

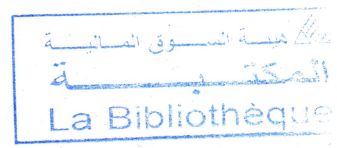
34/108

CRÉDIT FONCIER ET COMMERCIAL DE TUNISIE
CFCT Bank

PROSPECTUS D'ADMISSION
AU PREMIER MARCHÉ DE LA COTE PERMANENTE

Mis à la disposition du public à l'occasion de l'admission au premier marché de la cote permanente des actions du Crédit Foncier et Commercial de Tunisie

CFCT - BANK



Date d'admission	:	10 Décembre 1993
Date d'introduction	:	3 Février 1994
Nombre de titres admis	:	3 000 000
Procédure d'introduction	:	Ordinaire

2/2/94 13:08

I - RENSEIGNEMENTS CONCERNANT L'ADMISSION ET L'INTRODUCTION

Le Conseil de la Bourse des Valeurs Mobilières a décidé, lors de sa réunion du 10 décembre 1993, l'admission au premier marché de la cote permanente des titres de capital du **Crédit Foncier et Commercial de Tunisie "CFCT BANK"**.

Lesdits titres au nombre de 3 000 000 actions nominatives, ordinaires et intégralement libérées au nominal de 10 dinars sont admises à la négociation sur le premier marché de la cote permanente.

Lesdites actions portent jouissance à partir du 1er janvier 1993.

L'introduction des actions CFCT BANK aura lieu le **9** février 1994 au cours de 26 DT et sera réalisée par AMEN INVEST S.A. Intermédiaire en bourse par la *procédure ordinaire*.

Responsable de l'information : Monsieur Mohamed METHLOUTHI
Téléphone : 340 511

II - RENSEIGNEMENTS DE CARACTERE GENERAL CONCERNANT LE CFCT BANK

A - IDENTIFICATION

Démonination : Crédit Foncier et Commercial de Tunisie - CFCT Bank
Forme : Société Anonyme
Nationalité : Tunisienne
Siège Social : 13, avenue de France - 1000 Tunis
Constitution : Novembre 1971
Durée : 99 ans
Date de démarrage effectif : Janvier 1972
Branche d'activité : Activité bancaire
Objet social : La société a pour objet de contribuer, par l'exercice de la profession bancaire et notamment par la mobilisation de l'épargne et par l'octroi de crédits à court, moyen et long termes, au développement économique du pays et à la promotion des entreprises économiques dans les domaines de l'agriculture, de l'industrie, du tourisme et du commerce.
Régime fiscal : droit commun
Exercice social : Il commence le 1er janvier et se termine le 31 décembre de chaque année.
Tél. : (01) 34 05 11
Télex : 12079 TN
Registre du commerce : Tunis 33 441

B - DIRECTION, ADMINISTRATION ET CONTROLE

Direction Générale :

Mr. Rachid BEN YEDDER	Président Directeur Général
Mr. Mahmoud BABBOU	Vice-Président
Mr. Ahmed EL KARM	Vice-Président Directeur Général Adjoint
Mr. Mohamed METHLOUTHI	Secrétaire Général

Conseil d'Administration :

Noms et Prénoms	Man dat		Qualité et organisme représenté
	du	au	
Rachid BEN YEDDER	1990	1995	Président du conseil Participation Gestion et Investissement S.A. (P.G.I. SA)
Mahmoud BABBOU	1994	1999	Administrateur, personne physique
Béchir BEN YEDDER	1990	1995	Administrateur, personne physique
Nébil BEN YEDDER	1991	1996	Administrateur, personne physique
Mohamed BEN GAIED	1991	1996	Administrateur, personne physique
Ahmed EL KARM	1993	1998	Administrateur, personne physique
Mongi LOUKIL	1991	1996	Administrateur, personne physique
Néji MHIRI	1991	1996	Administrateur, personne physique
Béchir TAMARZISTE	1991	1996	Administrateur, personne physique
Romdhane SAFRAOUI	1991	1996	Compagnie Méditerranéenne d'Assurance et de Réassurance (C.O.M.A.R.)
Ezzeddine EL ABBASSI	1991	1996	Parc des Engins Industriels et Agricoles (PARENIN)

Commissaire aux comptes :

Nom et prénom	Adresse	Mandat	
		du	au
Rached FOURATI (1)	7, rue de Mauritanie 1002 Tunis	1992	1994

(1) : Membre de l'Ordre des Experts Comptables de Tunisie

C - CAPITAL SOCIAL : ÉVOLUTION ET STRUCTURE

Le *capital social* au 31 décembre 1993 est de 30 000 000 de dinars divisé en 3 000 000 actions de 10 dinars chacune entièrement libérées et ayant la forme nominative.

La structure du capital au 31 décembre 1993 :

Actionnaires	Nombre d'actionnaires	Nombre d'actions	% du capital
Personnes morales privées Tunisiennes	16	1 969 395	65,65 %
Personnes physiques	290	1 030 605	34,35 %
Total	306	3 000 000	100 %

La liste des actionnaires possédant 5 % et plus du capital au 31 décembre 1993

Dénomination	Nombre de titres	% du capital
Sté de Participation de Gestion et d'Investissement	715 840	23,88 %
Cie Méditerranéenne d'Assurance et de Réassurance	692 211	23,07 %
Parc d'Engins Industriels et Agricoles	266 976	8,90 %
Mr. Mohamed BEN GAIED	220 400	7,35 %
Total	1 895 427	63,20 %

Evolution du capital depuis la création de la banque

مكتبة السوق المالية
المكتبة
La Bibliothèque

Année	Nature de l'opération	Variation du capital Montant en dinars	Capital en circulation	
			Montant en dinars	Nombre de titres
1967	Capital initial	325 000	325 000	32 500
1973	Aug. par émission en numéraire	375 000	700 000	70 000
1975	Aug. par émission en numéraire	700 000	1 400 000	140 000
1976	Aug. par émission en numéraire	750 000	2 150 000	215 000
1979	Aug. par émission en numéraire	2 075 000	4 225 000	422 500
1981	Aug. par émission en numéraire	845 000	5 070 000	507 000
1984	Aug. par émission en numéraire	3 930 000	9 000 000	900 000
1985	Aug. par émission en numéraire	1 000 000	10 000 000	1 000 000
1985	Aug. par émission en numéraire	1 000 000	12 000 000	1 200 000
1990	Aug. par intégration de réserves	2 000 000	17 000 000	1 700 000
1990	Aug. par émission en numéraire	5 000 000	20 000 000	2 000 000
1992	Aug. par intégration de réserves	3 000 000	22 500 000	2 250 000
1993	Aug. par intégration de réserves	2 500 000	25 000 000	2 500 000
1993	Aug. par émission en numéraire	7 500 000	30 000 000	3 000 000

D - PATRIMOINE DE LA BANQUE

a - Patrimoine mobilier

Le *portefeuille titres* du CFCT Bank totalise au 30/9/93 47 639 819 DT contre 47 054 222 DT à fin décembre 1992, ~~accusant~~ ^{la somme} ainsi une augmentation de 585 597 DT.

b - Patrimoine immobilier

Le *patrimoine immobilier* de la Banque est essentiellement composé d'agences en propriété (terrains et constructions) auquel s'adjoint le siège social avenue de France et le futur siège avenue Mohamed V.

Au 31 décembre 1992 la situation était de : 3 672 216 de dinars en valeur d'acquisition
3 269 311 de dinars en valeur comptable nette.

c - Les Participation à plus de 5% du CFCT Bank au 31 Décembre 1993

Dénomination	Nombre de titres	Montant	% du capital
AMEN Project SICAF	35 000	3 500 000	35,00 %
Amen Soft	11 980	119 800	29,95 %
Amen Lease	300 000	1 500 00	15,00 %
Fondation	75 000	780 534	31,20 %
El Imrane	7 500	750 000	30,00 %
Comar	55 635	491 425	12,29 %
El Khir	4 590	459 000	27,00 %
Tunisys	29 976	299 760	29,97 %
Hayett	2 500	250 000	25,00 %
Amen Invest	750	75 000	7,50 %
Sicav-Amen	1 460	146 000	29,20 %

E - RESEAU D'AGENCES

ZONE I

Place Pasteur	150, avenue de la Liberté
Bab El Alouj	10, rue Bab El Alouj
Marsa	44, avenue Taïb M'hiri
El Omrane	41, bd. Hédi Saïdi
Lafayette	54, rue d'Iran
Le Kram	204, avenue Habib Bourguiba
Bab El Khadra	4, bd. Rachid Sfar & 7, rue de la verdure
Les Olympiades	Imm. B. Mahmoud Bloc 1 - Cité Olympique
Taïeb M'hiri	51 bis, avenue Taïeb M'hiri
K. Pacha	8, rue J.J. Rousseau
Bab Souika	93, place Bab Souika

ZONE II

El Menzah VI	Cité Jamil
Ariana	Cité les Roses
El Menzah I	Angle rue errassas- rue Hamidi
El Manar I	Centre commercial Paradis
Sidi Thabet	Sidi Thabet
Jedaïda	16/17 avenue Taïeb M'hiri
Le Bardo	139, bd. 20 Mars
Dr Burnet	39, rue Dr Burnet - Mutuelleville

ZONE III

Place Barcelone Place d'Afrique Ben Arous Hammam Lif Le Passage Montfleury Souk Ettrouk Radès Rue de Belgique Mégrine Bizerte Béja	74, avenue Farhat Hached 26, avenue Habib Bourguiba 80, avenue de France 52, avenue de la République Angle avenues de Paris et H. THameur 54, rue du Sahel 26, rue Souk Keireddine - La Médina Angle avenues H. Bourguiba et Med. Ali 1, rue de Belgique Angle H. Bourguiba et L. Haddad 99/101, avenue H. Bourguiba avenue H. Bourguiba
---	---

ZONE CAP BON

Nabeul Kélibia Béni Khier Hammamet Grombalia Korba	avenue Farhat Hached 2 Rue Ibn khaldoun avenue Habib Bourguiba avenue Habib Bourguiba avenue Habib Bourguiba Angle avenues Habib Bourguiba et Thaïeb M'hiri
---	--

ZONE SAHEL

Sousse Kairouan H. Sousse M'Saken Ksar Hellal Monastir Sousse Senghor	Avenue Mohamed V rue 2 mars 1934 GP 1 Hamman Sousse GP 1 M'Saken place de l'indépendance Cité CNRPS rue L. Sédar Sengor et avenue Med. El Karoui
---	--

ZONE SFAX

Sfax Chaker Sfax Médina Sfax Gremda Sfax Jédida Sfax Ariana	avenue Hédi Chaker Angle Rue Malek et rue des Notaires route de Gremda Km 1 avenue des Martyrs GP 1 Km 0.5
---	--

ZONE DU SUD

Jerba H.Souk Jerba Midoun Jerba Ajim Jerba El May Gabes Mareth Médenine Tataouine Zarzis	avenue H. Bourguiba Route de Mahboubine avenue H. Bourguiba Route de Mahboubine 388, avenue H. Bourguiba GP 1 Place Seniet Essouk Angle avenue Farhat Hacher et 1er Juin avenue Mohamerd V
--	--

مكتبة السوق الشمالية
المكتبة
La Bibliothèque

III - ACTIVITÉ DE LA BANQUE

A- PRÉSENTATION SOMMAIRE DE L'ACTIVITÉ DE LA BANQUE

Les origines du CFCT Bank remontent, en effet, au siècle dernier, avec la création en 1885 du Crédit Foncier d'Algérie et de Tunisie (CFAT). La première succursale est rapidement transformée en filiale au nom du Crédit Foncier et Commercial de Tunisie (CFCT). Ses capitaux étaient presque exclusivement français, malgré son statut de droit tunisien. Ce n'est qu'en 1971, que le CFCT est devenu la première banque entièrement privée et Tunisienne au service de l'économie nationale.

Avec trois agences au départ le CFCT Bank compte aujourd'hui plus de 64 agences et près de 1000 salariés pour un total bilan de 625 millions de dinars.

Pour la poursuite de sa politique d'innovation, la solidité de ses résultats, le renforcement de ses fonds propres, l'extension de son réseau et le perfectionnement continu de sa technologie bancaire, le CFCT Bank a été le premier à avoir introduit en Tunisie les distributeurs automatiques de billets (DAB) dont 16 sont déjà installés. Outre les cartes de paiement une carte de retrait au nom de "SESAME" a été lancée en 1993 pour favoriser une plus grande utilisation des DAB et rendre ainsi de précieux services à ses clients.

Le CFCT est également pionnier dans l'introduction des services vocaux qui permettent sur simple appel téléphonique de connaître le solde du compte et les dernières opérations effectuées.

Quant aux produits financiers le CFCT Bank s'illustre par une série de produits spécifiques qui recueillent un franc succès : les présalaires, le CFCT Junior, les Chèques essences et différents produits de banque assurance.

B- LES CARACTÉRISTIQUES ESSENTIELLES DE L'ACTIVITÉ

En milliers de dinars

Nature	1990	1991	1992
Dépôts à vue	103 073	1 066 945	126 372
Dépôts d'épargne	93 004	111 197	129 827
Dépôts à terme	65 359	63 633	68 504
Certificats de dépôt	11 500	19 000	1 000
Total des dépôts clientèle	272 936	300 524	325 703
Total des dépôts du système bancaire tunisien	4 358 000	4 452 000	4 919 000
Part du CFCT	6,26%	6,75%	6,62%

Le volume des dépôts collectés par le CFCT a atteint 325 703 mille dinars à fin décembre 1992 contre 300 524 mille dinars à fin décembre 1991, enregistrant une augmentation de 25 179 mille dinars soit 8,38%.

L'analyse de cette évolution des dépôts, par nature, montre que seuls les certificats de dépôt ont accusé une forte diminution de 18 millions de dinars soit 94,74% et qui revient essentiellement à l'apparition sur le marché des bons de trésor (produit de substitution); alors que les autres catégories de dépôts ont connu des augmentations.

Par ailleurs, la part du CFCT dans la collecte des dépôts par rapport au total du système bancaire reste appréciable, oscillant entre 6,26% et 6,75%.

C- ÉVOLUTION DE L'EFFECTIF

Catégories	1990	1991	1992
Direction	23	27	30
Encadrement	196	270	211
Exécution	678	608	658
Contractuel	2	13	3
TOTAL	899	918	902

IV - RENSEIGNEMENTS FINANCIERS

A - BILANS COMPARÉS DES TROIS DERNIERS EXERCICES

Bilans comparés au 31 décembre

En milliers de dinars



ACTIF	1990	1991	1992
Caisse, B.C.T., C.D., B.T. acquis et chèques postaux	55 246	61 711	55 090
Bques et organismes spécialisés	11 974	8 921	12 348
Portefeuille escompte	199 738	219 253	230 128
compte débiteur de la clientèle	82 863	72 939	107 281
Crédits / ressources spéciales	8 425	9 840	11 800
Autres crédits à la clientèle	26 947	32 440	52 157
Portefeuille titres	66 185	74 922	47 054
Immobilisations nettes	12 353	15 732	16 825
Autres postes d'actif	67 389	90 588	93 237
Actionnaires	2 500		

TOTAL	533620	586346	625920
-------	--------	--------	--------

PASSIF	1990	1991	1992
B.C.T. et certificats de dépôts	146 722	141 202	106 434
Bques et organismes spécialisés	11 318	8 518	42 370
Dépôts à vue de la clientèle	103 074	106 694	126 372
Dépôts d'épargne	93 004	111 197	129 827
Bons et comptes à terme	65 358	63 633	68 504
C.D. souscrits par la clientèle	11 500	19 000	1 000
Autres sommes dues à clientèle	5 521	8 102	11 423
Ressources spéciales	9 027	11 913	12 891
Réserves	7 673	11 469	12 727
Capital	17 000	17 000	20 000
Report à nouveau	2	5	2
Autres postes du passif	58 340	81 957	88 473
Bénéfice	5 081	5 656	5 897

TOTAL	533620	586346	625920
-------	--------	--------	--------

Hors bilan (en milliers de dinars)

	1990	1991	1992
Engagements en faveur des banques	43 680	81 900	68 869
Engagements reçus de l'Etat, des banques et organismes d'assurance		84 732	57 082
Engagements en faveur de la clientèle	133 993	187 530	152 691
Garanties reçues de la clientèle sous forme de dépôts ou d'actes financiers	14 735	16 071	16 874

Évolution du bilan par grandes masses 1990/1992 (en milliers de dinars)

ACTIF	1990	1991		1992	
Opérations de trésorerie	67 220	70 632	5,1 %	67 438	-4,5 %
Crédits	317 973	334 472	5,2 %	401 365	20,0 %
Portefeuille titre	66 185	74 922	13,2 %	47 054	-37,2 %
Immobilisations	12 353	15 732	27,4 %	16 825	6,9 %
Autres postes d'actif	69 889	90 588	29,6 %	93 237	2,9 %
TOTAL	533 620	586 346	100 %	625 920	100 %

PASSIF	1990	1991		1992	
Opérations de trésorerie	158 040	149 720	-5,3 %	148 804	-0,6 %
Dépôts clientèle	278 457	308 626	10,8 %	337 126	9,2 %
Ressources spéciales	9 027	11 913	32,0 %	12 891	8,2 %
Autres postes du passif	58 340	81 957	40,5 %	88 473	8,0 %
Fond propres et quasi fonds propres	24 675	28 474	15,4 %	32 729	14,9 %
Bénéfices	5 081	5 656	11,3 %	5 897	4,3 %
TOTAL	533 620	586 346	100%	625 920	100 %

B- COMPTES DE RÉSULTATS COMPARÉS AU 31 DÉCEMBRE

En milliers de dinars

Débit	1990	1991	1992
Charges sur opérations de trésorerie	11 742	15 955	16 146
Intérêts sur les dépôts de la clientèle	16 698	17 517	21 544
Intérêts sur emprunts	224	387	469
Charges sur opérations diverses	137	164	352
Masse salariale	5 922	6 756	8 009
Charges générales d'exploitation	3 704	4 100	4 686
Dotations aux provisions	5 684	5 971	5 156
Dotations aux amortissements	539	864	1 179
Impôts sur les bénéfices	2 088	1 852	1 199
Pertes diverses	1	13	19
Bénéfice de l'exercice	5 081	5 655	5 897
Total	51 820	59 234	64 656

Crédit	1990	1991	1992
Produits des opérations de trésorerie	5 189	6 724	6 419
Produits perçus sur op. de crédits	35 609	39 632	42 558
Commissions perçues sur op. bancaires	4 625	5 402	6 649
Revenus du portefeuille titres	4 597	4 956	6 790
Reprise des provisions	1 459	2 129	1 300
Produits divers	341	391	740
Total	51 820	59 234	64 656

هيئة السوق المالية
المكتبة
La Bibliothèque

C- SITUATION PROVISoire AU 30/9/93

ACTIF	Montants en dinars
Caisse, B.C.T., C.D., B.T. acquis et chèques postaux	52 274 627
Bques et organismes spécialisés	20 746 292
Portefeuille escompte	202 520 569
compte débiteur de la clientèle	134 776 847
Crédits / ressources spéciales	11 488 977
Autres crédits à la clientèle	75 284 536
Portefeuille titres	47 639 819
Immobilisations nettes	16 592 942
Autres postes d'actif	102 842 537

TOTAL 664167146

PASSIF	Montants en dinars
B.C.T. et certificats de dépôts	81 705 914
Bques et organismes spécialisés	45 326 917
Dépôts à vue de la clientèle	148 317 348
Dépôts d'épargne	126 863 089
Bons et comptes à terme	72 842 592
Autres sommes dues à clientèle	31 789 882
Ressources spéciales	13 139 053
Réserves	13 588 238
Capital	22 500 000
Report à nouveau	389
Autres postes du passif	101 370 036
Bénéfice	6 723 688

TOTAL 664167146

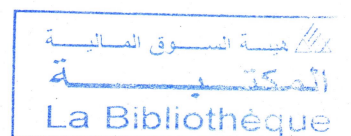
Hors bilan

Engagements	Montant en dinars
Engagements en faveur des banques	99 532 000
Engagements reçus de l'Etat, des banques et organismes d'assurance	47 315 000
Engagements en faveur de la clientèle	144 669 000
Garanties reçues de la clientèle sous forme de dépôts ou d'actes financiers	16 874 000

Comptes de résultats provisoires au 30 septembre 1993

Débit	30/09/1993
Charges sur opérations de trésorerie	10 412
Intérêts sur les dépôts de la clientèle	17 205
Intérêts sur emprunts	172
Charges sur opérations diverses	290
Masse salariale	6 245
Charges générales d'exploitation	3 160
Dotations aux provisions	-
Dotations aux amortissements	900
Impôts sur les bénéfiques	859
Pertes diverses	5
Bénéfice de l'exercice	6 724
Total	45 972

Crédit	30/09/1993
Produits des opérations de trésorerie	3 859
Produits perçus sur op. de crédits	31 888
Commissions perçues sur op. bancaires	5 278
Revenus du portefeuille titres	4 327
Reprise des provisions	-
Produits divers	620
Total	45 972



D - EVOLUTION DES RESULTATS NETS

En milliers de dinars

Désignation	1990	1991	1992
Résultats nets	5 081	5 655	5 897
Variation en %	-	11.3 %	4.3 %

E- Evolution des résultats courants

En milliers de dinars

Désignation	1990	1991	1992
Bénéfice courant	3 282	3 149	3 877

F - EVOLUTION DE LA MARGE BRUTE D'AUTOFINANCEMENT

En milliers de dinars

Désignation	1990	1991	1992
Bénéfice net de l'exercice	5 081	5 655	5 897
Dotation aux amort. et provis.	6 223	6 835	6 335
MARGE BRUTE D'AUTOFINANCEMENT	11 304	12 490	12 232

G - EVOLUTION DE L'AUTOFINANCEMENT

En milliers de dinars

Désignation	1990	1991	1992
Marge brute d'autofinancement	11 304	12 490	12 232
Dividendes distribués	1 530	1 530	1 800
AUTOFINANCEMENT	9 774	10 960	10 432

H - ÉVOLUTION DES DIVIDENDES

Année	Montant brut	N° coupon	Date paiement	Service financier
1988	0,900	18	26/9/89	CFCT
1989	0,900	19	5/7/90	CFCT
1990	0,900	20	5/6/91	CFCT
1991	0,900	21	29/5/92	CFCT
1992	0,900	22	24/8/93	CFCT

I- COMPORTEMENT BOURSIER DE L'ACTION CFCT

Année	Nbre de transactions	Quantité	Cours moyen en dinar	Taux de rotation
1992	3	102 854	18.000	5,14%
1993	2	21 267	22.792	1,06

V - ESTIMATION DE L'ACTION CFCT-BANK

Afin de mieux cerner la valeur de l'action CFCT et d'établir une fourchette de prix tenant compte aussi bien de la valeur réelle du patrimoine immobilier et financier que du rendement futur de la banque, nous avons procédé à différentes méthodes d'évaluation (Actif net, Valeur de rendement, Valeur de productivité, Valeur boursière et valorisation par le P.E.R).

Méthode	en dinars Evaluation de l'action
Actif net	19,313
Valeur de rendement (t=10%)	29,480
Valeur de productivité (t=10%)	19,380
Valeur boursière	22,792
P.E.R du secteur bancaire 10	29,480

La synthèse de ces différentes méthodes nous permet de retenir un prix moyen de 22,741 DT. D'autre part la valorisation par la méthode du P.E.R (Price earning ratio) et sur la base d'un P.E.R moyen du secteur bancaire de 10; la valeur de l'action CFCT s'établit à 29,480 dinars. La valeur moyenne de l'action s'établit ainsi à 26,110 dinars.