

EMISSION D'UN EMPRUNT SUBORDONNE

LE TITRE SUBORDONNE REMBOURSABLE SE DISTINGUE DE L'OBLIGATION DE PAR SON RANG DE CREANCE CONTRACTUELLEMENT DEFINI PAR LA CLAUSE DE SUBORDINATION.

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.

EMPRUNT SUBORDONNE REMBOURSABLE « Emprunt subordonné BH 2007 »

L'Assemblée Générale Extraordinaire de la Banque de l'Habitat réunie le 27 février 2007 a autorisé l'émission d'un emprunt subordonné remboursable pour un montant total ne dépassant pas 70 millions de dinars. Le Conseil d'Administration de la Banque de l'Habitat réuni le 10 août 2007 a fixé les caractéristiques de cet emprunt telles que définies ci-après :

Dénomination de l'emprunt : « Emprunt subordonné BH 2007 »

Montant : 70 000 000 dinars divisés en 700 000 titres subordonnés remboursables de 100 dinars chacun.

Prix d'émission : 100 dinars par titre subordonné remboursable, payables intégralement à la souscription.

Prix de remboursement : 100 dinars par titre subordonné remboursable.

Forme des titres : Les titres subordonnés remboursables seront nominatifs.

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 120 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).

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 1,2 % et ce pour un souscripteur qui conserverait ses titres jusqu'à leur remboursement final.

Durée : Les titres subordonnés remboursables seront 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.

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 **7 décembre 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 **7 décembre 2007**.

Amortissement : 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 subordonné remboursable sera amorti en totalité le **7 décembre 2014**.

Paiement : Le paiement annuel des intérêts et le remboursement du capital dû seront effectués à terme échu, le **7 décembre** de chaque année.

Le premier remboursement en capital sera effectué à partir de la troisième année suivant la date limite de clôture des souscriptions, soit le **7 décembre 2010**.

Le premier paiement en intérêts sera effectué 12 mois après la date limite de clôture des souscriptions, soit le **7 décembre 2008**.

Les paiements des intérêts et les remboursements du capital seront effectués auprès des dépositaires à travers la STICODEVAM.

Période de souscriptions et de versements : Les souscriptions à cet emprunt subordonné remboursable seront ouvertes le **26 novembre 2007** et clôturées, sans préavis, au plus tard le **7 décembre 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.

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.

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 novembre 2007** aux guichets de la SIFIB-BH sise au 1, Rue 8000, Angle 11, Avenue Kheireddine Pacha 1002 Tunis Belvédère.

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.

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.

Fiscalité des titres : Droit commun régissant la fiscalité des obligations.

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.*

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

Notation : Le présent emprunt subordonné remboursable 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 des titres par la STICODEVAM : La Banque de l'Habitat s'engage, dès la clôture des souscriptions au présent emprunt subordonné remboursable, à entreprendre les démarches nécessaires auprès de la STICODEVAM en vue de la prise en charge des titres subordonnés remboursables souscrits.

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 : La législation tunisienne est muette quant aux titres subordonnés. Cependant, la circulaire de la Banque Centrale de Tunisie 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.

-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. 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.

Un prospectus d'émission et d'admission au marché obligataire de la cote de la Bourse constitué de la note d'opération visée par le CMF sous le n° 07-578 en date du 14 novembre 2007 et du document de référence de la Banque d'Habitat enregistré auprès du CMF sous le n° 07-004 en date du 14 novembre 2007, seront 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, Avenue Kheireddine Pacha –1002 Tunis Belvédère, tous les intermédiaires en Bourse et sur le site Internet du CMF : www.cmf.org.tn.