.

➤ **Choix des paramètres et calcul du coût moyen pondéré du capital (Le CMPC ou WACC)**

	Valeur	Commentaire
Taux sans risque	9,9%	Correspondant au taux BTA 9.9% décembre 2033 inscrit dans les encours des BTA publiés par Tunisie Clearing sous le code ISIN TNGNCCQYSMR1
Prime de risque	8,5%	La prime de risque retenue en tenant compte de la dégradation de la notation souveraine de la Tunisie ainsi que des primes utilisées lors des dernières IPO.
Fonds propres au 31/12/2023	42 858	
Dette nette au 31/12/2023	4 866	
Gearing	103%	
Beta désendetté	0,55	Le Béta désendetté des sociétés opérant dans le secteur « Real estate» dans les pays émergents tel que publié sur la plateforme Damodaran s'élève à 0,55.
Beta endetté	0,6	
Taux d'impôt	18%	
Coût des fonds propres	15,01%	
Coût brut de la dette	9,97%	
Coût de la dette net d'IS	8,18%	
WACC	14,31%	

➤ **Récapitulatif de l'évaluation de la valeur SITS :**

Méthodes	Valorisation (en mDT)
DCF	16 889
Méthode de la rentabilité	23 052
La méthode des Multiples boursiers	16 804

L'Initiateur propose un prix unitaire de **1,900 dinars l'action, soit une valorisation totale de 29 640 mDT.**

7- But de l'offre :

Rachat de la totalité des actions SITS dans le but d'atteindre un taux de participation d'au moins 95% dans le capital de ladite société, seuil minimum exigible par la réglementation en vigueur pour lancer une Offre Publique de Retrait, en vue de la radiation de la société de la cote de la Bourse et son déclassement de la catégorie des sociétés faisant appel public à l'épargne.

8-Intentions de l'initiateur de l'offre pour les douze mois à venir :

➤ **Politique industrielle :**

La société Partner Investment SARL n'a pas l'intention de procéder à des changements significatifs de la politique industrielle de la SITS.

➤ **Politique financière :**

La société Partner Investment SARL n'a pas l'intention de procéder à des changements significatifs de la politique financière de la SITS.

➤ **Politique sociale :**

La société Partner Investment SARL n'a pas l'intention de procéder à des changements significatifs de la politique sociale de la SITS.

9- Accords et liens entre l'initiateur et la société visée :

L'initiateur de l'offre est l'actionnaire de référence de la société SITS. Il détient seul 80,37% de la société visée.

10- Dates d'ouverture et de clôture de l'offre :

La présente OPA simplifiée est valable du **08 octobre 2024** au **22 octobre 2024 inclus**.
La cotation en bourse des actions SITS sera reprise à partir du **08 octobre 2024**.

11- Calendrier de l'opération et modalités de réalisation de l'offre :

a- Transmission des ordres :

L'OPA simplifiée est réalisée par achats sur le marché des actions SITS, par l'initiateur, pendant la période de validité de l'offre, aux conditions fixées par le présent avis. Les actionnaires intéressés par cette offre peuvent, s'ils le désirent, présenter leurs titres à la vente auprès d'un intermédiaire en bourse de leur choix, au plus tard avant la clôture de la séance de bourse du **22 octobre 2024**.

b- Déclaration des résultats :

A l'expiration du délai de validité de l'offre, le résultat de l'offre fera l'objet d'un avis qui paraîtra au Bulletin Officiel du CMF et de la BVMT.

c- Modalités de règlement-livraison :

Le règlement-livraison sera réalisé conformément à la réglementation relative aux négociations sur le marché central.

d- Cotation en Bourse :

Si à l'issue de l'Offre Publique d'Achat Simplifiée, la société Partner Investment SARL viendrait à détenir, directement ou indirectement ou de concert, au moins 95% des droits de vote de la société SITS, elle sera tenue, soit de rediffuser dans le public le nombre de titres nécessaire à l'établissement d'un marché au cas où elle demanderait le maintien de la cotation des titres de la société visée, soit de déposer un projet d'Offre Publique de Retrait visant la totalité du reste du capital qu'elle ne détiendrait pas.

II- Note d'information produite par la société visée :

1- Responsable de la note d'information :

M. Adnen BETAIB : Directeur Général de « Société Immobilière Tuniso-Saoudienne -SITS »

2- Renseignements relatifs à la société visée :

a-Renseignements généraux :

Dénomination de la société Société Immobilière Tuniso-Saoudienne -SITS

Siège social : International City Center I, Tour des bureaux, Centre Urbain Nord, Tunis

Téléphone : 70 728 728

Fax : 70 728 740

Forme juridique : Société anonyme

Législation de l'émetteur : La société SITS est régie par le Code des Sociétés Commerciales et le Code des Incitations aux Investissements.

Date de constitution : 24/04/1985.

Durée : 99 ans

Nationalité : Tunisienne

Numéro d'inscription sur le registre national des entreprises : 0031459E

Exercice social : du 1^{er} janvier au 31 décembre de chaque année

Objet social (article 3 des statuts):

La société a pour objet :

- Entreprendre toutes activités se rapportant à la promotion immobilière, comprenant notamment l'acquisition, la vente, la location, la construction et l'aménagement des biens immobiliers destinés à l'habitation, à l'administration, au commerce, au tourisme ou à toute autre destination, en Tunisie ou à l'étranger.
- Réaliser le lotissement, l'aménagement et l'équipement des terrains destinés à l'habitation, à l'administration ou à toute autre destination, commerciale ou touristique sans aucune restriction.
- Acquérir, vendre, construire, démolir, installer, aménager, gérer ou louer tous biens construits ou non construits, ainsi que tous fonds de commerce et équipements et toute entreprise industrielle ou commerciale.
- Constituer toutes sociétés et souscrire toutes participations.
- Acquérir tous biens mobiliers ou immobiliers, et acquérir ou importer tous biens, installations, équipements ou outils nécessaires.
- En général, Réaliser toutes opérations financières, commerciales, industrielles ou foncières en rapport directement ou indirectement avec l'objet social de la société ou tout autre objet similaire ou complémentaire.

b- Administration, direction et contrôle :

➤ **Conseil d'administration :**

Membres	Qualité	Représenté par	Mandat ⁽¹⁾
M. Abdeltif MECHAAL	Président	Lui-même	2024-2026
Founders Capital Partners	Membre	M. Ahmed HAMMAMI	2024-2026
AL Saedan Rael Estate	Membre	M. Ahmed BEN SAIDANE	2024-2026
Poulina Group Holding	Membre	M. Mhamed BEN MAHMOUD	2024-2026
Partner Investment	Membre	M. Thameur KOUBAA	2024-2026
Capital Business Investissement	Membre	M.Ali GUIDARA	2024-2026

(1) mandat renouvelé par l'AGO du 14/06/2024

➤ **Direction :**

M^r Adnen BETAIB : Directeur Général de la SITS. Son mandat a été renouvelé par le Conseil d'Administration du 14/06/2024 pour une période de 3 ans.

➤ **Contrôle :**

Commissaires aux comptes	Adresse	Mandat
Commissariat Management Conseil – CMC- représentée par Monsieur Cherif BEN ZINA	2, Rue 7299 – Manar II, 2092 Tunis - Tunisie	2024-2026 ^(*)
	Tél : +216 71 880 933/71 887 294	
	Fax : +216 71 872 115	
International Auditing and Consulting – IAC- représenté par Monsieur Najib DHIAB	Sana Business center -- Centre Urbain Nord –1082 Tunis - Tunisie	2022-2024 ^(**)
	Tél : +216 71 882 562/ 71 822 572	
	Fax : +216 71 882 652	

(*) mandat renouvelé par l'AGO du 14/06/2024

(**) mandat renouvelé par l'AGO du 15/04/2022

c- Renseignements concernant le capital :

- **Le nombre total des droits de vote** : 15 600 000
- **Le nombre total des titres** : 15 600 000
- **Le nombre d'actionnaires à la date du 04 septembre 2024** : 515 actionnaires

➤ **Structure du capital de la SITS au 04 septembre 2024 :**

Actionnaire	Nombre d'actions	% du capital	Nombre de droits de vote	% de droits de vote
Groupe initiateur	13 263 185	85,02%	13 263 185	85,02%
SOCIETE PARTNER INVESTMENT	12 539 718	80,38%	12 539 718	80,38%
FOUNDERS CAPITAL PARTNERS	723 467	4,64%	723 467	4,64%
Autres	2 336 815	14,98%	2 336 815	14,98%
Total	15 600 000	100,00%	15 600 000	100,00%

d- Situation financière de la société :

- Etats financiers individuels de la société SITS arrêtés au 31 décembre 2023 :

Cf Bulletin Officiel du CMF n°7128 du 06 juin 2024.

- Etats financiers consolidés du Groupe SITS arrêtés au 31 décembre 2023 :

Cf Bulletin Officiel du CMF n°7128 du 06 juin 2024.

- Etats financiers individuels intermédiaires de la société SITS arrêtés au 30 juin 2024 :

Cf Bulletin Officiel du CMF n°7188 du 03 septembre 2024

- Indicateurs d'activité trimestriels de la société SITS arrêtés au 30 juin 2024 :

Cf Bulletin Officiel du CMF n° 7158 du 19 juillet 2024.

-Dénomination et siège social des entreprises comprises dans la consolidation :

Dénomination	Siège social
Société Immobilière Tuniso-Saoudienne - SITS -	International City Center I, Tour des bureaux, Centre Urbain Nord, Tunis
International City Center – ICC-	International City Center I, Tour des bureaux, Centre Urbain Nord - Tunis

- Principes de consolidation appliqués :

(Cf la note n° 2 aux états financiers consolidés)