

## AVIS DU CMF

### Offre Publique d'Achat -OPA-

#### **Avis d'ouverture d'une Offre Publique d'Achat Obligatoire sur les actions de la Société Immobilière Tuniso-Saoudienne-SITS- initiée par la société PARTNER INVESTMENT**

Par décision n°56 du 15 décembre 2020, le Conseil du Marché Financier a fixé les conditions de l'Offre Publique d'Achat Obligatoire à laquelle a été soumise la société PARTNER INVESTMENT, visant le reste des actions composant le capital de la Société Immobilière Tuniso-Saoudienne –SITS-.

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- Identité de l'initiateur :**

**Dénomination sociale :** La société PARTNER INVESTMENT

**Forme juridique :** SARL

**Siège social :** GP1 KM 12 BOUMHAL 2034 EZZAHRA TUNISIE

**Identifiant unique :** 1161756 R

La société PARTNER INVESTMENT agit de concert avec la société FOUNDERS CAPITAL PARTNERS

**Forme juridique :** SA

**Siège social :** GP1 KM 12 EZZAHRA 2034 EZZAHRA TUNISIE

**Identifiant unique :** 1062980 W

#### **II- Dénomination de l'établissement présentateur du projet d'OPA :**

BMCE Capital Securities en sa qualité d'intermédiaire en bourse, sis à l'immeuble Yasmine Tower Bloc C, Boulevard de la terre, Centre Urbain Nord 1082 Tunis, est l'établissement présentateur du projet d'OPA obligatoire et chargé de la réalisation de l'opération.

#### **III- Nombre de titres détenus par l'initiateur de l'offre :**

La société PARTNER INVESTMENT détient directement 5.996.781 actions représentant 38,44% du capital de la société SITS et 725.500 actions de concert avec la Société FOUNDERS CAPITAL PARTNERS représentant 4,65% du capital, soit au total 6.722.281 actions représentant 43,09% du capital de la société SITS.

#### **IV- Nombre de titres visés par l'offre :**

Par cette OPA obligatoire, la société PARTNER INVESTMENT, agissant de concert avec la société FOUNDERS CAPITAL PARTNERS, vise l'acquisition du reste des actions composant le capital de la société SITS, soit **8.877.719** actions représentant **56,91%** du capital de la société. L'initiateur s'engage pendant la période de validité de l'OPA à acquérir la totalité des titres présentés en réponse à cette offre dans la limite des titres visés.

#### **V- Prix de l'offre :**

Le prix de l'offre est fixé à **2,360 dinars** l'action, hors frais de courtage et commission sur transactions en bourse.

Ce prix a été obtenu en application des dispositions de l'article 163 bis du RGB soit le prix le plus élevé entre:

- La moyenne des cours de bourse pondérée par les volumes de transactions pendant les quatre vingt dix (90) jours de bourse précédant le fait générateur de la soumission à l'offre publique d'achat obligatoire ;
- Le prix le plus élevé payé pour les mêmes titres par la personne soumise à l'obligation de procéder à une offre publique obligatoire, ou par des personnes agissant de concert avec elle, durant les quatre vingt dix (90) jours de bourse précédant le fait générateur de la soumission à l'offre publique d'achat obligatoire;
- Le prix des titres conférant le contrôle et qui sont à l'origine de la soumission à l'offre publique d'achat obligatoire.

#### **VI- But de l'offre :**

La présente Offre Publique d'Achat est initiée par la Société PARTNER INVESTMENT et ce, en réponse à la décision du Conseil du Marché Financier n°47 du 30 novembre 2020 la soumettant à une Offre Publique d'Achat Obligatoire visant le reste des actions SITS qu'elle ne détient pas, de concert avec la Société FOUNDERS CAPITAL PARTNERS et ce, suite à son acquisition d'un nombre de titres lui conférant (de concert avec la Société FOUNDERS CAPITAL PARTNERS) une part de droits de vote en franchissement du seuil de 40% dans le capital de la Société SITS sans qu'aucun autre actionnaire ne détienne, seul ou de concert, une proportion supérieure.

L'opération en question a été réalisée en date du 24/11/2020 et a porté sur l'acquisition par la Société PARTNER INVESTMENT de **2 354 437 actions** SITS représentant **15,09%** du capital de ladite société.

#### **VII- Intentions pour les 12 mois à venir dans les domaines suivants :**

Il convient de noter que les Sociétés PARTNER INVESTMENT et FOUNDERS CAPITAL PARTNERS sont membres au conseil d'administration de la Société SITS depuis l'AGO du 11/06/2018.

##### **a) - Politique industrielle :**

La Société PARTNER INVESTMENT envisage de maintenir la politique industrielle actuelle de la Société SITS.

##### **b) - Politique financière :**

La Société PARTNER INVESTMENT envisage de maintenir la politique financière actuelle de la Société SITS.

##### **c) - Politique sociale :**

La Société PARTNER INVESTMENT envisage de maintenir la politique sociale actuelle de la Société SITS.

##### **d)-Cotation en Bourse :**

La Société PARTNER INVESTMENT n'a pas l'intention de demander le retrait de la société SITS de la cote de la Bourse.

#### **VIII- Accords entre l'initiateur de l'offre et la société visée :**

Aucun accord n'a été établi entre les deux parties.

#### **IX- Accords entre l'initiateur de l'offre et des tiers :**

Néant

#### **XI- Dates d'ouverture et de clôture de l'offre :**

La présente OPA obligatoire est valable pour une période allant du **vendredi 18 décembre 2020 au vendredi 08 janvier 2021 inclus.**

#### **XII- Calendrier de l'opération et modalités de réalisation de l'opération d'offre :**

##### **1- Transmission des ordres :**

Les actionnaires intéressés par cette offre peuvent, s'ils le désirent, transmettre leurs ordres de vente à leur intermédiaire agréé administrateur jusqu'à la date de clôture de l'offre, soit le **08 janvier 2021**. Ces ordres peuvent être révoqués à tout moment jusqu'au jour de clôture de l'offre.

##### **2- Centralisation des ordres auprès de la BVMT :**

Les intermédiaires en bourse remettent à la Bourse des Valeurs Mobilières de Tunis -BVMT-, les états des ordres reçus selon les modalités prévues par l'avis de la Bourse qui sera publié à cet effet sur son bulletin officiel. Ces états doivent être accompagnés d'une lettre certifiant que le dépôt est effectué conformément aux clauses et conditions de l'offre publique.

Ces états doivent être signés par la personne habilitée et comporter le cachet de la société d'intermédiation.

La centralisation des ordres transmis par les intermédiaires en bourse est effectuée au bureau d'ordre de la BVMT. Aucun autre mode de transmission ne sera accepté par la BVMT, en particulier les envois par fax.

##### **3- Déclaration des résultats :**

A l'issue de l'opération de dépouillement, la BVMT communiquera au CMF un état récapitulatif détaillé sur le résultat de l'OPA. Ce résultat fera l'objet d'un avis qui paraîtra sur le Bulletin Officiel de la BVMT.

##### **4- Modalités de règlement-livraison :**

Le règlement-livraison sera réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

##### **5- Suspension et reprise de cotation :**

La cotation en bourse des actions SITS sera **suspendue durant les séances de bourse du 16 et 17 décembre 2020, et reprendra à partir du 18 décembre 2020.**

#### **XIII- Renseignements relatifs à la société visée :**

##### **1- Renseignements généraux :**

- **Dénomination de la société :** Société Immobilière Tuniso-Saoudienne –SITS-

- **Siège social :** Centre Urbain Nord Immeuble ICC -Tour des bureaux, 5<sup>ème</sup> étage –TUNIS-

- **Téléphone :** 70 728 728

- **Forme juridique :** Société Anonyme –SA-

-**Législation particulière applicable:** L'activité de la société SITS est régie par la loi n°2016-71 du 30 septembre 2016 pourtant loi d'investissement et la loi n° 2017-8 du 14 février 2017 portant refonte du dispositif des avantages fiscaux.

- **Date de constitution :** 24/04/1985

- **Durée :** 99 ans à compter du jour de sa constitution

- **Nationalité** : Tunisienne

-**Identifiant unique**: 0031459E

- **Exercice social** : du 1<sup>er</sup> janvier au 31 décembre de chaque année.

- **Objet social (article 3 des statuts)** :

La société a pour objet principal :

1. L'exécution de toutes les activités liées à la promotion immobilière, l'achat, la vente, la location, la rénovation et la construction des terrains et immeubles destinés à l'habitation et aux activités commerciales et touristiques aussi bien en Tunisie qu'à l'étranger ;
2. Le lotissement, l'aménagement, l'équipement des terrains destinés à l'habitation ou l'administration et pour tout autre raison commerciale ou touristique ;
3. L'achat et la vente à travers la participation, l'échange, la souscription ou autre et la construction, la démolition, l'installation, le déménagement, l'administration, la location des immobilisations bâties et non bâties et encore les fonds de commerce, les matériels et les matières transportés de tout genre et les établissements industriels et commerciaux ;
4. La constitution des sociétés, la souscription, l'achat des titres, gains des intérêts, regroupement, la participation en numéraires et en nature, la fusion, l'octroi des crédits et l'ouverture des accreditifs pour les sociétés industrielles et commerciales liées aux activités de la société ;
5. L'acquisition des biens mobiliers et immobiliers, l'achat, l'importation tous les produits, les matériaux, les appareils, les outils utiles et nécessaires aux opérations sus indiquées ;
6. En général, toutes opérations financières commerciales, industrielles, mobilières ou immobilières pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet de la société.

## **2-Administration, direction et contrôle:**

### **Conseil d'Administration :**

<b>Membres</b>	<b>Qualité</b>	<b>Représenté par</b>	<b>Mandat</b>
<b>Mechaal Abdellatif</b>	<b>Président</b>	Lui-même	<b>2018-2019-2020</b>
Société Abdallah Med Seadan	Membre	Ahmed Seaden	2018-2019-2020
Société Al Seadan Real State	Membre	Ahmed Seaden	2018-2019-2020
Société Partner Investment	Membre	Ahmed HAMMAMI	2018-2019-2020
Société Founders Capital Partners	Membre	Thameur KOUBAA	2018-2019-2020
TSB	Membre	Med Salah HANNACHI	2018-2019-2020
Société Capital Business Investment	Membre	Ali GUIDARA	2018-2019-2020

**Direction :**

**Adnen Bettaieb** : Directeur Général de la société SITS pour un mandat allant du 26 Juillet 2020 au 25 Juillet 2021

**Contrôle :**

Commissaire aux comptes	Adresse	Mandat
Cabinet CMC DFK International représenté par M <sup>f</sup> Cherif BEN ZINA	02, Rue 7299 El menzeh 9 1013 Tunis	2018-2019-2020
International Auditing & Consulting IAC représenté par M <sup>f</sup> Med Nejib THIAB	Résidence Sana Business Center Bloc A, Centre Urbain Nord Tunis	2019-2020-2021

**3- Renseignements concernant le capital :**

- **Capital social** : 15 600 000 dinars
- **Nombre total des droits de vote** : 15 600 000 droits de votes
- **Nombre total des titres** : 15 600 000 actions

- **Structure du capital de la société SITS après l'opération d'acquisition en date du 24/11/2020 par la société PARTNER INVESTMENT:**

Actionnaire	Nombre d'actions	Montant en dinars	% du capital	Nombre de droits de vote	% des droits de vote
PARTNER INVESTMENT	5 996 781	5 996 781	38,44%	5 996 781	38,44%
FOUNDERS CAPITAL PARTNERS	725 500	725 500	4,65%	725 500	4,65%
<b>Autres actionnaires</b>	8 877 719	8 877 719	56,91%	8 877 719	56,91%
<b>Total</b>	<b>15 600 000</b>	<b>15 600 000</b>	<b>100%</b>	<b>15 600 000</b>	<b>100%</b>

**4- Situation financière de la société :****4-1 Etats financiers individuels de la société SITS arrêtés au 31 décembre 2019 :**

Cf Bulletin Officiel du CMF n° 6098 du mercredi 06/05/2020.

**4-2 Etats financiers consolidés du Groupe SITS arrêtés au 31 décembre 2019 :**

Cf Bulletin Officiel du CMF n° 6098 du mercredi 06/05/2020.

**4-3 Etats financiers intermédiaires de la société SITS arrêtés au 30 juin 2020 :**

Cf Bulletin Officiel du CMF n° 6190 du jeudi 17/09/2020.

**4-4 Indicateurs d'activité trimestriels de la société SITS arrêtés au 30/09/2020 :**

Cf Bulletin Officiel du CMF n° 6213 du mercredi 21/10/2020.