

## AVIS DES SOCIETES

FUSION PAR ABSORPTION PAR L'UBCI DE  
UBCI LEASING, UNION IMMOBILIERE,  
UBCI ASSET MANAGEMENT,  
et MED FINANCE SICAF

### VISA du Conseil du Marché Financier :

Portée du visa du CMF :

**Le visa du CMF, n'implique aucune appréciation sur l'opération proposée.**

**Le prospectus est établi par l'émetteur et engage la responsabilité de ses signataires.**

**Le visa n'implique ni approbation de l'opportunité de l'opération ni authentification des éléments comptables et financiers présentés. Il est attribué après examen de la pertinence et de la cohérence de l'information donnée dans la perspective de l'opération proposée aux investisseurs.**

### UNION BANCAIRE POUR LE COMMERCE ET L'INDUSTRIE -UBCI-

Siège social : 139, Avenue de la Liberté -1002 Tunis-

#### 1. Dates d'approbation de la fusion par les conseils d'administration des sociétés concernées par la fusion :

L'opération de fusion a été approuvée par les conseils d'administration de chacune des sociétés, réunis respectivement :

##### Société absorbante :

- UBCI : conseil d'administration du 08 Mai 2009

##### Sociétés absorbées :

- UBCI LEASING : conseil d'administration du 06 Mai 2009

- Med Finance SICAF : conseil d'administration du 15 mai 2009

- Union Immobilière : conseil d'administration du 14 mai 2009

- UBCI Asset Management : conseil d'administration du 14 mai 2009

#### 2. Date prévisionnelle de la réunion des assemblées générales des sociétés fusionnantes pour approuver le projet de fusion :

Le 29 décembre 2010.

#### 3. Motifs et buts de l'opération :

Cette opération s'intègre, pour certaines filiales concernées (MED FINANCE SICAF et UNION IMMOBILIERE) dans l'esprit de la loi 2001-65, relative aux établissements de crédits et a notamment comme objectif l'aboutissement à une mise en conformité avec le texte de celle-ci. En effet, l'existence de la société Med Finance SICAF qui a été créée en vue de permettre à l'UBCI de contrôler ses filiales exerçant dans le domaine des services financiers est devenue inutile puisque l'article 22 de la loi susvisée permet désormais aux banques la participation directe et illimitée dans le capital des sociétés opérant dans le service financier. Par ailleurs, l'absorption de la société Union Immobilière, dont l'activité actuelle se limite exclusivement à la location d'immeubles à l'UBCI, vise à se conformer aux dispositions de

l'article 21 de la loi sus indiquée qui limite à 30 % la participation des banques dans le capital des sociétés n'exerçant pas dans le domaine des services financiers.

La fusion absorption de UBCI Leasing répond quant à elle, à un objectif de rationalisation et maîtrise des coûts d'exploitation pour l'activité de LEASING, tout en assurant un développement sain et rentable de celle-ci.

Enfin, la fusion permettra d'éviter le recours à une procédure de liquidation de la société UBCI Asset Management, société demeurée en veilleuse depuis sa création

#### **4. Date d'effet de la fusion**

La fusion prend effet normalement à compter de la date de l'Assemblée Générale Extraordinaire qui aura à décider de l'opération de fusion. Toutefois, et par souci de simplicité, il peut être envisagé de retenir le principe de la rétroactivité selon lequel la fusion prend effet à partir de la date de clôture des états financiers objet des travaux d'évaluation, soit le 31 décembre 2009.

En conséquence, les opérations réalisées par les sociétés absorbées à compter du 01 janvier 2010 et jusqu'à la date définitive de la fusion, seront considérées comme étant faites pour le compte de la société absorbante. L'UBCI s'engage à prendre en charge les engagements pris par les sociétés absorbées jusqu'à la date de réalisation de la fusion.

#### **5. Autorisation du Ministre des Finances**

Conformément aux dispositions de l'article 10 de la loi n° 2001-65 du 10 juillet 2001, relative aux établissements de crédits, le Ministre des Finances a donné son autorisation en date du 27 mars 2008 à l'UBCI pour la réalisation de l'opération de fusion par absorption de ses quatre filiales : UBCI LEASING, Med Finance SICAF, Union Immobilière et UBCI Asset Management.

**Cette autorisation a été subordonnée à la condition que la participation de la BNP Paribas BDDI PARTICIPATIONS ne dépasse pas 50 % du capital de l'UBCI par suite de l'opération de fusion.**

Pour ce faire, BNP Paribas BDDI PARTICIPATIONS a procédé, en date du 22/10/2010, à la cession de 420 485 actions MED FINANCE SICAF à l'UBCI. Cette cession permet de respecter la condition à laquelle a été subordonnée l'autorisation du Ministre des Finances.

#### **6. Caractéristiques de l'opération de fusion par absorption**

Dans le cadre de cette opération de fusion, l'UBCI absorbera ses quatre filiales : UBCI LEASING, Union Immobilière, UBCI Asset Management et Med Finance SICAF.

La fusion absorption de ces quatre filiales sera rémunérée par l'attribution aux actionnaires, autres que l'UBCI, de chaque filiale, de nouvelles actions UBCI de valeur nominale de 5 DT chacune, entièrement libérées, et ce en échange de leurs actions UBCI LEASING, Union Immobilière, UBCI Asset Management et Med Finance SICAF, selon des parités d'échange.

Les parités d'échange sont calculées à partir des travaux d'évaluation qui ont permis d'arrêter les valeurs des cinq sociétés concernées par la fusion. Ces parités permettront de calculer le nombre d'actions que l'UBCI devra émettre en rémunération des apports de chacune de ces quatre sociétés absorbées.

##### **6.1. Travaux d'évaluation des sociétés objets de la fusion**

Les travaux de due diligence et d'évaluation de l'UBCI, UBCI Leasing, Union Immobilière, Med Finance SICAF et UBCI Asset Management effectués par ERNST & YOUNG ont abouti aux résultats suivants :

###### **6.1.1. Synthèse des résultats :**

Les résultats d'évaluation des actions UBCI, UBCI Leasing, Union Immobilière, Med Finance SICAF et UBCI Asset Management sont détaillés comme suit :

- Valorisation de l'action UBCI :

Valorisation de l'action UBCI	Min	Max
Valeur nominale de l'action	5,000	5,000
Cours boursier au 31/12/2009	52,000	52,000
Multiples boursiers	41,877	48,770
Multiples de transactions	38,100	38,100
Discounted cash flows	24,050	26,800

Les méthodes d'évaluation basées sur le marché (les multiples boursiers et les multiples de transactions) étant considérées comme les méthodes les plus adaptées au contexte de l'opération envisagée, la valeur de l'action UBCI devrait se situer dans la fourchette 38,1 dinars à 48,8 dinars.

- Valorisation de l'action UBCI Leasing :

Valorisation de l'action UBCI LEASING	Min	Max
Valeur nominale de l'action	10,000	10,000
Multiples boursiers	27,300	37,400
Discounted cash flows	24,126	37,367

La valeur de l'action UBCI LEASING se situerait entre 24,1 dinars et 37,4 dinars.

- Valorisation des actions autres sociétés :

L'application de l'approche patrimoniale réévaluée aux restes des sociétés faisant partie du périmètre de regroupement aboutit aux valorisations suivantes :

Valorisation de l'action	Union Immobilière	Asset Management	Med finance SICAF
Valeur nominale de l'action	10,000	10,000	5,000
Valeur patrimoniale réévaluée	12,369	12,414	6,926

### 6.1.2. Les valeurs retenues

Les valeurs des actions des sociétés faisant partie du périmètre de regroupement ayant été retenues par la direction du groupe sont les suivantes :

	UBCI	UBCI Leasing	Union Immobilière	Med Finance SICAF	UBCI Asset Management
Valeur nominale (DT)	5,000	10,000	10,000	5,000	10,000
Valeur retenue (DT)	31,167 <sup>(*)</sup> <sup>(**)</sup>	23,000 <sup>(*)</sup>	12,369	6,661 <sup>(*)</sup>	12,414

(\*) La valeur des actions UBCI, UBCI Leasing et Med Finance SICAF tient compte des dividendes distribués en 2010.

(\*\*) La valeur des actions UBCI tient compte des dividendes distribués en 2010 et de l'opération d'augmentation de capital par incorporation de réserves réalisée en 2010.

### 6.2. Les parités d'échange (UBCI / filiale absorbée)

Les parités d'échange permettront de calculer le nombre d'actions que l'UBCI devra émettre en rémunération des apports de chacune de ses quatre filiales absorbées.

Ainsi, les actionnaires, autres que l'UBCI, de ces quatre filiales recevront des actions UBCI en échange de leurs actions UBCI Leasing, Union Immobilière, Med finance SICAF et UBCI Asset Management et ce selon les parités d'échange suivantes :

	UBCI / UBCI Leasing	UBCI / Union Immobilière	UBCI / Med Finance SICAF	UBCI / UBCI Asset Management
<b>Parité d'échange</b>	<b>7/10</b>	<b>3/8</b>	<b>1/5</b>	<b>2/5</b>
<b>Primes de fusion <sup>1</sup></b>	<b>4 506,5 KDT</b>	<b>1 962,4 KDT</b>	<b>1 986,1 KDT</b>	<b>72,5 KDT</b>
<b>Soulttes <sup>2</sup></b>	<b>291,1 KDT à verser par l'UBCI</b>	<b>136,4 KDT à verser par l'UBCI</b>	<b>162,2 KDT à verser par l'UBCI</b>	<b>0,4 KDT à verser par les actionnaires d'UBCI ASSET Management</b>

Selon les parités d'échange ci-dessus indiquées, les actions UBCI LEASING, Union Immobilière, Med Finance SICAF et UBCI Asset Management seront échangées contre des actions UBCI à raison de :

- 7 actions UBCI contre 10 actions UBCI LEASING
- 3 actions UBCI contre 8 actions Union Immobilière
- 1 action UBCI contre 5 actions Med Finance SICAF
- 2 actions UBCI contre 5 actions UBCI Asset Management

### **6.3. Détermination et rémunération des apports**

#### **6.3.1. Définition des apports :**

Théoriquement, l'UBCI Leasing, l'Union Immobilière, l'UBCI Asset Management et Med Finance SICAF apporteront à l'UBCI tous les éléments (actifs et passifs), droits et valeurs leur appartenant et qui constituent l'ensemble de leurs patrimoines respectifs sans exception ni réserve, cette énumération n'a qu'un caractère indicatif et non limitatif. Les patrimoines de ces quatre filiales doivent être dévolus à titre universel à l'UBCI dans l'état où ils se trouveront à la date de réalisation de la fusion.

#### **6.3.2. Rémunération des apports :**

En rémunération des apports des sociétés absorbées, les actionnaires des sociétés absorbées, autres que l'UBCI, recevront les actions de la société absorbante selon les parités d'échange ci-dessus déterminées, avec le paiement ou la réception d'une soulte.

La différence entre la valeur d'apport réel et la valeur nominale des actions à émettre par l'UBCI constitue la prime de fusion.

Les participations de l'UBCI dans les sociétés absorbées seront annulées. La comparaison de la valeur nette comptable des titres annulés et de la quote-part correspondante des actifs nets apportés par chaque société absorbée peut donner lieu à la constatation d'une plus ou moins value. Cette plus ou moins value sera appelée respectivement boni ou mali de fusion.

<sup>1</sup> Ces primes de fusion sont conformes à celles figurant dans le rapport du commissaire aux apports, dans le rapport d'évaluation et dans le projet de fusion. Elles sont toutefois différentes de celles prises en compte pour l'établissement du bilan après fusion tel que présenté dans le prospectus relatif à la présente fusion et visé par le Conseil du Marché Financier sous le numéro **10/718** du **28/10/2010**. Les différences proviennent de la base retenue pour la comptabilisation des apports. En effet, dans le bilan après fusion les apports sont comptabilisés à leurs valeurs comptables, alors que les primes de fusion figurant dans le rapport d'évaluation, dans le projet de fusion et dans le rapport du commissaire aux apports sont calculées sur la base d'une comptabilisation des apports à leur juste valeur.

Aussi les primes de fusion présentées ici ne tiennent pas compte de la quote part de la prime annulée par suite de l'annulation des actions détenues par Med Finance SICAF dans le capital de UBCI Leasing, Union Immobilière et UBCI Asset Management.

<sup>2</sup> Les soutes présentées ici sont conformes à celles figurant dans le rapport du commissaire aux apports, dans le rapport d'évaluation et dans le projet de fusion. Toutefois, elles sont différentes de celles prises en compte pour la comptabilisation de l'opération de fusion telle que présentée dans le prospectus relatif à la présente fusion et visé par le Conseil du Marché Financier sous le numéro **10/718** du **28/10/2010**. En effet, les soutes présentées ici ne tiennent pas compte de la quote part de la soulte annulée par suite de l'annulation des actions détenues par Med Finance SICAF dans le capital de UBCI Leasing, Union Immobilière et UBCI Asset Management.

### 6.3.2.1. Structure du capital de l'UBCI avant et après fusion

	AVANT REGROUPEMENT (au 31/08/2010)							APRES REGROUPEMENT	
Actionnaires	Nombre titres	%	Union Immob.	Asset Manag.	Med Finances SICAF	UBCI Leasing	Annulations actions	Nombre titres	%
BNP Parisbas	7 500 000	50,00%			75 903			7 575 903	50,00% *
Groupe TAMARZISTE	1 634 496	10,90%						1 634 496	10,79%
Autres Personnes Physiques Tunisiennes	1 029 667	6,86%				18 083		1 047 750	6,92%
Famille BEN SEDRINE	1 145 207	7,63%				24 780		1 169 987	7,72%
Groupe SELLAMI	975 324	6,50%						975 324	6,44%
Groupe Med RIAHI	958 491	6,39%						958 491	6,33%
Groupe BOURICHA	707 386	4,72%						707 386	4,67%
Personnes Morales Tunisiennes	155 380	1,04%						155 380	1,03%
Groupe Saad HADJ KHLIFA	345 010	2,30%						345 010	2,28%
Med Finances SICAF	0	0,00%	74 996	2 772		96 320	-174 088	0	0,00%
Med Rached CHEBIL	150 300	1,00%						150 300	0,99%
Ali FEKIH	172 500	1,15%						172 500	1,14%
Héritiers BOUAJA	139 717	0,93%						139 717	0,92%
SETCAR	0	0,00%				33 040		33 040	0,22%
Personnes Physiques non résidentes	28 047	0,19%						28 047	0,19%
Actions non déposées	58 475	0,39%						58 475	0,39%
<b>Total</b>	<b>15 000 000</b>	<b>100,00%</b>	<b>74 996</b>	<b>2 772</b>	<b>75 903</b>	<b>172 223</b>	<b>-174 088</b>	<b>15 151 806</b>	<b>100,00%</b>

\* Conformément à l'autorisation du Ministre des Finances en date du 27 mars 2008, cette opération de fusion n'a pas entraîné une augmentation de la participation de BNP PARIBAS BDDI PARTICIPAIONS dans le capital de l'UBCI du fait que la BNP PARIBAS BDDI PARTICIPAIONS a cédé en date du 22/10/2010 à l'UBCI 420 485 actions MED Finance SICAF.

### 6.3.2.2. Montant de l'augmentation de capital :

Le nombre d'actions nouvelles formant l'augmentation de capital de l'UBCI et destiné à rémunérer l'apport des sociétés absorbées se présente comme suit :

Désignation	UBCI	UBCI Leasing	Union Immobilier	UBCI Asset Management	Med Finance SICAF	Total
<b>Nombre d'actions UBCI à émettre</b>	-174 088	172 223	74 996	2 772	75 903	151 806
<b>Valeur nominale (UBCI)</b>	5	5	5	5	5	5
<b>Montant de l'augmentation de capital (DT)</b>	-870 440	861 115	374 980	13 860	379 515	759 030

A l'issue des opérations de fusion absorption de ses quatre filiales, l'UBCI se trouve propriétaire de ses propres titres qui représentent les titres apportés par Med Finance SICAF en rémunération de ses participations dans les trois autres filiales. Ces actions seront donc annulées par une simple opération de réduction du capital parallèlement aux augmentations de capital décrites ci-dessus.

Au total l'augmentation de capital porterait sur **l'émission de 151 806 nouvelles actions UBCI** de nominal 5 DT, soit un montant de **759 030 dinars**.

#### **6.3.2.3. Attribution des actions aux actionnaires des sociétés absorbées**

Les actionnaires des sociétés absorbées n'ayant pas leurs actions déposées auprès d'intermédiaires en bourse devront saisir l'UBCI en vue d'échanger leurs actions UBCI Leasing, Union Immobilière, UBCI Asset Management et Med finance SICAF en actions nouvelles UBCI.

Cette dernière demeurera dépositaire de toutes les actions nouvelles UBCI créées et non échangées.

L'UBCI s'engage à acheter tous les rompus d'actions résultant de l'échange d'actions UBCI Leasing, Union Immobilière, UBCI Asset Management ou Med Finance SICAF en actions nouvelles UBCI, et que des transactions entre intermédiaires n'auraient pas régularisés.

Un prospectus d'augmentation du capital de l'UBCI consécutive à la fusion absorption de UBCI Leasing, Union Immobilière, UBCI Asset Management et Med Finance SICAF visé par le Conseil du Marché Financier sous le numéro **10-718** du **28/10/2010** sera incessamment mis à la disposition du public auprès de UBCI (service titres) : 64, Avenue Habib BOURGUIBA 2033 Mégrine, de UBCI Leasing : 39, Avenue 10 décembre 1948 -El Menzah IV- 1004 Tunis - et sur le site Internet du Conseil du Marché Financier : [www.cmf.org.tn](http://www.cmf.org.tn)