



الشركة العقارية التونسية السعودية
ساهموا معنا... شاركونا النجاح



Société Immobilière Tuniso-Séoudienne

SITS

إعمار واستثمار

14 décembre 2005



الشركة العقارية التونسية السعودية
ساهموا معنا... شاركونا النجاح



Ordre du jour

1. Présentation de la SITS

par Mr Adel ABOURAKHA

2. Évaluation de la SITS

par Mr Mohamed Salah FRAD MAC.SA

إعمار واستثمار



OBJECTIFS DE L'OPERATION OPV-OPS

1. **Accroître la notoriété** et la crédibilité auprès du public et des partenaires de la Société.
2. Bénéficier de **l'avantage fiscal** de réduction du taux d'imposition de 35% à 20% suivant les cinq premières années de son introduction en Bourse.
3. Accéder à de **nouvelles sources de financement** (moins onéreuses) pour financer le potentiel de croissance important de la Société.
4. Instaurer une **nouvelle logique de performance** selon les exigences du Marché Financier.
5. Assurer sa **pérennité** et promouvoir son **développement**
6. Consolider sa **croissance**.



الشركة العقارية التونسية السعودية
ساهموا معنا... شاركونا النجاح



CHIFFRES CLES

Date de création

1985

Capital Social

7,5 MDT

Résultat net 2004

0,75 MDT

Chiffre d'affaires 2004

2,6 MDT

Taux de marge nette 2004

29%

إعمار واستثمار



الشركة العقارية التونسية السعودية
ساهموا معنا... شاركونا النجاح



ACTIONNARIAT DE LA SITS (avant l'offre)

ACTIONNAIRES	Nombre d'actions	Montant en DT	% du capital
Participation Tunisienne	478 680	2 393 400	31,9%
Société Tuniso-Séoudienne d'investissement et de développement	478 680	2 393 400	31,9%
Participation Séoudienne	1 021 320	5 106 600	68,1%
Société immobilière ALSAYDENNE	291 180	1 455 900	19,4%
Hamad BEN MOHAMRD BEN ABDULLAH BEN SAYDENNE	105 880	529 400	7,1%
Société abdullah BEN MOHAMED BEN SAYDENNE & Cie	31 820	159 100	2,1%
Société ABDULAZIZ & MIOHAMED ABDULLAH ALJAMAIH	158 820	794 100	10,6%
Société AMINE JAMIL ALDAHLOUI	127 060	635 300	8,5%
Abdullah ALLYTHA ALHARBI	75 000	375 000	5,0%
Groupe commercial BAROUM	75 000	375 000	5,0%
Ali BEN SOLIMAN ALCHAHRI	39 680	198 400	2,6%
Héritiers Abdullah ALRACHED BOU NIENE	39 680	198 400	2,6%
Chalhoub BEN SALAH ALCHALHOUB	39 700	198 500	2,6%
Abdelaziz BEN ALI ALCHOUIAR	37 500	187 500	2,5%
TOTAL	1 500 000	7 500 000	100,0%

إعمار واستثمار



FORT POSITIONNEMENT SUR LES VILLES TUNISIENNES

Bizerte Center

Diar Errihab 1 et 2

Diar Errihab 3,4 et 5

Dream Center

International City Center

Diar Sidi Slimene
Nabeul Center

Monastir Center
Borj Khefecha 1 et 2

Borj Khefecha 3

Les Galleries

Gabès Center



→ Projets réalisés

→ Projets en cours

إعمار واستثمار



UNE MAITRISE DU CYCLE D'EXPLOITATION

	<i>en millions de Dinars</i>		
Désignation	2004	2003	2002
Capitaux permanents	14,38	13,94	14,13
Immobilisations nettes	8,33	8,10	7,65
Fonds de roulement	6,05	5,85	6,48
Besoin en fonds de roulement	5,47	5,42	6,03
Trésorerie nette	0,58	0,43	0,46

On note :

- Un niveau d'endettement bancaire nul
- Des réserves qui représentent 48% des capitaux propres
- Un niveau de stock réduit grâce à une force de vente rigoureuse
- Un compte fournisseurs soutenu grâce à une politique de selection des partenaires
- Un compte client maîtrisé suite à une bonne image de marque lui permettant de commercialiser ses projets sur plan avant même leurs achèvement.



DES PERFORMANCES STABLES POUR UNE ACTIVITE MORCELEE

	<i>en millions de Dinars</i>		
	2002	2003	2004
Chiffre d'Affaires	6,74	2,77	2,60
Taux de Marge Brute	21,6%	30,5%	39,2%
Résultat d'exploitation	1,42	0,78	0,98
Resultat Net	1,12	0,59	0,75
Taux de Marge Nette	17%	21%	29%

On note :

➤ Le chevauchement des exercices influence les bénéfices qui apparaissent ainsi en “dents de scie”

➤ La SITS garde tout de même un taux de marge nette supérieur à 20% lié au fait que la société réalise des projets par tranche



الشركة العقارية التونسية السعودية
ساهموا معنا... شاركونا النجاح



DES PERSPECTIVES DE CROISSANCE

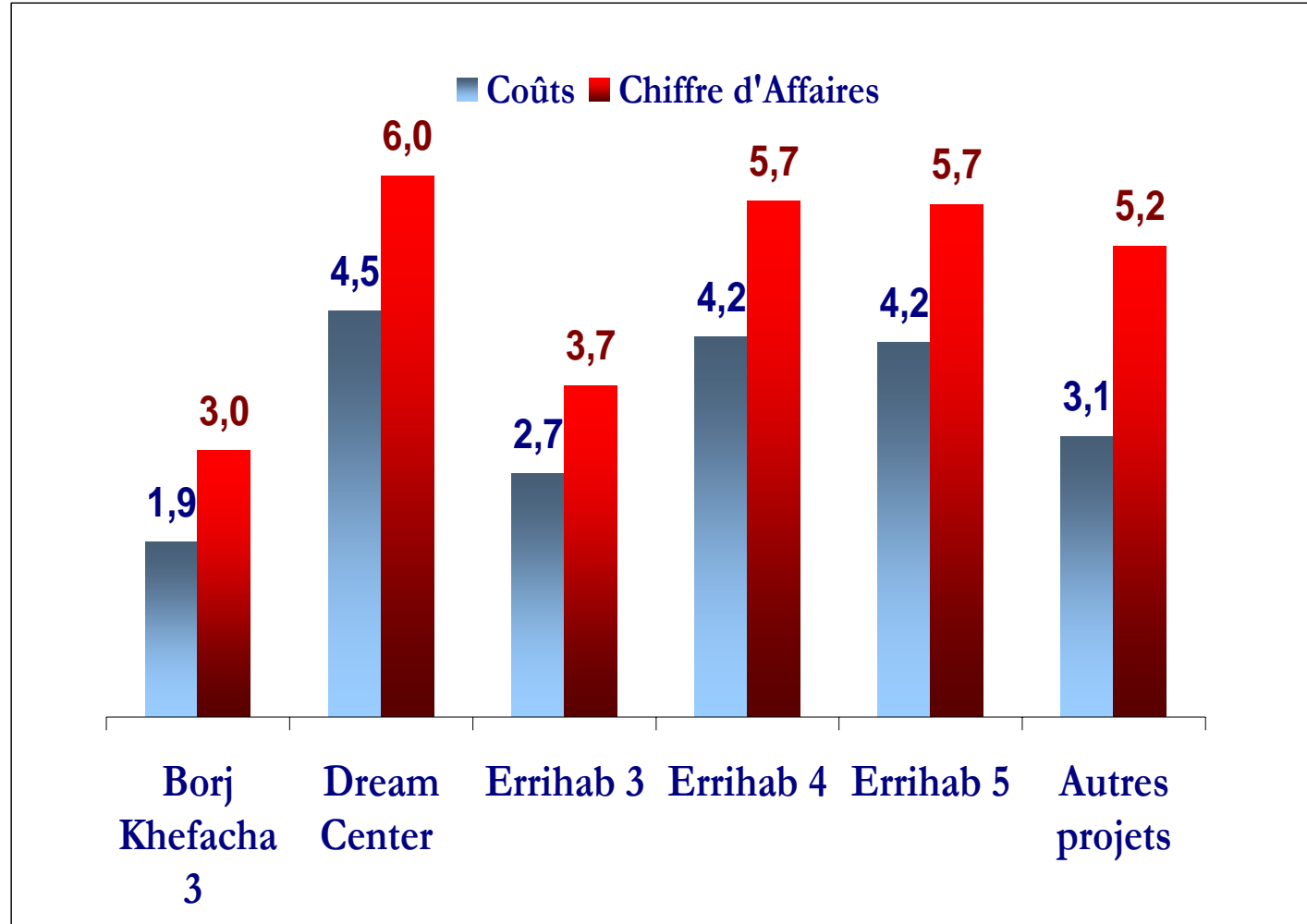
Un Chiffre d'Affaires total 2005-2009:

29,2 MDTN

Taux de marge brute

42%

Projets SITS



إعمار واستثمار



الشركة العقارية التونسية السعودية
ساهموا معنا... شاركونا النجاح



DES PERSPECTIVES DE CROISSANCE

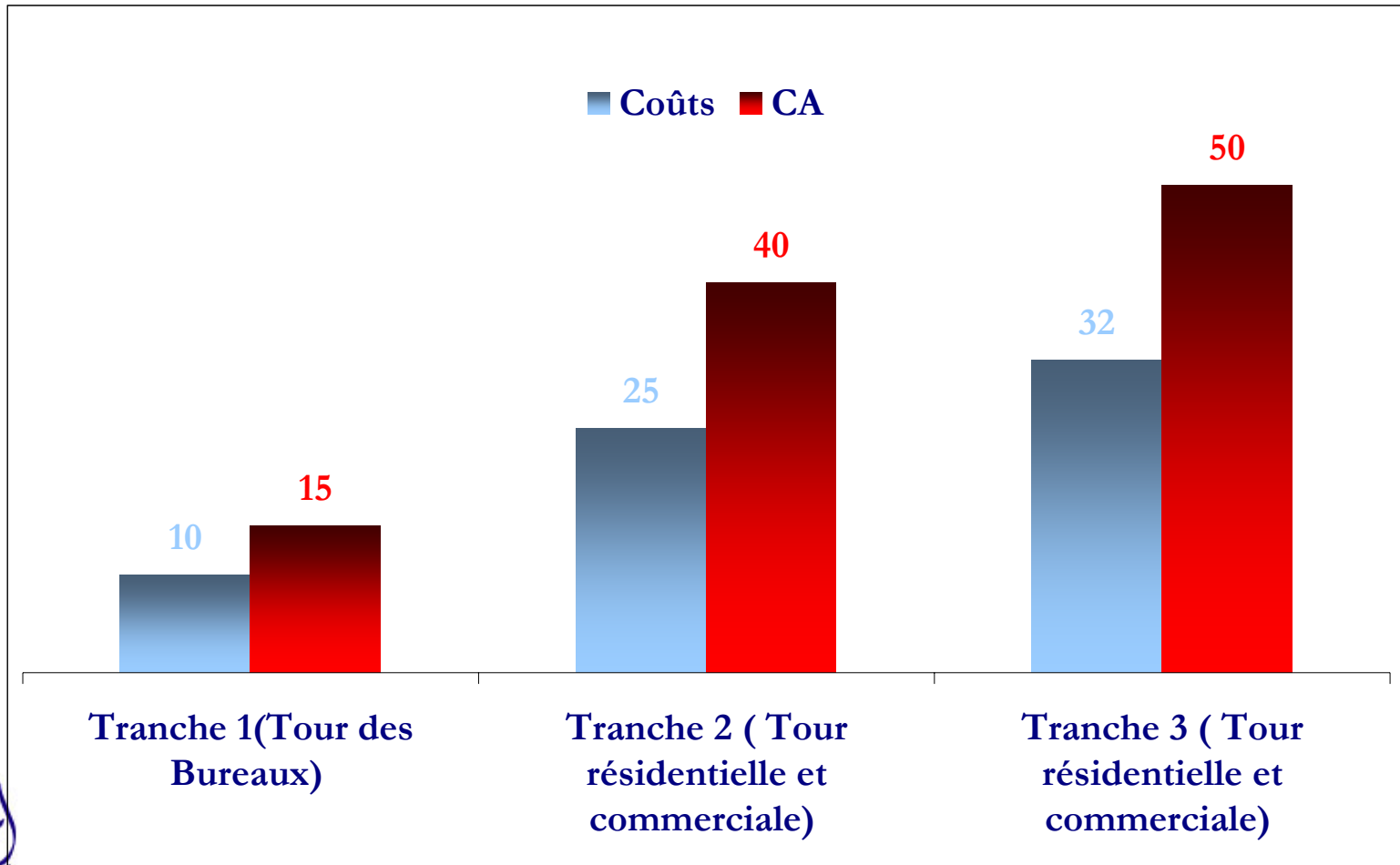
Un Chiffre d'Affaires total à fin 2009 :

105 MDTN

Taux de marge brute

36%

Projet ICC



إعمار واستثمار



ANALYSE SWOT

Forces

- Structure de l'actionnariat
- Répartition des projets
- Notoriété de la société
- Projets de standing
- Solidité financière
- Certification ISO 9001

Faiblesses

- Des terrains de plus en plus chers
- Le non recours à l'endettement
(pas d'effet de levier)

Opportunités

- Engagement sur de nouveaux secteurs (promotion touristique)
- Cotation en Bourse
- Développement hors territoire Tunisien

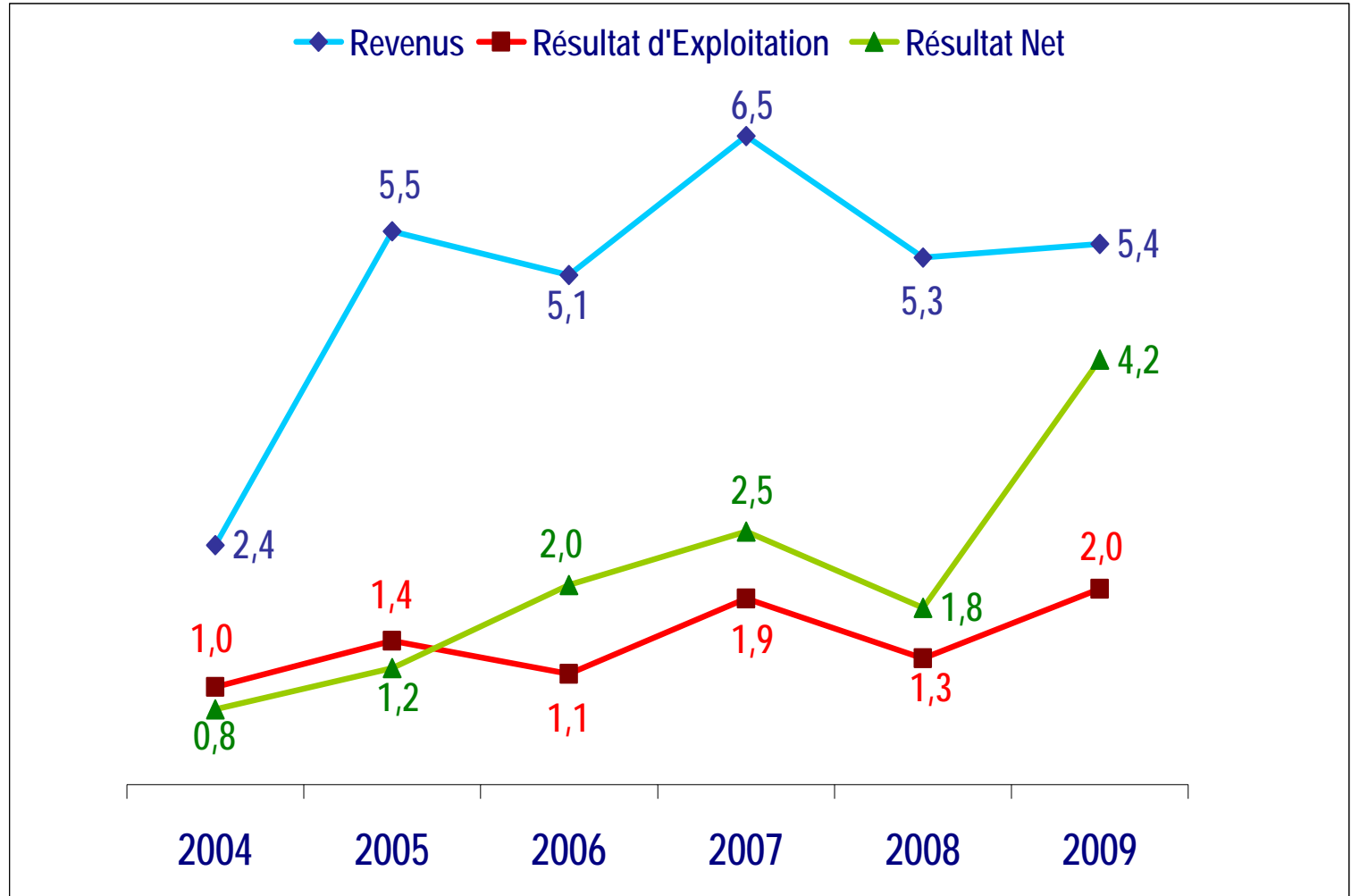
Menaces

- Environnement assez concurrentiel
- Territoire Tunisien limité
- Le coût élevé des terrains
- Coût des matériaux de construction





EXPLOITATION PREVISIONNELLE





الشركة العقارية التونسية السعودية
ساهموا معنا... شاركونا النجاح



EVALUATION DE L'ACTION SITS

PAR MAC SA

إعمار واستثمار



LES RISQUES

• Pour les projets de la SITS

- Risque de l'étroitesse du marché Tunisien
- Risque de hausse des prix des terrains
- Risque de hausse des prix des matériaux de construction

• Pour les projets de l'ICC

- Risque de commercialisation
- Risque de l'étroitesse du marché Tunisien
- Risque de hausse des prix des matériaux de construction
- Risque de l'importance de la taille du projet de l'ICC
- Risque de concentration sur un seul emplacement
- Risque de liquidité



HYPOTHESES D'EVALUATION

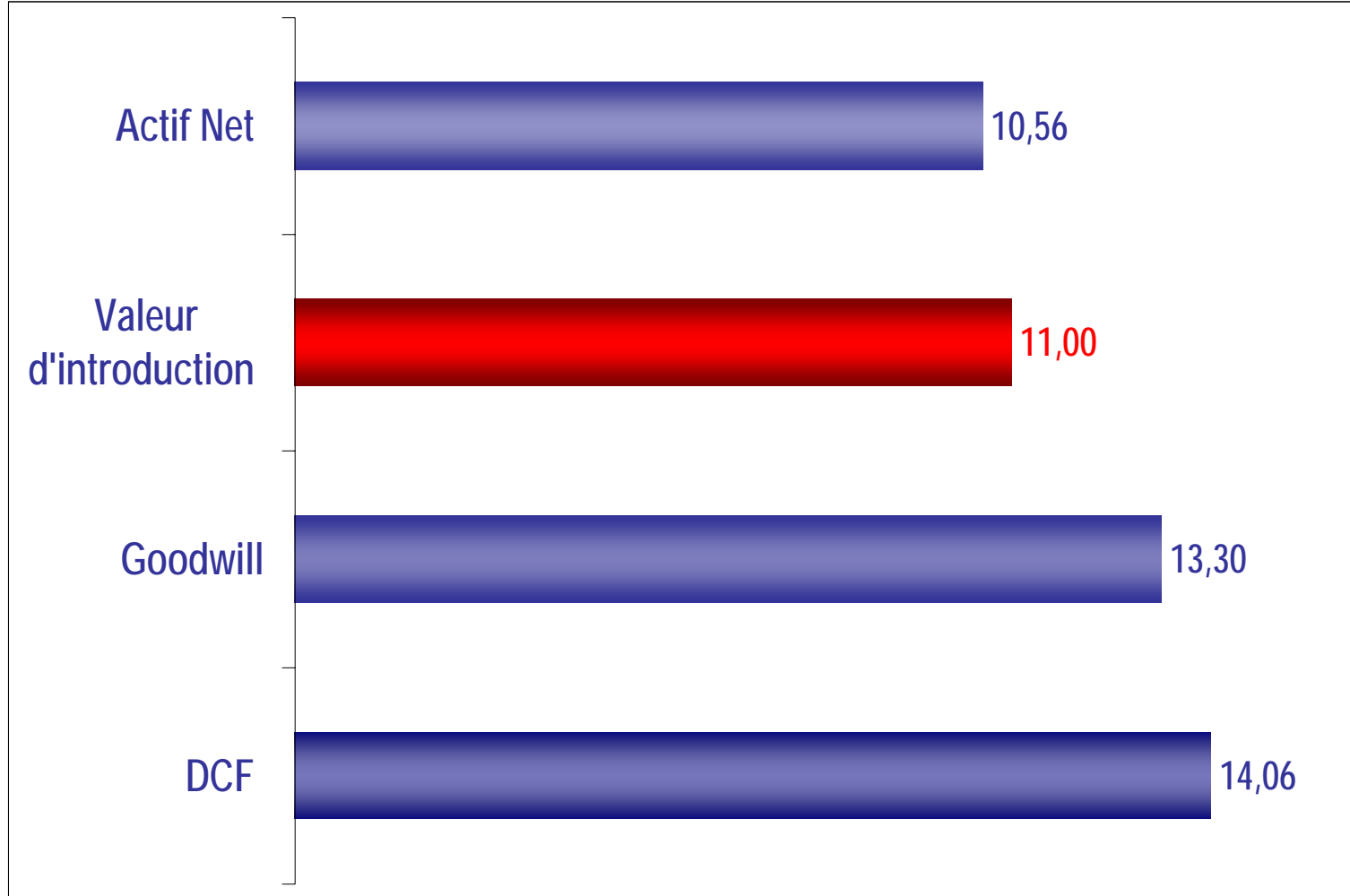
- Le capital de base est de 9 MDTN
- Réévaluation des stocks de l'ICC au moyen d'une expertise immobilière
- Réévaluation du portefeuille de la SITS par la valorisation de l'ICC par la méthode des cash-flows Futurs sans valeur résiduelle
- Ne pas recourir à la consolidation de l'ICC avec la SITS à cause de la durée limitée dans le temps du projet de l'ICC.



الشركة العقارية التونسية السعودية
ساهموا معنا... شاركونا النجاح



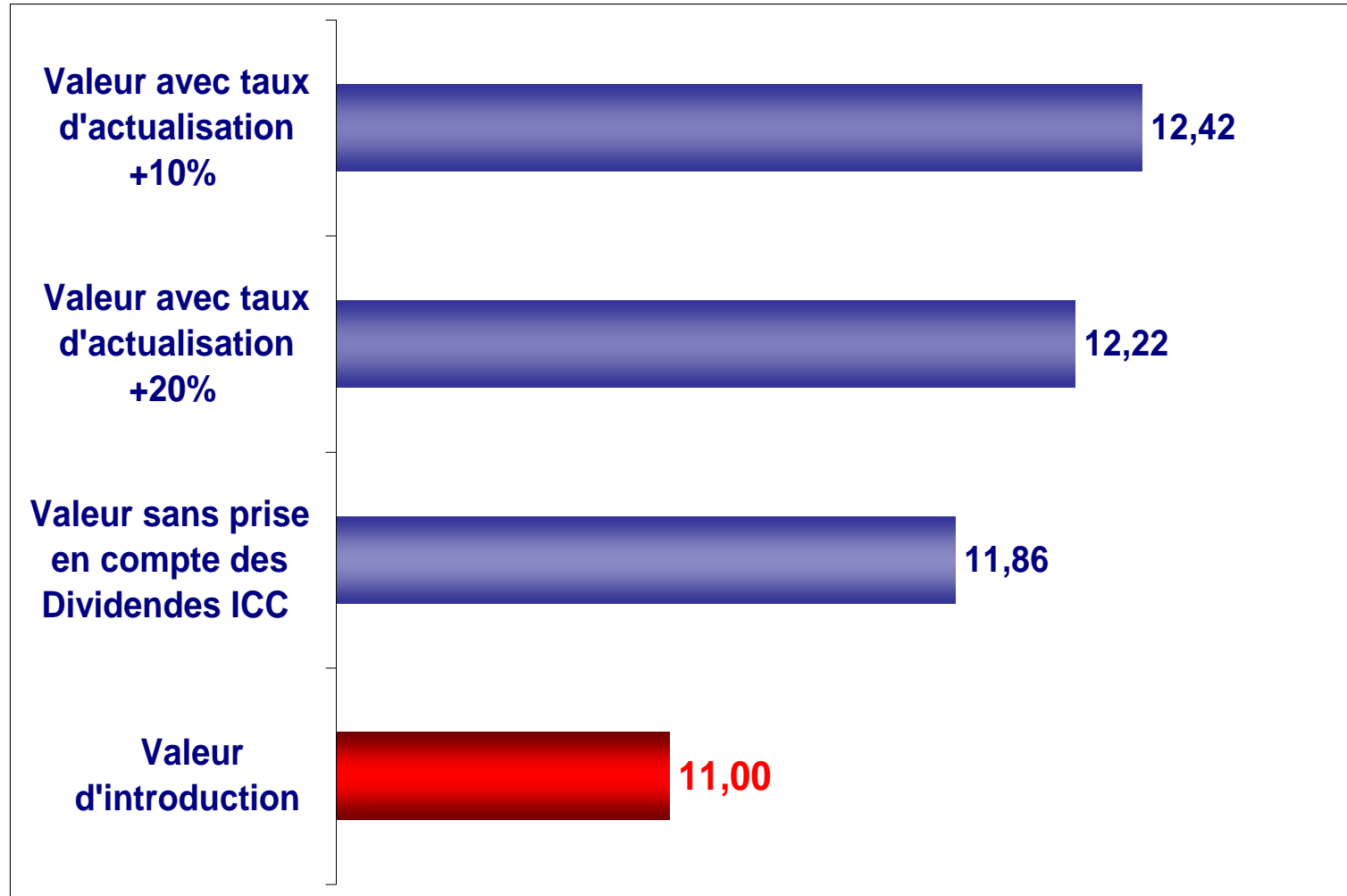
VALEUR DE L'ACTION SITS



إعمار واستثمار



TEST DE SENSIBILITE





الشركة العقارية التونسية السعودية
ساهموا معنا... شاركونا النجاح



POURQUOI INVESTIR DANS LA SOCIETE SITS ?

1. Une **valorisation** relativement faible
2. Des **actionnaires de références**
3. Un **stock de terrain** existant et consistant sur lequel est basé le Business Plan
4. Un **mode de gestion rigoureux** :
 - Commission des marchés
 - Une bonne étude des projets
 - Certification ISO 9001

إعمار واستثمار



الشركة العقارية التونسية السعودية
ساهموا معنا... شاركونا النجاح



MODALITES DE L'OFFRE

Offre Publique de Vente : 240 000 actions soit 16% du capital actuel

Augmentation de Capital : 300 000 actions soit 20% du capital actuel

Valeur Nominale : 5 dinars

Prix de l'Offre : 11 dinars

Jouissance des actions anciennes et nouvelles : 1er Janvier 2005

Offre proposée : 60 000 quotités. Chaque quotité est composée de 4 actions anciennes et de 5 actions nouvelles

Période de validité de l'Offre : du 22 Décembre 2005 au 16 Janvier 2006

إعمار واستثمار



الشركة العقارية التونسية السعودية
ساهموا معنا... شاركونا النجاح



MERCI POUR VOTRE ATTENTION

إعمار واستثمار