

Emission d'un Emprunt Obligataire Subordonné

BANQUE DE L'HABITAT

Société Anonyme au capital de 170 000 000 Dinars
Siège Social : 18, Avenue Mohamed V – 1002 - Tunis
Registre du Commerce : B 138811996

Emission d'un Emprunt Obligataire Subordonné « Banque de l'Habitat 2017-1 » Sans recours à l'Appel Public à l'Épargne

Décisions à l'origine de l'émission :

L'Assemblée Générale Ordinaire de la Banque de l'Habitat réunie le **04 juin 2016** a autorisé l'émission par la banque d'un ou de plusieurs emprunts obligataires et/ou subordonnés pour un montant global maximum de 150 MDT sur une période maximale de trois ans et a délégué les pouvoirs nécessaires au Conseil d'Administration pour en arrêter les montants, les conditions et modalités.

Usant de ces pouvoirs, le Conseil d'Administration de la banque réuni le **24/01/2017** a décidé d'émettre un emprunt obligataire subordonné d'un montant de 50 millions de dinars susceptible d'être porté à 100MDT et ce, sans recours à l'Appel Public à l'Épargne, selon les conditions suivantes :

Catégorie	Durée	Taux d'intérêt	Amortissement annuel
A	5 ans	7,40% et/ou TMM+1,95%	Constant par 1/5ème à partir de la 1ère année
B	7 ans dont 2 années de grâce	7,50% et/ou TMM+2,1%	Constant par 1/5ème à partir de la 3ème année

Le conseil a délégué les pouvoirs au Directeur Général de la Banque pour fixer les délais et les modalités de cette émission en fonction des conditions du marché.

Usant à son tour de ces pouvoirs, le Directeur Général de la Banque de l'Habitat a décidé l'émission d'un emprunt d'un **montant de 50 000 000 de dinars susceptible d'être porté à 70 000 000 de dinars** et ce, **sans recours à l'Appel Public à l'Épargne**, selon les conditions fixées ci-dessus.

RENSEIGNEMENTS RELATIFS A L'OPERATION

- **Montant** : Le montant total du présent emprunt est fixé à 50 000 000 de dinars susceptible d'être porté à 70 000 000 de dinars, divisé en 500 000 obligations subordonnées, susceptibles d'être portées à 700 000 obligations subordonnées d'une valeur nominale de 100 dinars.
Le montant définitif de l'emprunt obligataire subordonné « Banque de l'Habitat 2017-1 » fera l'objet d'une publication aux bulletins officiels du Conseil du Marché Financier et de la Bourse des Valeurs Mobilières de Tunis.
- **Période de souscription et de versement** : Les souscriptions et les versements à cet emprunt subordonné seront reçus à partir du **13/02/17** auprès des guichets de Tunisie Valeurs et de BH INVEST, intermédiaires en Bourse, et clôturés au plus tard le **28/02/17**.
Elles peuvent être clôturées sans préavis dès que le montant maximum de l'émission (70 000 000 de dinars) est intégralement souscrit. Les demandes de souscription seront reçues dans la limite des titres émis, soient 700 000 obligations subordonnées.
En cas de placement d'un montant inférieur, égal ou supérieur à 50 000 000 dinars à la date de clôture de la période de souscription, soit le **28/02/17**, les souscriptions à cet emprunt seront

clôturées et le montant de l'émission correspondra à celui effectivement collecté par la banque à cette date.

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 des souscriptions.

- **But de l'émission:** L'émission de l'emprunt obligataire subordonné «Banque de l'Habitat 2017-1» permettra de renforcer les ressources stables de la banque ainsi que ses fonds propres et d'améliorer ainsi son ratio de solvabilité.

Elle lui permettra également de se conformer aux ratios prudentiels énoncés par la Banque Centrale de Tunisie. En effet, 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. Ces emprunts subordonnés ne seront pris en compte annuellement pour le calcul des fonds propres complémentaires qu'à concurrence du capital restant dû et dans les limites fixées par la circulaire susvisée (à savoir 50% du montant des fonds propres net de base).

CARACTERISTIQUES DES TITRES EMIS

- **La législation sous laquelle les titres sont créés :** Les emprunts obligataires subordonnés sont des emprunts obligataires auxquels est rattachée une clause de subordination (cf. rang de créance).

De ce fait, ils sont soumis aux règles et textes régissant les obligations, soit : le code des sociétés commerciales, livre 4, titre 1, sous titres 5 chapitre 3 des obligations. Ils sont également prévus par la circulaire de la Banque Centrale de Tunisie aux banques n°91-24 du 17/12/1991 relative aux règles de gestion et aux normes prudentielles applicables aux banques et aux établissements financiers.

- **Dénomination de l'emprunt :** Emprunt Subordonné « Banque de l'Habitat 2017-1 »
- **Nature des titres :** Titres de créance.
- **Forme des titres :** Les obligations subordonnées du présent emprunt seront nominatives.
- **Catégorie des titres :** Obligations subordonnées qui se caractérisent par leur rang de créance contractuellement défini par la clause de subordination (cf. rang de créances).
- **Modalités et délais de délivrance des titres :** Le souscripteur recevra, dès la clôture de l'émission, une attestation portant sur le nombre d'obligations subordonnées souscrites délivrée par la Banque de l'Habitat.
- **Prix de souscription et d'émission :** Les obligations subordonnées seront émises au pair, soit 100 dinars par obligation subordonnée, payable intégralement à la souscription.
- **Date de jouissance en intérêts :** Chaque obligation subordonnée souscrite dans le cadre du présent emprunt portera jouissance en intérêts à partir de la date effective de sa souscription et libération.

Les intérêts courus au titre de chaque obligation subordonnée entre la date effective de sa souscription et libération et la date limite de clôture des souscriptions, soit le **28/02/17**, seront décomptés et payés à cette date.

Toutefois, la date unique de jouissance en intérêts pour toutes les obligations subordonnées émises est fixée au **28/02/17** soit la date limite de clôture des souscriptions à cet emprunt.

- **Date de règlement** : Les obligations subordonnées seront payables en totalité à la souscription.
- **Taux d'intérêt** :

Catégorie	Durée	Taux d'intérêt
A	5 ans	7,40% et/ou TMM+1,95%
B	7 ans dont 2 années de grâce	7,50% et/ou TMM+2,1%

Les obligations subordonnées du présent emprunt seront offertes à des durées et des taux d'intérêts différents au choix du souscripteur, fixés en fonction de la catégorie :

- Pour la catégorie A d'une durée de 5 ans :

- Taux variable : Taux du Marché Monétaire (TMM publié par la BCT) +1,95% brut l'an calculé sur la valeur nominale restant due de chaque obligation subordonnée 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 publiés précédant la date de paiement des intérêts majorée de 195 points de base. Les 12 mois à considérer vont du mois de Février de l'année N-1 au mois de janvier de l'année N.

- Taux fixe : Taux annuel brut de 7,40% calculé sur la valeur nominale restant due de chaque obligation subordonnée au début de chaque période au titre de laquelle les intérêts sont servis.

- Pour la catégorie B d'une durée de 7 ans dont 2 années de grâce :

- Taux variable : Taux du Marché Monétaire (TMM publié par la BCT) +2,1% brut l'an calculé sur la valeur nominale restant due de chaque obligation subordonnée 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 publiés précédant la date de paiement des intérêts majorée de 210 points de base. Les 12 mois à considérer vont du mois de février de l'année N-1 au mois de janvier de l'année N.

- Taux fixe : Taux annuel brut de 7,50% calculé sur la valeur nominale restant due de chaque obligation subordonnée au début de chaque période au titre de laquelle les intérêts sont servis.

- **Amortissement-remboursement**: Toutes les obligations subordonnées émises sont amortissables d'un montant annuel constant de 20 dinars par obligation subordonnée soit le un cinquième de la valeur nominale.

Cet amortissement commencera à la première année pour la catégorie A et à la troisième année pour la catégorie B.

L'emprunt sera amorti en totalité le **28/02/2022** pour la catégorie A et le **28/02/2024** pour la catégorie B.

- **Prix de remboursement** : Le prix de remboursement est de 100 dinars par obligation subordonnée.
- **Paiement** : Les paiements annuels des intérêts et le remboursement du capital dû seront effectués à terme échu le **28 février de chaque année**.

Le premier remboursement des intérêts aura lieu le **28/02/2018**.

Le premier remboursement en capital aura lieu le **28/02/2018** pour la catégorie A et le **28/02/2020** pour la catégorie B.

➤ **Taux de rendement actuariel et marge actuarielle:**

• **Taux de rendement actuariel (souscription à taux fixe) :**

C'est le taux annuel qui, à une date donnée, égalise à ce taux et à intérêts composés les valeurs actuelles des montants à verser et des montants à recevoir. Il n'est significatif que pour un souscripteur qui conserverait ses titres jusqu'à l'échéance de l'emprunt. Ce taux est de 7,40% l'an pour la catégorie A et de 7,50% l'an pour la catégorie B.

• **Marge actuarielle (souscription à taux variable) :**

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 12 derniers mois arrêtée au mois de janvier 2017 à titre indicatif, qui est égale à 4,248% 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 6,198% pour la catégorie A et 6,348% pour la catégorie B. Sur cette base, les conditions d'émission et de rémunération font ressortir une marge actuarielle de 1,95% pour la catégorie A et 2,1% pour la catégorie B et ce pour un souscripteur qui conserverait ses titres jusqu'à leur remboursement final.

➤ **Durée totale, durée de vie moyenne et durée de l'emprunt :**

• **Durée totale (souscription à taux fixe) :**

Les obligations du présent emprunt subordonné sont émises pour une durée de :

- ✓ 5 ans pour la catégorie A.
- ✓ 7 ans dont 2 années de franchise pour la catégorie B.

• **Durée de vie moyenne :**

Il s'agit de la somme des durées pondérées par les flux de remboursement du capital puis divisée par le nominal. C'est l'espérance de vie de l'emprunt pour un souscripteur qui conserverait ses titres jusqu'à l'échéance de l'emprunt. Cette durée est de 3 ans pour la catégorie A et 5 ans pour la catégorie B.

• **Duration de l'emprunt (souscription à taux fixe) :**

La duration pour les présentes obligations de cet emprunt est de 2,738 années pour la catégorie A et 4,297 années pour la catégorie B.

➤ **Mode de placement :** Il s'agit d'un placement privé. L'émission de cet emprunt subordonné se fera sans recours à l'Appel Public à l'Epargne. Toutefois, les souscriptions à cet emprunt ne pourront être faites ni au profit d'OPCVM, ni au profit de comptes gérés.

➤ **Cessibilité des obligations :** Les obligations émises dans le cadre de cet emprunt obligataire sont librement cessibles. Toutefois, les souscripteurs audit emprunt s'engagent à ne pas céder leurs obligations au profit d'OPCVM ou au profit de comptes gérés. Les intermédiaires en bourse chargés des transactions portant sur ces obligations sont tenus de s'assurer de cette condition. En cas de cession, l'acquéreur s'engage à respecter la condition ci-dessus fixée, préalablement au vendeur et ce, pour la durée de vie restante de l'emprunt.

➤ **Rang de créance et maintien de l'emprunt à son rang**

• Rang de créance

En cas de liquidation de la Banque de l'Habitat, les obligations subordonnées de la présente émission seront remboursées à un prix égal au nominal. Le remboursement n'interviendra qu'après désintéressement de tous les créanciers privilégiés et/ou chirographaires mais avant le remboursement des titres participatifs émis par l'émetteur. Le remboursement du nominal des présentes obligations subordonnées interviendra au même rang que celui de tous les autres emprunts obligataires subordonnés déjà émis ou contractés, ou qui pourraient être émis ou contractés ultérieurement par l'émetteur, proportionnellement à leur montant, le cas échéant (clause de subordination).

Toute modification susceptible de changer le rang des titulaires d'obligations subordonnées doit être soumise à l'accord de l'Assemblée spéciale des titulaires des obligations prévues par l'article 333 et suivants du code des sociétés commerciales.

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 obligations subordonnées du présent emprunt, à n'instituer en faveur d'autres créances qu'il pourrait émettre ultérieurement aucune priorité quant à leur rang de remboursement, sans consentir ces mêmes droits aux obligations subordonnées du présent emprunt.

- **Garantie** : Le présent emprunt subordonné ne fait l'objet d'aucune garantie particulière.
- **Domiciliation de l'emprunt** : L'établissement et la délivrance des attestations portant sur le nombre des obligations détenues et la tenue du registre des obligations subordonnées de l'Emprunt Subordonné «Banque de l'Habitat 2017-1 » seront assurés durant toute la durée de vie de l'emprunt par la Banque de l'Habitat.
L'attestation délivrée à chaque souscripteur doit mentionner la catégorie choisie par ce dernier, le taux d'intérêt et la quantité d'obligations y afférentes.
- **Fiscalité des titres** : Droit commun régissant la fiscalité des obligations.
- **Prise en charge des obligations par Tunisie Clearing** : Les obligations souscrites dans le cadre de cet emprunt seront prises en charge par Tunisie Clearing.
- **Tribunaux compétents en cas de litige** : Tout litige pouvant surgir suite à l'émission, au paiement et à l'extinction de cet emprunt obligataire subordonné sera de la compétence exclusive des Tribunaux de Tunis I.
- **Mode de représentation des porteurs des obligations subordonnées** : Même mode de représentation que les porteurs d'obligations ordinaires.
- **Facteurs de risque spécifiques liés aux obligations subordonnées** : Les obligations subordonnées 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 et en raison de leur caractère de subordination.

• **Nature du titre** : L'obligation subordonnée est un titre de créance qui se caractérise 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 la société émettrice, les obligations subordonnées ne seront remboursées qu'après désintéressement de tous les créanciers privilégiés et/ou chirographaires mais avant le remboursement des titres participatifs et de capital émis par l'émetteur. Les obligations subordonnées interviendront au remboursement au même rang que tous les autres emprunts obligataires subordonnés déjà émis, ou contractés ou qui pourraient être

émis, ou contractés, ultérieurement par l'émetteur proportionnellement à leur montant restant dû, le cas échéant (clause de subordination) telle que définie dans le paragraphe « rang de créance » ci-dessus.

- **Qualité de crédit de l'émetteur** : Les obligations subordonnées constituent des engagements directs, généraux, inconditionnels et non assortis de sûreté de l'émetteur. Le principal des obligations subordonnées constitue une dette subordonnée de l'émetteur. Les intérêts sur les obligations subordonnées constituent une dette chirographaire de l'émetteur. En achetant les obligations subordonnées, l'investisseur potentiel se repose sur la qualité de crédit de l'émetteur et de nulle autre personne.

- **Risque lié à l'émission du présent emprunt obligataire** : Selon les règles prudentielles régissant les banques exigeant une adéquation entre les ressources et les emplois qui leur sont liées, la souscription à ces taux fixes risquerait de faire supporter à la banque un risque de taux dans le cas où certains emplois seraient octroyés à des taux variables et à l'inverse, la souscription à des taux variables risquerait également de faire supporter à la banque un risque de taux du fait que certains emplois seraient octroyés à taux fixe.