



Tunis, le 20 septembre 2022

## AVIS DU CMF

### **OFFRE PUBLIQUE D'ACHAT -OPA-**

#### **Avis d'ouverture d'une Offre Publique d'Achat Simplifiée sur les actions de la Société Nouvelle Maison de la Ville de Tunis -SNMVT-MONOPRIX initiée par la société Tunisia Retail Group Holding TRG SA agissant de concert avec les sociétés MONOGROS, IFICO et EXIS**

Par décision n°29 du 20 septembre 2022, le Conseil du Marché Financier a déclaré recevable l'Offre Publique d'Achat Simplifiée initiée par la société Tunisia Retail Group Holding TRG SA agissant de concert avec les sociétés MONOGROS, IFICO et EXIS, et visant les actions qu'elle ne détient pas dans le capital de la Société Nouvelle Maison de la Ville de Tunis -SNMVT-MONOPRIX 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 Tunisia Retail Group Holding TRG SA agissant de concert avec les sociétés MONOGROS, IFICO et EXIS est l'initiateur de l'Offre Publique d'Achat Simplifiée. La société Tunisia Retail Group Holding TRG SA 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 Tunisie valeurs, sis à l'Immeuble Intégra, Centre Urbain Nord -1082 Tunis Mahrajène-, représentée par son Directeur Général Monsieur Walid Saibi 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 :

L'initiateur de l'OPA simplifiée agissant de concert avec les sociétés MONOGROS, IFICO et EXIS, détient **16 066 024 actions SNMVT**, représentant **80,45%** du capital de ladite société.

### 4- Nombre de titres visés par l'offre :

Par cette offre, la société Tunisia Retail Group Holding TRG SA, agissant de concert avec les sociétés MONOGROS, IFICO et EXIS vise l'acquisition de **3 903 348 actions SNMVT** représentant **19,55%** 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 dans la limite des titres visés.

### 5- Prix de l'offre :

Le prix de l'offre est fixé à **5,500 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 Tunisie Valeurs pour le compte de l'Initiateur, sur la base d'informations et d'indications transmises par la SNMVT.

#### a- Méthodologie

L'évaluation des actions SNMVT a été effectuée sur la base des états financiers individuels 2021 et des informations prévisionnelles établies sur la période 2022-2026. 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 Market Value Added
- Méthode des comparables boursiers
- Méthode des multiples transactionnels

#### d- Valorisation du titre SNMVT :

##### ➤ Principales hypothèses de prévisions retenues

##### ❖ Hypothèses d'exploitation

- L'ouverture de nouveaux magasins procurant une surface de vente supplémentaire de 2500 m<sup>2</sup> en 2023 et de 2800 m<sup>2</sup> par an à partir de 2024 ;
- La rénovation de magasins portant sur 4409 m<sup>2</sup> en 2022, 2300 m<sup>2</sup> en 2023 et 2400 m<sup>2</sup> à partir de 2024 ;
- Une croissance annuelle moyenne des revenus de 5,7% sur la période 2021-2026 ;
- Un taux de marge commerciale moyen de 18,48% sur la période prévisionnelle ;
- Evolution annuelle de 5,9% des charges de personnel compte tenu de l'effet des nouvelles ouvertures et des augmentations salariales ;
- Des produits financiers de 4,8MDT en moyenne, provenant de la remontée des dividendes des filiales.



### ❖ Hypothèses d'investissement et de financement

- Investissement totalisant près de 65MDT sur les cinq prochains exercices ;
- Mobilisation de crédits pour le financement du programme d'investissement totalisant 43MDT.

### ❖ Analyse de la rentabilité et de la situation financière prévisionnelles :

- La croissance du chiffre d'affaires sera portée par deux principaux moteurs (1) une amélioration des ventes à périmètre constant grâce aux efforts commerciaux en vue d'augmenter la fréquentation et rehausser le mix produit et (2) une reprise de la stratégie d'expansion du réseau avec 10.900 m<sup>2</sup> de surface de vente supplémentaire ;
- Cette stratégie permettra à la SNMVT de redresser sa marge commerciale qui atteindra 18,7% au terme de 2026 ;
- La montée en régime de l'activité accompagnée d'un meilleur contrôle des charges avec la mise en place des actions d'efficacité opérationnelle permettra à la SNMVT de doubler son EBITDA d'ici 5 ans ;
- Après quatre années déficitaires, l'année 2023 devrait marquer le retour aux bénéfices en marge de l'augmentation de l'EBITDA ;
- Grâce à l'amélioration de sa capacité bénéficiaire, la SNMVT devrait connaître une amélioration considérable de sa trésorerie d'exploitation. Cette dernière sera mise à contribution dans le programme d'investissement de l'enseigne ;
- Dans le sillage du redressement des marges de la société, les rentabilités économique et financière seront en nette amélioration à partir de 2023.

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

	Valeur	Commentaire
<b>Taux sans risque</b>	9,56%	Correspond au taux actuariel des obligations de l'Etat à 10 ans échéance juillet 2032 provenant de la courbe des taux établie par Tunisie Clearing (07/09/2022)
<b>Prime de risque</b>	8,0%	La prime de risque retenue correspond à la médiane des primes de risque appliquées lors des introductions en Bourse ayant eu lieu sur les dernières années, majorée de 1% afin de refléter la conjoncture par laquelle passe le pays
<b>Fonds propres</b> au 31/12/2021	59 161	
<b>Dette nette</b> au 31/12/2021	60 750	
<b>Gearing</b>	103%	
<b>Beta endetté</b>	1,03	Une beta endettée de 1,03x qui a été calculé sur la base des cours historiques du titre SNMVT (152 observations).
<b>Taux d'impôt</b>	15%	
<b>Coût des fonds propres</b>	17,8%	
<b>Coût brut de la dette</b>	8,5%	
<b>Coût de la dette net d'IS</b>	7,25%	
<b>WACC</b>	12,47%	



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

Méthodes	Valorisation (en mDT)
DCF	95 744
MVA	86 597
Comparables	119 944
Multiples transactionnels	82 759

L'Initiateur propose un prix unitaire de **5,500 dinars l'action, soit une valorisation totale de 109 832mDT.**

**7- But de l'offre :**

Depuis quelques années, le groupe SNMVT connaît une dépréciation de ses performances financières et opérationnelles engendrées par le contexte socio-économique prévalant : prolifération du marché informel, recrudescence de la concurrence, augmentation générale des prix et dégradation du pouvoir d'achat.

Cette situation a été aggravée par la crise sanitaire de 2020 dont les implications ont continué sur les exercices subséquents.

Au regard de la baisse de la rentabilité et de la pression continue sur la trésorerie, les actionnaires agissant de concert envisagent de mener une profonde phase de transformation stratégique qui s'appuie sur un plan d'actions opérationnel.

Ce programme, qui s'étalera sur plusieurs mois, aura un impact sur la rentabilité prévisionnelle du groupe et la structure de son portefeuille d'actifs.

L'intérêt de réaliser une OPA, selon la procédure simplifiée, serait de permettre aux actionnaires agissant de concert de mener la restructuration du groupe tout en évitant la volatilité boursière et la pression du marché sur les résultats.

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

➤ **Politique industrielle :**

Les actionnaires agissant de concert visent à accélérer la mise en place du programme de restructuration tracé pour le groupe SNMVT, et qui porte sur les principaux axes suivants :

- \* Réorganiser le groupe SNMVT et se désengager de certains actifs immobiliers afin d'augmenter la rentabilité économique du groupe ;
- \* Avancer sur de nombreux chantiers opérationnels et commerciaux identifiés afin de redresser les marges ;
- \* Améliorer la gestion opérationnelle du groupe par la rationalisation des dépenses et une meilleure allocation des ressources du groupe.



➤ **Politique financière :**

Le désengagement de certains actifs immobiliers devrait permettre de mobiliser des fonds pour financer en partie le plan de développement du groupe.

➤ **Politique sociale :**

Les actionnaires agissant de concert s'engagent à maintenir un bon climat social et préserver l'intégralité des droits et avantages acquis par le personnel de la société.

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

L'initiateur de l'offre agit de concert, entre autres, avec la société EXIS qui est l'actionnaire de référence de la société visée.

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

La présente OPA simplifiée est valable du **vendredi 23 septembre 2022** au **lundi 24 octobre 2022 inclus**.

La cotation en bourse des actions SNMVT sera reprise à partir du **vendredi 23 septembre**.

**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 SNMVT, 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 **lundi 24 octobre 2022**.

**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 Tunisia Retail Group Holding TRG SA viendrait à détenir, directement ou indirectement ou de concert, au moins 95% des droits de vote de la société SNMVT, 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. Seifeddine BEN JEMIA** : Directeur Général de « Société Nouvelle Maison de la Ville de Tunis - SNMVT- »

**2- Renseignements relatifs à la société visée :****a-Renseignements généraux :**

**Dénomination de la société** Société Nouvelle Maison de la Ville de Tunis -SNMVT-

**Siège social** : 1, rue Larbi Zarrouk 2014 Mégrine Riadh

**Téléphone** : 71 432 599

**Fax** : 71 434 750

**Forme juridique** : Société anonyme

**Législation de l'émetteur** : La société SNMVT est régie par le droit commun

**Date de constitution** : 16/08/1933

**Durée** : 99 ans

**Nationalité** : Tunisienne

**Numéro d'inscription sur le registre national des entreprises** : 0001110K

**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 :

- Le commerce de détail de toutes marchandises et de tout produit sans restriction ni réserve, particulièrement l'exploitation de tout fonds ou raison de commerce ou magasin dont la société deviendra propriétaire ou gérant de quelque manière que ce soit,
- L'acquisition, la construction, l'installation, l'exploitation ou la vente, la prise à bail ou la location de tous locaux, terrains ou immeubles ainsi que tous les biens mobiliers nécessaires à l'objet de la société, toutes opérations immobilières sous la forme précitée ou sous forme des participations de caution, de garantie et d'opérations financières s'y rapportant.
- L'acquisition, l'obtention et l'exploitation ou la vente de toutes marques de fabrique et de tous procédés de fabrication ainsi que tout brevet d'invention ou licences se rattachant directement ou indirectement à l'objet de la société,
- La participation directe ou indirecte de la société dans toutes opérations commerciales ou industrielles pouvant se rattacher à l'un des objets précités, ou de nature à les favoriser, par voie de création de sociétés nouvelles, d'apports commandités, de souscription ou achat de titres ou droits sociaux, fusion, alliance, association en participation ou autre.



## b- Administration, direction et contrôle :

### ➤ Conseil d'administration :

Membres	Qualité	Représenté par	Mandat <sup>(1)</sup>
M. Nabil CHETTAOUI	Président	Lui-même	2021-2023
M. Mohamed Ali MABROUK	Membre	Lui-même	2021-2023
M. Mohsen ZRELLI	Membre	Lui-même	2021-2023
M. Stéphane MAQUAIRE	Membre	Lui-même	2021-2023
M. Elyes JOUINI	Membre	Lui-même	2021-2023
La Société Exis	Membre	M.Mohamed YOUSFI	2021-2023

(1) Mandats renouvelés par l'AGO du 22/05/2021

### ➤ Direction :

M<sup>r</sup> Seifeddine BEN JEMIA : Directeur Général de la SNMVT à partir du 1er juin 2020 pour une période de 3 ans. Cette nomination a été décidée par le Conseil d'Administration du 29/05/2020.

### ➤ Contrôle :

Commissaire aux comptes	Adresse	Mandat
Cabinet F.M.B.Z KPMG Tunisie représenté par Madame Kalthoum BOUGERRA, société d'expertise comptable inscrite au tableau de l'Ordre des Experts Comptables de Tunisie	6, Rue du Riyal – Immeuble KPMG – Les Berges du Lac, 1053 Tunis - Tunisie	2022-2024 <sup>(2)</sup>
	<b>Tél</b> : +216 71 194 344	
	<b>Fax</b> : +216 71 194 320	
	<b>E-mail</b> : <a href="mailto:fmbez@kpmg.com">fmbez@kpmg.com</a>	
Cabinet FINOR représenté par Monsieur Walid BEN SALAH, société d'expertise comptable inscrite au tableau de l'Ordre des Experts Comptables de Tunisie	Immeuble International City Center – Tour des bureaux - Centre Urbain Nord –1082 Tunis - Tunisie	2022-2024 <sup>(2)</sup>
	<b>Tél</b> : +216 70 728 450	
	<b>Fax</b> : +216 70 728 405	
	<b>E-mail</b> : <a href="mailto:administration@finor.com.tn">administration@finor.com.tn</a>	

(2) AGO du 12/05/2022



### c- Renseignements concernant le capital :

- Le nombre total des droits de vote : 19 969 372
- Le nombre total des titres : 19 969 372
- Le nombre d'actionnaires à la date du 22 août 2022 : 1684 actionnaires
- Structure du capital de la SNMVT au 22 août 2022 :

Actionnaire	Nombre d'actions	Montant en dinars	% du capital	Nombre de droits de vote	% de droits de vote
<b>Groupe initiateur</b>	<b>16 066 024</b>	<b>32 132 048</b>	<b>80,45%</b>	<b>16 066 024</b>	<b>80,45%</b>
TRG	10 000	20 000	0,05%	10 000	0,05%
EXIS	15 324 132	30 648 264	76,74%	15 324 132	76,74%
MONOGROS	377 617	755 234	1,89%	377 617	1,89%
IFICO	354 275	708 550	1,77%	354 275	1,77%
<b>Autres</b>	<b>3 903 348</b>	<b>7 806 696</b>	<b>19,55%</b>	<b>3 903 348</b>	<b>19,55%</b>
<b>Total</b>	<b>19 969 372</b>	<b>39 938 744</b>	<b>100,00%</b>	<b>19 969 372</b>	<b>100,00%</b>

### d- Situation financière de la société :

#### - Etats financiers individuels de la société SNMVT arrêtés au 31 décembre 2021 :

Cf Bulletin Officiel du CMF n°6599 du 06 mai 2022.

#### - Etats financiers consolidés du Groupe SNMVT arrêtés au 31 décembre 2021 :

Cf Bulletin Officiel du CMF n°6599 du 06 mai 2022.

#### - Etats financiers intermédiaires de la société SNMVT arrêtés au 30 juin 2022 :

Cf Bulletin Officiel du CMF n° 6682 du jeudi 1<sup>er</sup> septembre 2022.



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

Dénomination	Siège social
Société Nouvelle Maison de la Ville de Tunis -SNMVT-	1, rue Larbi Zarrouk - 2014 Megrine - Tunis
STONE HEART	1, rue Larbi Zarrouk - 2014 Megrine - Tunis
Société de Développement Agricole et de Matières Transformées de Monoprix -MMT-	1, rue Larbi Zarrouk - 2014 Megrine - Tunis
Société Générale des Supermarchés Touta - SGS-	1, rue Larbi Zarrouk - 2014 Megrine - Tunis
MONOGROS	1, rue Larbi Zarrouk - 2014 Megrine - Tunis
Société l'Immobilière de Monoprix - SIM-	1, rue Larbi Zarrouk - 2014 Megrine - Tunis
Tunisian Shopping Spaces -TSS-	72 bis, rue des minéraux - 8603 Charguia 1 - Tunis

**- Principes de consolidation appliqués :**

(Cf les notes n° 2, 3 et 4 aux états financiers consolidés)