



بنك الإسكان
BANQUE DE L'HABITAT

BANQUE DE L'HABITAT

Société anonyme au capital de 90.000.000 dinars divisé en 18.000.000 actions de valeur nominale 5 dinars entièrement libérées.

Siège social : 21, Avenue Kheireddine Pacha - 1002 Tunis Belvédère - BP 242 Cedex 1080

RC: B 13 881 1996 E-mail: banquehabitat@bh.fin.tn

Tél : (71) 785 277 Télex : 14 349 Fax : (71) 784 417

La Banque de l'Habitat est notée sur l'échelle internationale "BB+" à long terme avec perspective d'évolution "positive" et "B" à court terme par l'agence de notation "Standard & Poor's" en date du 19 septembre 2007

Note d'Opération Relative à l'Emission et l'Admission De l'Emprunt Subordonné Remboursable

"Emprunt Subordonné BH 2007" de 70 000 000 dinars

Emis Par Appel Public à l'Epargne

Durée: 7 ans dont 2 années de franchise

Remboursement Annuel Constant à partir de la 3^{ème} Année

Taux d'intérêt: TMM + 1,2% brut l'an

Prix d'Emission: 100 dinars

Le titre subordonné remboursable se distingue de l'obligation de par son rang de créance contractuellement défini par la clause de subordination

Visa n° 07.578- du 14 NOV 2007 du Conseil du Marché Financier donné en application de l'article 2 de la loi N°94-117 du 14/11/1994. Ce visa n'implique aucune appréciation sur l'opération proposée. Cette note d'opération a été établie 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 a été attribué après examen de la pertinence et de la cohérence de l'information donnée dans la perspective de l'opération proposée aux investisseurs.

Responsable de l'information

Mr Béchir CHAARI

Directeur Chargé de la Direction Centrale de la Planification et du Contrôle de Gestion
Espace Tunis, Bloc K - 5ème étage, Rue 8003 - 1073 Tunis Montplaisir

Tél : (71) 952 248

Fax : (71) 952 341

E-mail: dg.sicavbh@email.tn

Intermédiaire en Bourse chargé de l'opération

Société d'Ingénierie Financière et d'Intermédiation en Bourse (SIFIB-BH)

1 Rue 8000, Angle 11, Av Kheireddine Pacha - 1002 Tunis

Tel : (71) 848 429

Fax : (71) 841 635

E-mail: sifib.bh@planet.tn



Le prospectus relatif à la présente émission est constitué de la présente note d'opération et du document de référence de la Banque de l'Habitat enregistré par le CMF en date du 14 NOV 2007 sous le N° 07.1104-

La présente note d'opération ainsi que le document de référence sont mis à la disposition du public sans frais auprès de la Banque de l'Habitat, 21, Avenue Kheireddine Pacha - 1002 Tunis Belvédère, la SIFIB-BH, 1 Rue 8000, Angle 11, Av Kheireddine Pacha - 1002 Tunis Belvédère, tous les intermédiaires en Bourse et sur le site Internet du CMF: www.cmf.org.tn

Novembre 2007

SOMMAIRE

Flash – Emprunt Subordonné Remboursable "Emprunt Subordonné BH 2007" ...	3
Chapitre 1. Responsables de la note d'opération.....	7
1-1 Responsable de la note d'opération.....	7
1-2 Attestation du responsable de la note d'opération.....	7
1-3 Attestation de l'intermédiaire en Bourse chargé de l'opération.....	7
1-4 Responsable de l'information.....	8
Chapitre 2. Renseignements Concernant l'Opération.....	9
2-1 Renseignements relatifs à l'émission.....	9
2-1-1 Décision à l'origine de l'émission.....	9
2-1-2 Renseignements relatifs à l'opération.....	9
2-1-3 Période de souscription et de versement	9
2-1-4 Organisme financier chargé de recueillir les souscriptions du public.....	10
2-1-5 But de l'émission.....	10
2-2 Caractéristiques des titres émis.....	10
2-2-1 Nature, forme et délivrance des titres.....	10
2-2-2 Prix de souscription, prix d'émission et modalités de paiement	11
2-2-3 Date de jouissance en intérêts.....	11
2-2-4 Date de Règlement.....	11
2-2-5 Taux d'intérêt.....	11
2-2-6 Intérêts.....	11
2-2-7 Amortissement et remboursement	12
2-2-8 Prix de remboursement.....	14
2-2-9 Paiement.....	14
2-2-10 Marge actuarielle	14
2-2-11 Durée totale et durée de vie moyenne de l'emprunt.....	14
2-2-12 Rang de créance et maintien de l'emprunt à son rang.....	15
2-2-13 Garantie.....	15
2-2-14 Notation	15
2-2-15 Mode de placement.....	15
2-2-16 Organisation de la représentation des porteurs de titres subordonnés remboursables.....	15
2-2-17 Fiscalité des titres.....	16
2-2-18 Clause de remboursement anticipé	16
2-3 Renseignements Généraux.....	17
2-3-1 Etablissement chargé du service financier de l'emprunt.....	17
2-3-2 Marché des titres.....	17
2-3-3 Prise en charge par la STICODEVAM.....	17
2-3-4 Tribunaux compétents en cas de litige.....	17
2-4 Facteurs de risques liés aux titres subordonnés.....	17
2-4-1 Nature du titre.....	17
2-4-2 Absence de cadre législatif spécifique applicable.....	18
2-4-3 Qualité de crédit de l'émetteur.....	18
2-4-4 Le marché secondaire.....	18
Bulletins de souscription	

Flash – Emprunt Subordonné Remboursable

" Emprunt Subordonné BH 2007"

L'emprunt subordonné remboursable "Emprunt Subordonné BH 2007" est émis pour un montant de 70 000 000 dinars divisés en 700 000 titres subordonnés remboursables de 100 dinars de nominal, à un taux annuel de TMM +1,2% et à échéance de 7 ans dont 2 années de franchise.

Le titre subordonné remboursable se distingue de l'obligation de par son rang de créance contractuellement défini par la clause de subordination

- **Dénomination de l'emprunt:** "Emprunt Subordonné BH 2007"
- **Montant:** 70 000 000 de dinars divisés en 700 000 titres subordonnés remboursables
- **Nominal:** 100 dinars par titre subordonné remboursable
- **Prix d'émission:** 100 dinars par titre subordonné remboursable, payables intégralement à la souscription
- **Prix de remboursement:** 100 dinars par titre subordonné remboursable
- **Date de jouissance en intérêts:** chaque titre subordonné remboursable souscrit dans le cadre du présent emprunt subordonné remboursable portera jouissance en intérêts à partir de sa date effective de souscription et libération. Les intérêts courus au titre de chaque titre subordonné remboursable entre la date effective de sa souscription et libération et la date limite de clôture des souscriptions soit le 07/12/2007 seront décomptés et payés à cette dernière date. Toutefois, la date unique de jouissance en intérêts, pour tous les titres subordonnés remboursables émis, servant de base pour les besoins de la cotation en bourse, est fixée à la date limite de clôture des souscriptions à l'emprunt, soit le 07/12/2007.
- **Durée:** 7 ans dont 2 années de franchise
- **Durée de vie moyenne:** 5 ans

Rang de créance

En cas de liquidation de l'émetteur, les titres subordonnés de la présente émission seront remboursés à un prix égal au nominal et leur remboursement n'interviendra qu'après désintéressement de tous les créanciers, privilégiés ou chirographaires, mais avant le remboursement des prêts participatifs accordés à l'émetteur et des titres participatifs émis par lui. Les présents titres subordonnés interviendront au remboursement au même rang que tous les autres emprunts subordonnés, qui pourraient être émis ou contractés ultérieurement par l'émetteur, proportionnellement à leur montant, le cas échéant (clause de subordination).

Les intérêts constitueront des engagements directs, généraux, inconditionnels et non subordonnés de l'émetteur, venant au même rang que toutes les autres dettes et garanties chirographaires, présentes ou futures de l'émetteur.

Maintien de l'emprunt à son rang

L'émetteur s'engage, jusqu'au remboursement effectif de la totalité des titres subordonnés du présent emprunt, à n'instituer en faveur d'autres titres subordonnés qu'il pourrait émettre ultérieurement, aucune priorité quant à leur rang de remboursement en cas de liquidation, sans consentir les mêmes droits aux titres subordonnés du présent emprunt.

- **Taux d'intérêt**: TMM+1,2% brut l'an.
- **Marge actuarielle**: 1,2% pour un souscripteur qui conservait ses titres jusqu'à leur remboursement final.
- **Amortissement**: tous les titres subordonnés remboursables feront l'objet d'un amortissement annuel constant par un cinquième de la valeur nominale à partir de la troisième année suivant la date limite de clôture des souscriptions.
- **Forme des titres subordonnés remboursables**: les titres subordonnés remboursables seront nominatifs.
- **Souscriptions et versements**: les souscriptions et les versements seront reçus à partir du 26/11/2007 aux guichets de la SIFIB-BH, intermédiaire en Bourse, sise au 1 Rue 8000, Angle11, Av Kheireddine Pacha - 1002 Tunis.
- **Clôture des souscriptions**: les souscriptions seront clôturées, sans préavis, et au plus tard le 07/12/2007. Les demandes de souscription seront reçues dans la limite des titres subordonnés remboursables émis. En cas de non placement intégral de l'émission et passé le délai de souscription, le montant de l'émission correspondra à celui effectivement collecté par la banque.
- **Paiement**: le paiement annuel des intérêts et le remboursement du capital dû seront effectués à terme échu le 07 décembre de chaque année.
 - le premier remboursement en capital sera effectué à partir de la 3^{ème} année suivant la date limite de clôture des souscriptions soit le 07/12/2010.
 - le premier paiement en intérêts sera effectué 12 mois après la date limite de clôture des souscriptions soit le 07/12/2008.
 - les paiements des intérêts et les remboursements du capital seront effectués auprès des dépositaires à travers la STICODEVAM.
- **Fiscalité des titres**: droit commun régissant la fiscalité des obligations
- **Domiciliation de l'emprunt**: l'établissement, la délivrance des attestations de propriété et le service financier des titres subordonnés remboursables "Emprunt Subordonné BH 2007" seront assurés durant toute la durée de vie de l'emprunt par la SIFIB-BH, intermédiaire en bourse.
- **Clause de remboursement anticipé** : les titres subordonnés remboursables émis dans le cadre du présent emprunt peuvent faire l'objet d'un remboursement anticipé portant sur tout ou partie des titres subordonnés remboursables en circulation. Le

remboursement se fera au gré de l'émetteur soit par rachat en Bourse soit par tirage au sort. Les titres subordonnés remboursables tirés au sort seront remboursés à la valeur nominale restant due à la date du tirage augmentée des intérêts courus et non encore échus.

- **Garantie:** le présent emprunt subordonné remboursable "Emprunt Subordonné BH 2007" n'est assorti d'aucune garantie particulière.
- **Notation de l'emprunt:** le présent emprunt n'est pas noté.
- **Cotation en Bourse:** dès la clôture des souscriptions au présent emprunt subordonné remboursable, la Banque de l'Habitat s'engage à demander l'admission des titres subordonnés remboursables souscrits au marché obligataire de la cote de la Bourse des Valeurs Mobilières de Tunis.
- **Prise en charge par la STICODEVAM:** la Banque de l'Habitat s'engage dès la clôture de l'emprunt subordonné remboursable "Emprunt Subordonné BH 2007" à entreprendre les démarches nécessaires auprès de la STICODEVAM en vue de la prise en charge des titres subordonnés remboursables souscrits.
- **Tribunaux compétents en cas de litige:** tout litige pouvant surgir suite à l'émission, au paiement et à l'extinction de cet emprunt subordonné remboursable sera de la compétence exclusive des tribunaux de Tunis.
- **Mode de représentation des porteurs des titres subordonnés remboursables:** même mode de représentation que les obligations.

Facteurs de risques liés aux titres subordonnés :

Les titres subordonnés remboursables ont des particularités qui peuvent impliquer certains risques pour les investisseurs potentiels et ce en fonction de leur situation financière particulière et de leurs objectifs d'investissement.

- **Nature du titre :** Le titre subordonné remboursable est un titre de créance qui se distingue de l'obligation de par son rang de créance contractuel déterminé par la clause de subordination. La clause de subordination se définit par le fait qu'en cas de liquidation de l'émetteur, les titres subordonnés remboursables ne seront remboursés qu'après désintéressement de tous les créanciers privilégiés ou chirographaires mais avant le remboursement des prêts participatifs accordés à l'émetteur et des titres participatifs émis par lui. Les titres subordonnés remboursables interviendront au remboursement au même rang que tous les autres emprunts subordonnés de même rang déjà émis, ou contractés ou qui pourraient être émis, ou contractés, ultérieurement par l'émetteur proportionnellement à leur montant, le cas échéant.
- **Absence de cadre législatif spécifique applicable :** En l'absence d'une législation spécifique applicable aux titres subordonnés et vu leurs similitudes avec les obligations desquelles ils se différencient par l'existence d'une clause de subordination, l'émission d'un emprunt subordonné remboursable est soumise aux règles et textes régissant les obligations (cadre légal et fiscal).

Les investisseurs potentiels devront procéder avec l'assistance éventuelle de conseils, à l'analyse des aspects juridiques, fiscaux, comptables et réglementaires relatifs à l'acquisition des titres subordonnés remboursables.

- **Qualité de crédit de l'émetteur** : Les titres subordonnés remboursables constituent des engagements directs, généraux, inconditionnels et non assortis de sûreté de l'émetteur. Le principal des titres subordonnés remboursables constitue une dette subordonnée de l'émetteur. Les intérêts sur les titres subordonnés remboursables constituent une dette chirographaire de l'émetteur.

En achetant les titres subordonnés remboursables, l'investisseur potentiel se repose sur la qualité de crédit de l'émetteur et de nulle autre personne.

- **Le marché secondaire** : Il existe un marché secondaire pour les titres subordonnés remboursables (marché obligataire de la cote de la bourse) mais il se peut qu'il ne soit pas suffisamment liquide.

Les investisseurs potentiels devraient avoir une connaissance et une expérience en matière financière et commerciale suffisante de manière à pouvoir évaluer les avantages et les risques d'investir dans les titres subordonnés remboursables, de même qu'ils devraient avoir accès aux instruments d'analyse appropriés ou avoir suffisamment d'acquis pour pouvoir évaluer ces avantages et ces risques au regard de leur situation financière.

Chapitre 1. Responsables de la Note d'Opération

1-1 Responsable de la note d'opération

Monsieur Abou Hafs Amor Najai
Président Directeur Général de la Banque de l'Habitat

1-2 Attestation du responsable de la note d'opération

"A notre connaissance, les données de la présente note d'opération sont conformes à la réalité. Elles comprennent toutes les informations nécessaires aux investisseurs pour fonder leurs jugements sur l'opération proposée ainsi que sur les droits attachés aux titres offerts. Elles ne comportent pas d'omissions de nature à en altérer la portée."



Le Président Directeur Général
de la Banque de l'Habitat
Abou Hafs Amor Najai

A handwritten signature in green ink, corresponding to the name Abou Hafs Amor Najai.

1-3 Attestation de l'intermédiaire en Bourse chargé de l'opération

Nous attestons avoir accompli les diligences d'usage pour s'assurer de la sincérité de la note d'opération.



La SIFIB-BH
Le Directeur Général
Lamine REZGUI

A handwritten signature in blue ink, corresponding to the name Lamine REZGUI.

1-4 Responsable de l'information

Mr Béchir CHAARI
Directeur Chargé de la Direction Centrale de la Planification et du Contrôle de Gestion
Espace Tunis, Bloc K – 5ème étage, Rue 8003 - 1073 Tunis Montplaisir
Tél : (71) 952 248
Fax : (71) 952 341
E-mail: dg.sicavbh@email.ati.tn

La Notice Légale a été publiée au JORT N°105 du 23/11/2007

 **Conseil du Marché Financier**
Visa n° 07.578- du 14 NOV. 2007
Délivré au vu de l'article 2 de la loi n°94-117 du 14 Novembre 1991
La Présidente du Conseil du Marché Financier
Signé: Zohra GUELLOUZ



Chapitre 2. Renseignements Concernant l'Opération

2-1 Renseignements relatifs à l'émission

2-1-1 Décision à l'origine de l'émission

L'Assemblée Générale Extraordinaire de la Banque de l'Habitat a décidé, lors de sa réunion tenue le 27/02/2007, d'émettre un emprunt subordonné remboursable pour un montant total ne dépassant pas 70 000 000 dinars et a donné les pouvoirs nécessaires au Conseil d'Administration pour fixer les caractéristiques et les conditions de l'émission envisagée.

Dans le cadre de cette autorisation, le Conseil d'Administration lors de sa réunion en date du 10/08/2007 a décidé d'émettre un emprunt subordonné remboursable de 70 000 000 dinars objet de la présente note d'opération et a fixé les caractéristiques et les conditions de l'émission envisagée.

2-1-2 Renseignements relatifs à l'opération

- Le montant nominal du présent emprunt subordonné remboursable est fixé à 70 000 000 de dinars divisé en 700 000 titres subordonnés remboursables de nominal 100 dinars.
- Produit brut et net de l'emprunt subordonné remboursable: le produit brut de l'emprunt subordonné remboursable est de 70 000 000 dinars, les frais de montage du dossier s'élèvent à 20 000 dinars, les commissions de placement s'élèvent à 0,2% du montant placé par la SIFIB-BH et les commissions de gestion s'élèvent à 0,2% du capital restant dû par an, les frais du Conseil du Marché Financier s'élèvent à 36 000 dinars, les frais de la Bourse des Valeurs Mobilières de Tunis sont de 3 000 dinars, les frais de la STICODEVAM sur la durée de vie de l'emprunt sont de l'ordre de 34 020 dinars, les frais divers englobant les frais d'annonce au JORT, les frais de photocopie etc... sont estimés à 5 000 dinars, soit un total de frais approximatifs de 798 020 dinars et un produit net de l'emprunt de 69 201 980 dinars.

En DT

Désignation	Produit global	Produit par obligation
Produit brut	70 000 000	100,00
Total des frais	798 020	1,140
Produit net	69 201 980	98,860

Les frais sont calculés pour toute la durée de vie de l'emprunt et donnés à titre indicatif. Le total de ces frais dépend du montant collecté au moment de la clôture de l'emprunt.

2-1-3 Période de souscription et de versement

Les souscriptions à cet emprunt subordonné remboursable seront ouvertes le 26/11/2007 et clôturées sans préavis au plus tard le 07/12/2007.

Les demandes de souscription seront reçues dans la limite des titres subordonnés remboursables émis. En cas de non placement intégral de l'émission et passé le délai de souscription, le montant de l'émission correspondra à celui effectivement collecté par la banque.

Un avis de clôture sera publié dans les bulletins officiels du Conseil du Marché Financier et de la Bourse des Valeurs Mobilières de Tunis, dès la clôture effective des souscriptions.

2-1-4 Organisme financier chargé de recueillir les souscriptions du public

Les souscriptions à cet emprunt subordonné remboursable et les versements seront reçus à partir du 26/11/2007 aux guichets de la SIFIB-BH sise au 1, Rue 8000, Angle 11, Avenue Kheireddine Pacha 1002 Tunis.

2-1-5 But de l'émission

L'emprunt subordonné remboursable, objet de la présente émission, s'inscrit dans le cadre de la politique générale de la banque qui vise à renforcer ses ressources stables à moyen terme, et ce pour soutenir son développement et son activité dans les meilleures conditions.

En effet, cet emprunt subordonné remboursable a pour objectif de:

- renforcer les assises financières de la banque en vue de consolider ses parts de marché dans le secteur du financement de l'habitat.
- assurer une plus large diversification de ses produits pour mieux s'adapter tant à la concurrence nationale qu'étrangère tout en respectant les ratios réglementaires de structure.
- la consolidation des fonds propres nets de base de la banque lui permettant de se conformer aux obligations des autorités de tutelle concernant les ratios spécifiques au secteur bancaire notamment en matière de ratio de solvabilité et en prévision de l'entrée en application des normes relatives à Bâle II.

2-2 Caractéristiques des titres émis

2-2-1 Nature, forme et délivrance des titres

❑ **La législation sous laquelle les titres sont créés:**

Il n'existe dans la législation tunisienne aucune disposition traitant des emprunts subordonnés remboursables. Cependant la circulaire de la Banque Centrale de Tunisie aux banques n° 91-24 du 17 décembre 1991 relative aux règles de gestion et aux normes prudentielles applicables aux banques et aux établissements financiers fait référence aux emprunts subordonnés pour définir les fonds propres complémentaires, composantes des fonds propres nets.

En l'absence d'une législation spécifique applicable aux titres subordonnés et vu leurs similitudes avec les obligations desquelles ils se distinguent par l'existence d'une clause de subordination (cf rang de créance p:15), l'émission d'un emprunt subordonné remboursable est soumise aux règles et textes régissant les obligations soit : le Code des sociétés commerciales, livre 4, titre1, sous titre 5 chapitre 3 : des obligations.

❑ **Dénomination de l'emprunt:** "Emprunt Subordonné BH 2007"

❑ **Nature des titres** : titres de créances

❑ **Forme des titres** : les titres subordonnés remboursables seront nominatifs

- ❑ **Catégorie des titres** : titres subordonnés remboursables qui se distinguent des obligations de par leur rang de créance contractuellement défini par la clause de subordination (cf rang de créance p: 15)

- ❑ **Modalité et délais de délivrance des titres** : le souscripteur recevra dès la clôture de l'émission une attestation de propriété des titres subordonnés remboursables souscrits délivrée par le centralisateur des titres (SIFIB-BH)

2-2-2 Prix de souscription, prix d'émission et modalités de paiement

Les titres subordonnés remboursables seront émis au pair, soit 100 dinars par titre subordonné remboursable, payables intégralement à la souscription.

2-2-3 Date de jouissance en intérêts

Chaque titre subordonné remboursable souscrit dans le cadre du présent emprunt portera jouissance en intérêts à partir de sa date effective de souscription et libération.

Les intérêts courus au titre de chaque titre subordonné remboursable entre la date effective de sa souscription et libération et la date limite de clôture des souscriptions, soit le 07/12/2007 seront décomptés et payés à cette dernière date.

La date unique de jouissance en intérêts pour tous les titres subordonnés remboursables émis servant de base pour les besoins de la cotation en bourse est fixée au 07/12/2007 soit la date limite de clôture des souscriptions.

2-2-4 Date de Règlement

Les titres subordonnés remboursables seront payables en totalité à la souscription.

2-2-5 Taux d'intérêt

Les titres subordonnés remboursables du présent emprunt généreront des intérêts annuels au Taux du Marché Monétaire (TMM publié par la BCT) + 1,2% brut calculé sur la valeur nominale restant due de chaque titre subordonné remboursable au début de chaque période, au titre de laquelle les intérêts sont servis. Ce taux correspond à la moyenne arithmétique des douze derniers taux moyens mensuels du marché monétaire tunisien précédant la date de paiement des intérêts majorée de cent vingt points de base. Les douze mois à considérer vont du mois de décembre de l'année N-1 au mois de novembre de l'année N.

2-2-6 Intérêts

Les intérêts sont payés à terme échu le 07 décembre de chaque année. La dernière échéance est prévue pour le 07/12/2014.

Le montant total des intérêts serait de 22 575 000 dinars (en considérant un taux nominal de 6,45% à titre indicatif).

2-2-7 Amortissement et remboursement

Tous les titres subordonnés remboursables émis seront remboursables à partir de la troisième année suivant la date limite de clôture des souscriptions d'un montant annuel constant de 20 dinars par titre subordonné remboursable soit le un cinquième de la valeur nominale. L'emprunt sera amorti en totalité le 07/12/2014.

Les tableaux d'amortissement sont établis à titre indicatif et sont susceptibles d'être modifiés suite à la variation du TMM (publié par la BCT). Le taux d'intérêt à prendre en considération est la moyenne arithmétique des taux mensuels des 12 derniers mois précédant le service des intérêts payés aux souscripteurs majorée d'une marge de 1,2% (soit la moyenne des TMM+1,2%). Pour les besoins de calcul, on a retenu comme taux la moyenne des TMM des douze derniers mois (du mois de novembre 2006 au mois d'octobre 2007) soit 5,25% majorée d'une marge de 1,2% soit 6,45%, ce taux a été figé à cette valeur jusqu'à l'échéance de l'emprunt subordonné remboursable.

- ❑ **Nombre de titres subordonnés remboursables** : 700 000 titres subordonnés remboursables

- ❑ **Valeur nominale du titre subordonné remboursable** : 100 dinars

- ❑ **Date unique de jouissance servant de base pour les besoins de la cotation en bourse** : 07/12/2007

- ❑ **Date du premier paiement des intérêts** : 07/12/2008

- ❑ **Date de la première échéance en capital** : 07/12/2010

- ❑ **Date de la dernière échéance** : 07/12/2014

- ❑ **Taux d'intérêt nominal** : variable: TMM+1,2%: 6,45%
c'est la moyenne des TMM des 12 derniers mois du mois de novembre 2006 au mois d'octobre 2007, majoré de 1,2% (à titre indicatif).

- ❑ **Amortissement** : annuel constant par un cinquième de la valeur nominale correspondant à 20 dinars par titre subordonné remboursable à partir de la 3^{ème} année suivant la date limite de clôture des souscriptions.

➤ Evolution du TMM durant les seize dernières années

	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Janvier	11,81250	10,87500	8,81250	8,81250	8,81250	7,00000	6,87500	6,87500	5,87500	5,93750	5,93750	5,90625	5,00000	5,00000	5,00000	5,27000
Février	11,81250	10,81250	8,81250	8,81250	8,81250	6,81250	6,87500	6,25000	5,87500	6,00000	5,93750	5,87500	5,00000	5,00000	5,00000	5,25000
Mars	11,81250	10,81250	8,81250	8,81250	8,81250	6,81250	6,87500	5,87500	5,87500	6,00000	5,93750	5,81250	5,00000	5,00000	5,00000	5,36000
Avril	11,81250	10,81250	8,81250	8,81250	8,81250	6,87500	6,87500	5,87500	5,87500	6,25000	5,93750	5,50000	5,00000	5,00000	5,00000	5,24000
Mai	11,81250	10,81250	8,81250	8,81250	8,81250	6,87500	6,87500	5,87500	5,87500	5,93750	5,93750	5,50000	5,00000	5,00000	5,00000	5,26000
Juin	11,81250	10,81250	8,81250	8,81250	8,81250	6,87500	6,87500	5,87500	5,87500	6,00000	5,93750	5,31250	5,00000	5,00000	5,00000	5,23000
Juillet	11,81250	10,81250	8,81250	8,81250	8,81250	6,87500	6,93750	5,87500	5,87500	6,06250	5,96875	5,00000	5,00000	5,00000	5,04000	5,23000
Août	11,81250	10,81250	8,81250	8,81250	8,81250	6,87500	6,87500	5,87500	5,87500	6,06250	5,96875	5,00000	5,00000	5,00000	5,01000	5,18000
Septembre	11,81250	10,81250	8,81250	8,81250	8,81250	6,87500	6,87500	5,87500	5,87500	6,06250	5,90625	5,00000	5,00000	5,00000	5,00000	5,19000
Octobre	11,81250	10,81250	8,81250	8,81250	8,81250	6,87500	6,87500	5,87500	5,87500	6,00000	5,90625	5,00000	5,00000	5,00000	5,22000	5,25000
Novembre	11,50000	9,43750	8,81250	8,81250	8,18750	6,87500	6,87500	5,87500	5,87500	5,93750	5,90625	5,00000	5,00000	5,00000	5,26000	
Décembre	11,31250	8,81250	8,81250	8,81250	7,81250	6,87500	6,87500	5,87500	5,87500	5,93750	5,90625	5,00000	5,00000	5,00000	5,33000	

Source: BCT

- Définition du TMM: le taux moyen mensuel du marché monétaire (TMM) publié par la BCT est la sommation des taux du jour du marché monétaire (TM) rapportée sur le nombre exact de jours du mois, le résultat étant arrondi au 1/32 de point de pourcentage le plus proche.

Tableau d'amortissement de l'emprunt subordonné remboursable

En Dinars

Echéance	Valeur Nominale	Amortissement	Capital restant dû	Intérêt brut	Annuité
07/12/2007	70 000 000				
07/12/2008			70 000 000	4 515 000	4 515 000
07/12/2009			70 000 000	4 515 000	4 515 000
07/12/2010		14 000 000	56 000 000	4 515 000	18 515 000
07/12/2011		14 000 000	42 000 000	3 612 000	17 612 000
07/12/2012		14 000 000	28 000 000	2 709 000	16 709 000
07/12/2013		14 000 000	14 000 000	1 806 000	15 806 000
07/12/2014		14 000 000	0	903 000	14 903 000
Total	70 000 000	70 000 000		22 575 000	92 575 000

Tableau d'amortissement par titre subordonné remboursable

En Dinars

Echéance	Valeur Nominale	Amortissement	Capital restant dû	Intérêt brut	Annuité
07/12/2007	100				
07/12/2008			100	6,450	6,450
07/12/2009			100	6,450	6,450
07/12/2010		20	80	6,450	26,450
07/12/2011		20	60	5,160	25,160
07/12/2012		20	40	3,870	23,870
07/12/2013		20	20	2,580	22,580
07/12/2014		20	0	1,290	21,290
Total	100	100		32,250	132,250

2-2-8 Prix de remboursement

Le prix de remboursement est de 100 dinars par titre subordonné remboursable.

2-2-9 Paiement

Le paiement annuel des intérêts et le remboursement du capital dû seront effectués à terme échu le 07 décembre de chaque année.

- le premier remboursement en capital sera effectué à partir de la 3^{ème} année suivant la date limite de clôture des souscriptions soit le 07/12/2010.
- le premier paiement en intérêts sera effectué 12 mois après la date limite de clôture des souscriptions soit le 07/12/2008.
- les paiements des intérêts et les remboursements du capital seront effectués auprès des dépositaires à travers la STICODEVAM.

2-2-10 Marge actuarielle

La marge actuarielle d'un emprunt à taux variable est l'écart entre son taux de rendement estimé et l'équivalent actuariel de son indice de référence. Le taux de rendement est estimé en cristallisant jusqu'à la dernière échéance le dernier indice de référence pour l'évaluation des coupons futurs. La moyenne des TMM des douze derniers mois arrêtée au 31/10/2007 qui est égale à 5,25% et qui est supposée cristallisée à ce niveau pendant toute la durée de l'emprunt permet de calculer un taux de rendement actuariel annuel de 6,45%. Sur cette base, les conditions d'émission et de rémunération font ressortir une marge actuarielle de 1,20% et ce pour un souscripteur qui conserverait ses titres jusqu'à leur remboursement final.

2-2-11 Durée totale et durée de vie moyenne de l'emprunt

- Durée totale: les titres subordonnés remboursables "Emprunt Subordonné BH 2007" sont émis pour une durée de 7 ans dont 2 années de franchise.
- Durée de vie moyenne: il s'agit de la somme des durées pondérées par les flux de remboursement puis divisée par le nominal. C'est l'espérance de vie de l'emprunt pour un souscripteur qui conserverait ses titres jusqu'à leur remboursement final. Cette durée est de 5 ans pour le présent emprunt.

2-2-12 Rang de créance et maintien de l'emprunt à son rang

Rang de créance

En cas de liquidation de l'émetteur, les titres subordonnés de la présente émission seront remboursés à un prix égal au nominal et leur remboursement n'interviendra qu'après désintéressement de tous les créanciers, privilégiés ou chirographaires, mais avant le remboursement des prêts participatifs accordés à l'émetteur et des titres participatifs émis par lui. Les présents titres subordonnés interviendront au remboursement au même rang que tous les autres emprunts subordonnés, qui pourraient être émis ou contractés ultérieurement par l'émetteur, proportionnellement à leur montant, le cas échéant (clause de subordination).

Les intérêts constitueront des engagements directs, généraux, inconditionnels et non subordonnés de l'émetteur, venant au même rang que toutes les autres dettes et garanties chirographaires, présentes ou futures de l'émetteur.

Maintien de l'emprunt à son rang

L'émetteur s'engage, jusqu'au remboursement effectif de la totalité des titres subordonnés du présent emprunt, à n'instituer en faveur d'autres titres subordonnés qu'il pourrait émettre ultérieurement, aucune priorité quant à leur rang de remboursement en cas de liquidation, sans consentir les mêmes droits aux titres subordonnés du présent emprunt.

2-2-13 Garantie:

Le présent emprunt subordonné remboursable n'est assorti d'aucune garantie particulière.

2-2-14 Notation

Le présent emprunt n'est pas noté.

2-2-15 Mode de placement

L'emprunt subordonné remboursable objet de la présente note d'opération est émis par appel public à l'épargne. Les souscriptions à cet emprunt seront ouvertes à tout investisseur potentiel ayant une connaissance et une expérience en matière financière et commerciale suffisante de manière à pouvoir évaluer les avantages et les risques d'investir dans les titres subordonnés remboursables (cf facteurs de risques liés aux titres subordonnés p:17), aux guichets de la SIFIB-BH, intermédiaire en bourse.

2-2-16 Organisation de la représentation des porteurs de titres subordonnés remboursables

En l'absence d'une législation spécifique applicable aux titres subordonnés et vu leurs similitudes avec les obligations desquelles ils se différencient par l'existence d'une clause de subordination, l'émission d'un emprunt subordonné remboursable est soumise aux règles et textes régissant les obligations. En matière de représentation des titres subordonnés remboursables, l'article 333 du code des sociétés commerciales trouve application : les porteurs de titres subordonnés remboursables sont rassemblés en une assemblée générale spéciale qui désigne l'un de ses membres pour la représenter et défendre les intérêts des porteurs de titres subordonnés remboursables.

Les dispositions des articles de 355 à 365 du code des sociétés commerciales s'appliquent à l'assemblée générale spéciale des porteurs de titres subordonnés remboursables et à son représentant. Le représentant de l'assemblée générale des porteurs de titres subordonnés remboursables a la qualité pour la représenter devant les tribunaux.

2-2-17 Fiscalité des titres

En l'absence d'un cadre fiscal spécifique régissant la fiscalité des titres subordonnés, les dispositions du droit commun suivantes s'appliquent aux revenus des titres subordonnés remboursables : Les intérêts annuels des titres subordonnés remboursables de cet emprunt sont soumis à une retenue d'impôt que la loi met ou pourrait mettre à la charge des personnes physiques ou morales.

En l'état actuel de la législation, et suite à l'unification des taux de la retenue à la source sur les revenus des capitaux mobiliers, telle qu'instituée par la loi n°96-113 du 30 Décembre 1996, portant loi de finances pour la gestion 1997, les intérêts sont soumis à une retenue à la source au taux unique de 20%. Cette retenue est définitive et non susceptible de restitution sur les revenus des titres subordonnés remboursables revenant à des personnes morales non soumises à l'impôt sur les sociétés ou qui en sont totalement exonérées en vertu de la législation en vigueur. Les intérêts à percevoir annuellement par les détenteurs de titres subordonnés remboursables sont déductibles de la base imposable à l'impôt sur les revenus des personnes physiques dans la limite de 1500 DT et ce conformément aux dispositions de l'article 30 de la loi n°91-98 du 31 Décembre 1991 portant loi de finances pour la gestion 1992.

2-2-18 Clause de remboursement anticipé

Les titres subordonnés remboursables émis dans le cadre du présent emprunt peuvent faire l'objet d'un remboursement anticipé portant sur tout ou partie des titres subordonnés remboursables en circulation. Le remboursement se fera au gré de l'émetteur, soit par rachat en Bourse soit par tirage au sort. Ce dernier se fera dans les locaux de l'émetteur en présence d'un représentant de la Banque de l'Habitat, d'un représentant de la SIFIB-BH, d'un représentant du CMF et d'un huissier notaire qui en dressera un procès verbal de constat. Les titres subordonnés remboursables tirés au sort seront remboursés à la valeur nominale restant due à la date du tirage au sort augmentée des intérêts courus et non encore échus. Un premier avis d'information sera publié dans un journal quotidien de la place et dans les bulletins officiels du Conseil du Marché Financier et de la Bourse des Valeurs Mobilières de Tunis, annonçant la date, l'heure et le lieu du tirage au sort. Un deuxième avis d'information sera publié dans un journal quotidien de la place et dans les bulletins officiels du Conseil du Marché Financier et de la Bourse des Valeurs Mobilières de Tunis annonçant les résultats du tirage au sort ainsi que la date de mise en paiement.

2-3 Renseignements Généraux

2-3-1 Etablissement chargé du service financier de l'emprunt

L'établissement, la délivrance des attestations de propriété et le service financier des titres subordonnés remboursables "Emprunt Subordonné BH 2007" seront assurés durant toute la durée de vie de l'emprunt par la SIFIB-BH, intermédiaire en bourse.

2-3-2 Marché des titres

Il n'existe pas de titres de l'émetteur de même catégorie (emprunt subordonné) qui sont cotés en Bourse, mais il existe un emprunt obligataire ordinaire émis par la Banque en 2001 coté sur le marché obligataire de la cote de la Bourse.

Par ailleurs, il n'existe pas de titres émis par l'émetteur de l'une ou de l'autre catégorie qui sont cotés à l'étranger.

Dès la clôture des souscriptions au présent emprunt subordonné remboursable, la Banque de l'Habitat s'engage à demander l'admission des titres subordonnés remboursables souscrits au marché obligataire de la cote de la Bourse des Valeurs Mobilières de Tunis.

2-3-3 Prise en charge par la STICODEVAM

La Banque de l'Habitat s'engage dès la clôture de l'emprunt subordonné remboursable "Emprunt Subordonné BH 2007" à entreprendre les démarches nécessaires auprès de la STICODEVAM en vue de la prise en charge des titres subordonnés remboursables souscrits.

2-3-4 Tribunaux compétents en cas de litige

Tout litige pouvant surgir suite à l'émission, paiement et extinction de cet emprunt subordonné remboursable sera de la compétence exclusive des tribunaux de Tunis.

2-4 Facteurs de risques liés aux titres subordonnés

Les titres subordonnés remboursables ont des particularités qui peuvent impliquer certains risques pour les investisseurs potentiels et ce en fonction de leur situation financière particulière et de leurs objectifs d'investissement.

2-4-1 Nature du titre

Le titre subordonné remboursable est un titre de créance qui se distingue de l'obligation de par son rang de créance contractuel déterminé par la clause de subordination. La clause de subordination se définit par le fait qu'en cas de liquidation de l'émetteur, les titres subordonnés remboursables ne seront remboursés qu'après désintéressement de tous les créanciers privilégiés ou chirographaires mais avant le remboursement des prêts participatifs accordés à l'émetteur et des titres participatifs émis par lui. Les titres subordonnés remboursables interviendront au remboursement au même rang que tous les autres emprunts subordonnés de même rang déjà émis, ou contractés ou qui pourraient être émis, ou contractés, ultérieurement par l'émetteur proportionnellement à leur montant, le cas échéant.

2-4-2 Absence de cadre législatif spécifique applicable

La législation tunisienne est muette quant aux titres subordonnés. Cependant, la circulaire de la BCT N°91-24 du 17/12/1991 relative aux règles de gestion et aux normes prudentielles applicables aux banques et aux établissements financiers fait référence aux emprunts subordonnés pour définir les fonds propres complémentaires composantes des fonds propres nets.

En l'absence d'une législation spécifique applicable aux titres subordonnés et vu leurs similitudes avec les obligations desquelles ils se différencient par l'existence d'une clause de subordination, l'émission d'un emprunt subordonné remboursable est soumise aux règles et textes régissant les obligations (cadre légal et fiscal).

Les investisseurs potentiels devront procéder avec l'assistance éventuelle de conseils, à l'analyse des aspects juridiques, fiscaux, comptables et réglementaires relatifs à l'acquisition des titres subordonnés remboursables.

2-4-3 Qualité de crédit de l'émetteur

Les titres subordonnés remboursables constituent des engagements directs, généraux, inconditionnels et non assortis de sûreté de l'émetteur. Le principal des titres subordonnés remboursables constitue une dette subordonnée de l'émetteur. Les intérêts sur les titres subordonnés remboursables constituent une dette chirographaire de l'émetteur.

En achetant les titres subordonnés remboursables, l'investisseur potentiel se repose sur la qualité de crédit de l'émetteur et de nulle autre personne.

2-4-4 Le marché secondaire

Il existe un marché secondaire pour les titres subordonnés remboursables (marché obligataire de la cote de la bourse) mais il se peut qu'il ne soit pas suffisamment liquide. En conséquence, les investisseurs pourraient ne pas être en mesure de vendre leurs titres subordonnés remboursables facilement ou à des prix qui leur procureraient un rendement comparable à des investissements similaires pour lesquels un marché secondaire s'est développé.

Les investisseurs potentiels devraient avoir une connaissance et une expérience en matière financière et commerciale suffisante de manière à pouvoir évaluer les avantages et les risques d'investir dans les titres subordonnés remboursables, de même qu'ils devraient avoir accès aux instruments d'analyse appropriés ou avoir suffisamment d'acquis pour pouvoir évaluer ces avantages et ces risques au regard de leur situation financière.

BANQUE DE L'HABITAT

Société anonyme au capital de 90.000.000 dinars divisé en 18.000.000 actions de valeur nominale 5 dinars entièrement libérées.

Siège social : 21, Av. Kheireddine Pacha – 1002 Tunis Belvédère BP 242 Cedex 1080
Registre de Commerce N° B138811996

Statuts déposés au greffe du tribunal de première instance de Tunis le 10/05/1989
Objet social: l'exercice de la profession bancaire notamment par la mobilisation de l'épargne et par l'octroi des crédits

La Banque de l'Habitat est notée sur l'échelle internationale "BB+" à long terme avec perspective d'évolution "positive" et "B" à court terme par l'agence de notation "Standard & Poor's" en date du 19 septembre 2007

Emprunt Subordonné Remboursable "Emprunt Subordonné BH 2007"
De 70 000 000 dinars divisé en 700 000 titres subordonnés remboursables de 100 dinars chacun

Emis Par Appel Public à l'Epargne
Durée: 7 ans dont 2 années de franchise
Taux d'intérêt: TMM + 1,2% brut l'an

Le titre subordonné remboursable se distingue de l'obligation de par son rang de créance contractuellement défini par la clause de subordination

Décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 27/02/2007
Délibération du Conseil d'Administration du 10/08/2007

Visa du Conseil du Marché Financier N° 07.578 du 14 NOV 2007

Notice légale publiée au JORT N°105 du 23/11/2007

BULLETIN DE SOUSCRIPTION N°

Je (nous) soussigné (s) (Nom et Prénom)

Pièce d'Identité Sexe : M F

Qualité Agissant pour le compte de

Nationalité Age

Profession :

Adresse :

Declare (ons) souscrire à

Titres subordonnés remboursables de l'emprunt subordonné remboursable "Emprunt subordonné BH 2007" au prix d'émission de 100 dinars par titre subordonné remboursable, portant jouissance unique en intérêts à partir du 07/12/2007 et sont remboursables à partir de la 3^{ème} année suivant la date limite de clôture des souscriptions soit le 07/12/2010 par un cinquième de la valeur nominale soit 20 dinars par titre subordonné remboursable majoré des intérêts annuels échus, calculés au TMM + 1,2%.

Je (nous) reconnais (sons) avoir reçu une copie du document de référence et une copie de la note d'opération relatifs à l'emprunt sus-indiqué et pris connaissance de leur contenu. Sur cette base, j'ai (nous avons) accepté de souscrire aux nombre et forme de titres subordonnés remboursables ci-dessus indiqués. Etant signalé que cette souscription ne vaut pas renonciation de ma (notre) part au recours par tous moyens pour la réparation des dommages qui pourraient résulter soit de l'insertion d'informations incomplètes ou erronées, soit d'une omission d'informations dont la publication aurait influencé ma (notre) décision de souscrire.

En vertu de tout ce qui précède, je (nous) verse (ons) :

en espèces

par chèque N° du tiré sur Agence :

par virement en date du effectué sur mon (notre) compte N° ouvert à Agence:

la somme de (en toutes lettres)
représentant le montant des titres subordonnés remboursables souscrits, soit titres.

Fait en double exemplaire dont un en ma (notre) possession
le second servant de souche

Tunis le / /2007

Signature °



1. Cacher la case correspondante

2. Faire précéder la signature de la mention "Lu et Approuvé"

copie

BANQUE DE L'HABITAT

Société anonyme au capital de 90.000.000 dinars divisé en 18.000.000 actions de valeur nominale 5 dinars entièrement libérées.

Siège social : 21, Av. Kheireddine Pacha - 1002 Tunis Belvédère BP 242 Cedex 1080

Registre de Commerce N° B138811996

Statuts déposés au greffe du tribunal de première instance de Tunis le 10/05/1989

Objet social: l'exercice de la profession bancaire notamment par la mobilisation de l'épargne et par l'octroi des crédits

La Banque de l'Habitat est notée sur l'échelle internationale "BB+" à long terme avec perspective d'évolution "positive" et "B" à court terme par l'agence de notation "Standard & Poor's" en date du 19 septembre 2007

Emprunt Subordonné Remboursable "Emprunt Subordonné BH 2007"
De 70 000 000 dinars divisé en 700 000 titres subordonnés remboursables de 100 dinars chacun

Emis Par Appel Public à l'Epargne

Durée: 7 ans dont 2 années de franchise

Taux d'intérêt: TMM + 1,2% brut l'an

Le titre subordonné remboursable se distingue de l'obligation de par son rang de créance contractuellement défini par la clause de subordination

Décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 27/02/2007

Délibération du Conseil d'Administration du 10/08/2007

Visa du Conseil du Marché Financier N° 07.578 du 14 NOV. 2007

Notice légale publiée au JORT N°105 du 23/11/2007

BULLETIN DE SOUSCRIPTION N°

Je (nous) soussigné (s) (Nom et Prénom)

Pièce d'Identité : Sexe : M F

Qualité : Agissant pour le compte de

Nationalité : Age :

Profession :

Adresse :

Déclare (ons) souscrire à :

Titres subordonnés remboursables de l'emprunt subordonné remboursable "Emprunt subordonné BH 2007" au prix d'émission de 100 dinars par titre subordonné remboursable, portant jouissance unique en intérêts à partir du 07/12/2007 et sont remboursables à partir de la 3^{ème} année suivant la date limite de clôture des souscriptions soit le 07/12/2010 par un cinquième de la valeur nominale soit 20 dinars par titre subordonné remboursable majoré des intérêts annuels échus, calculés au TMM + 1,2%.

Je (nous) reconnais (sous) avoir reçu une copie du document de référence et une copie de la note d'opération relatifs à l'emprunt sus-indiqué et pris connaissance de leur contenu. Sur cette base, j'ai (nous avons) accepté de souscrire aux nombre et forme de titres subordonnés remboursables ci-dessus indiqués. Etant signalé que cette souscription ne vaut pas renonciation de ma (notre) part au recours par tous moyens pour la réparation des dommages qui pourraient résulter soit de l'insertion d'informations incomplètes ou erronées, soit d'une omission d'informations dont la publication aurait influencé ma (notre) décision de souscrire.

En vertu de tout ce qui précède, je (nous) verse (ons) :

en espèces

par chèque N° du tiré sur Agence :

par virement en date du effectué sur mon (notre) compte N° ouvert à Agence :

la somme de (en toutes lettres)
représentant le montant des titres subordonnés remboursables souscrits, soit titres

Fait en double exemplaire dont un en ma (notre) possession
le second servant de souche

Tunis le, / / 2007

Signature :



1- Cacher la case correspondante

2- Faire précéder la signature de la mention "Lu et Approuvé"