



بنك الإسكان
BANQUE DE L'HABITAT

Société Anonyme au capital de 90 000 000 dinars
Siège Social : 18 Avenue Mohamed V – 1080
RC n° B 138811996

La Banque de l'Habitat est notée sur l'échelle internationale B à long terme avec perspective d'évolution stable et B à court terme par l'agence de notation Standard & Poor's en date du 27/03/2015

NOTE D'OPERATION RELATIVE A L'EMISSION ET A L'ADMISSION AU MARCHÉ OBLIGATAIRE DE LA COTE DE LA BOURSE DE L'EMPRUNT OBLIGATAIRE SUBORDONNE

« BANQUE DE L'HABITAT SUBORDONNE 2015 »
De 90 000 000 Dinars émis par Appel Public à l'Épargne
Prix d'émission : 100 dinars

L'emprunt est réparti en deux catégories comme suit :

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

L'obligation subordonnée se caractérise par son rang de créance contractuellement défini par la clause de subordination

Visa n° **15 / 0898** du **15 AVR. 2015** du Conseil du Marché Financier donné en application de l'article 2 de la loi n° 94-117 du 14 novembre 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. Elle doit être accompagnée des indicateurs d'activité de l'émetteur relatifs au premier trimestre de l'exercice 2015 prévus par la réglementation en vigueur régissant le marché financier, pour tout placement sollicité après le 20 avril 2015. Elle doit être également accompagnée des états financiers de l'émetteur relatifs à l'exercice 2014, pour tout placement sollicité après le 30 avril 2015. 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 :

Ahmed MEJAJI
Directeur du suivi des participations et des filiales
Tél : 71 338 255 Fax : 71 338 311
E-mail : ahmed.mejaji@bh.fin.tn

Intermédiaires en bourse chargés de l'opération



Immeuble Integra,
Centre Urbain Nord
1082 Tunis Mahrajène
Tel : 71 189 600 Fax : 71 949 350



Immeuble Assurances SALIM
Lotissement AFH/BC5 3ème Etage
Centre Urbain Nord 1082 Tunis Mahrajène
Tel : 71 948 429 Fax : 71 948 512

Le prospectus relatif à la présente émission est constitué de la présente note d'opération, du document de référence « Banque de l'Habitat 2015 » enregistré auprès du CMF en date du **15 AVR. 2015** sous le n° **15 / 002**, des indicateurs d'activité de Banque de l'Habitat relatifs au premier trimestre de l'exercice 2015 prévus par la réglementation en vigueur régissant le marché financier pour tout placement sollicité après le 20 avril 2015 et des états financiers de l'émetteur relatifs à l'exercice 2014 pour tout placement sollicité après le 30 avril 2015. La présente note d'opération et le document de référence susvisés sont mis à la disposition du public sans frais auprès de la Banque de l'Habitat, 18 Avenue Mohamed V, 1080 Tunis, TUNISIE VALEURS, Immeuble Integra - Centre Urbain Nord 1082 Tunis Mahrajène, SIFIB BH, Immeuble Assurances Salim - Centre Urbain Nord 1082 Tunis Mahrajène, tous les intermédiaires en Bourse, et sur le site internet du CMF : www.cmf.org.tn.

Les indicateurs d'activité relatifs au premier trimestre 2015 et les états financiers relatifs à l'exercice 2014 seront publiés au bulletin officiel du CMF et sur son site internet respectivement au plus tard le 20 avril 2015 et le 30 avril 2015.

Avril 2015



SOMMAIRE

Flash	3
Chapitre 1 : Responsables de la note d'opération	7
1.1. Responsables de la note d'opération	7
1.2. Attestation des responsables 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. Décisions à l'origine de l'emprunt obligataire	9
2.1.2. Renseignements relatifs à l'opération	9
2.1.3. Période de souscription et de versement	10
2.1.4. Organismes financiers chargés 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 et d'émission	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	15
2.2.9. Paiement	15
2.2.10. Taux de rendement actuariel et marge actuarielle	15
2.2.11. Durée totale, durée de vie moyenne et durée de l'emprunt subordonné	15
2.2.12. Rang de créance et Maintien de l'emprunt à son rang	16
2.2.13. Garantie	16
2.2.14. Mode de placement	16
2.2.15. Notation	17
2.2.16. Organisation de la représentation des porteurs des obligations subordonnées	31
2.2.17. Fiscalité des titres	31
2.3. Renseignements généraux	31
2.3.1. Intermédiaire agréé mandaté par la société pour la tenue du registre des obligations	31
2.3.2. Marché des titres	31
2.3.3. Prise en charge par TUNISIE CLEARING	32
2.3.4. Tribunaux compétents en cas de litige	32
2.4. Facteurs de risques liés aux obligations subordonnées	32
2.4.1. Nature du titre	32
2.4.2. Qualité de crédit de l'émetteur	32
2.4.3. Le marché secondaire	32
2.5. Risque lié à l'émission du présent emprunt obligataire	33
Bulletin de souscription	34

FLASH EMPRUNT OBLIGATAIRE SUBORDONNE
« Banque de l'Habitat Subordonné 2015 »

L'emprunt obligataire subordonné « **Banque de l'Habitat Subordonné 2015** » est émis pour un montant de 90 000 000 dinars divisé en 900 000 obligations subordonnées de 100 dinars de nominal.

L'emprunt est constitué de deux catégories émises selon les conditions suivantes :

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

**L'OBLIGATION SUBORDONNEE SE CARACTERISE PAR SON RANG DE
CREANCE CONTRACTUELLEMENT DEFINI PAR LA CLAUSE DE
SUBORDINATION**

- **Dénomination de l'emprunt subordonné :** « Banque de l'Habitat Subordonné 2015 ».
- **Montant :** 90 000 000 dinars.
- **Nombre d'obligations à émettre :** 900 000 obligations réparties en 2 catégories; le nombre d'obligations par catégorie sera défini ultérieurement, en fonction du choix des souscripteurs.
- **Nominal :** 100 dinars par obligation subordonnée.
- **Prix d'émission :** 100 dinars par obligation subordonnée, payables à la souscription.
- **Prix de remboursement :** 100 dinars par obligation subordonnée.
- **Forme des obligations subordonnées :** Les obligations subordonnées sont nominatives.
- **Date de jouissance en intérêts :** Chaque obligation subordonnée 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 **29 mai 2015**, seront décomptés et payés à cette dernière date.

Toutefois, la date unique de jouissance en intérêts, 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 **29 mai 2015** et ce, même en cas de prorogation de cette date.

- **Taux d'intérêt :** Les obligations du présent emprunt seront offertes à trois taux d'intérêts différents au choix du souscripteur, fixés en fonction de la catégorie :
 - Catégorie A : 7,40% et/ou TMM+1,95% an ;
 - Catégorie B : 7,50% an.

- **Durée :**
 - Catégorie A : 5 ans;
 - Catégorie B : 7 ans dont 2 années de grâce.
- **Durée de vie moyenne :** 3 ans pour la catégorie A et 5 ans pour la catégorie B.
- **Duration (taux fixe) :** 2,738 années pour la catégorie A et 4,297 années pour la catégorie B.
- **Rang de créance :** En cas de liquidation de l'émetteur, les obligations subordonnées de la présente émission seront remboursées 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 titres participatifs et de capital émis par l'émetteur. Le remboursement 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).

Il est à signaler que ce rang dépendrait des emprunts obligataires qui seront émis conformément aux limites prévues au niveau des prévisions annoncées au document de référence enregistré auprès du CMF en date du sous le .

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 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, en dehors de celles prévues au niveau du document de référence susvisé aucune priorité quant à leur rang de remboursement, sans consentir ces mêmes droits aux obligations subordonnées du présent emprunt.
- **Marge actuarielle (taux variable) :** 1,95% pour un souscripteur qui conserverait ses titres jusqu'à l'échéance pour la catégorie A.
- **Taux de rendement actuariel (taux fixe) :** 7,40% l'an pour la catégorie A et 7,50% l'an pour la catégorie B, pour un souscripteur qui conserverait ses titres jusqu'à l'échéance.
- **Amortissement :** Toutes les obligations feront l'objet d'un amortissement annuel constant par un cinquième de la valeur nominale, soit 20 DT par obligation. Cet amortissement commence à la première année pour la catégorie A et à la 3^{ème} année pour la catégorie B.
- **Souscriptions et versements :** Les souscriptions et les versements seront reçus à partir du **28 avril 2015** aux guichets de TUNISIE VALEURS, Intermédiaire en bourse, sis au Centre Urbain Nord, Immeuble Integra, 1082 Tunis Mahrajène, de SIFIB BH, intermédiaire en Bourse sis à l'immeuble Assurances SALIM – Lotissement AFH/BC5

3ème Etage – Centre Urbain Nord 1082 Tunis Mahrajène et des autres intermédiaires en Bourse.

- **Clôture des souscriptions :** Les souscriptions seront clôturées sans préavis au plus tard le **29 mai 2015**. Les demandes de souscription seront reçues dans la limite des obligations subordonnées émises. Au cas où le présent emprunt n'est pas clôturé à la date limite du **29 mai 2015**, les souscriptions seront prolongées jusqu'au **12 juin 2015** avec maintien de la date unique de jouissance en intérêts.
Un avis de clôture sera publié aux bulletins officiels du Conseil du Marché financier et de la Bourse des Valeurs Mobilières de Tunis, dès la clôture des souscriptions.
- **Paiement :** Le paiement annuel des intérêts et le remboursement du capital seront effectués à terme échu le **29 mai** de chaque année. Pour la catégorie A, le premier paiement en intérêts et le premier remboursement en capital auront lieu le **29 mai 2016**. Pour la catégorie B, le premier paiement en intérêts aura lieu le **29 mai 2016** et le premier remboursement en capital aura lieu le **29 mai 2018**.
Les paiements des intérêts et les remboursements du capital seront effectués auprès des dépositaires à travers TUNISIE CLEARING.
- **Fiscalité des titres :** Droit commun régissant la fiscalité des obligations.
- **Intermédiaire agréé mandaté par la société pour la tenue du registre des obligations subordonnées:** L'établissement, la délivrance des attestations portant sur le nombre d'obligations détenues ainsi que la tenue de registre des obligations subordonnées «**Banque de l'Habitat Subordonné 2015** » seront assurés durant toute la durée de vie de l'emprunt par TUNISIE CLEARING. L'attestation délivrée à chaque souscripteur mentionnera le taux d'intérêt et la quantité y afférente.
- **Garantie :** Le présent emprunt obligataire subordonné «**Banque de l'Habitat Subordonné 2015** » n'est assorti d'aucune garantie particulière.
- **Notation de l'emprunt :** Le présent emprunt obligataire subordonné n'est pas noté.
- **Cotation en Bourse :** Dès la clôture des souscriptions au présent emprunt obligataire subordonné, la Banque de l'Habitat s'engage à charger l'intermédiaire en Bourse «**TUNISIE VALEURS** » de demander l'admission des obligations subordonnées souscrites au marché obligataire de la cote de la Bourse des Valeurs Mobilières de Tunis.
- **Prise en charge par Tunisie Clearing :** Banque de l'Habitat s'engage dès la clôture de l'emprunt subordonné «**Banque de l'Habitat Subordonné 2015** » à entreprendre les démarches nécessaires auprès de TUNISIE CLEARING en vue de la prise en charge des titres souscrits.
- **Mode de représentation des porteurs des obligations subordonnées:** Même mode de représentation que les obligataires.
- **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 du Tribunal de Tunis I.

- **Risque lié à l'émission du présent emprunt obligataire :** Selon les règles prudentielles régissant les établissements de crédit exigeant une adéquation entre les ressources et les emplois qui leur sont liées, la souscription au taux indexé sur le TMM risquerait de faire supporter à la Banque un risque de taux du fait que certains emplois seraient octroyés à taux fixe et à l'inverse, la souscription au taux fixe risquerait également de faire supporter à la banque un risque de taux dans le cas où certains emplois seraient octroyés à des taux indexés sur le TMM.
- **Facteurs de risques 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, 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 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**)

- **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.

- **Le marché secondaire :** Les obligations subordonnées sont cotées sur le 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 obligations subordonnées 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 obligations subordonnées, 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'OPERATION

1.1 Responsable de la note d'opération :

Monsieur Ahmed RJIBA

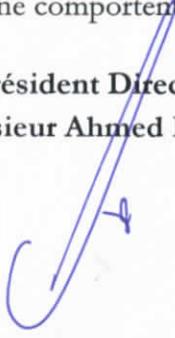
Président Directeur Général de la BH

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

Monsieur Ahmed RJIBA



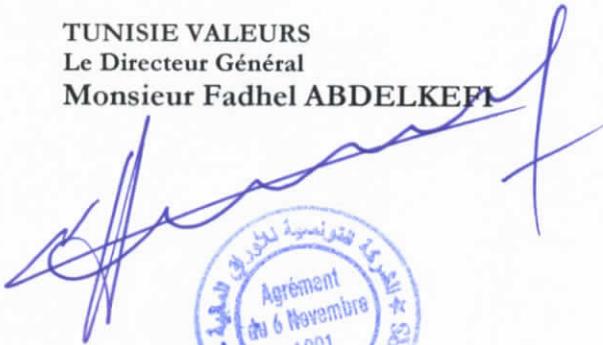
1.3 Attestation des intermédiaires en Bourse chargés de l'opération :

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

TUNISIE VALEURS

Le Directeur Général

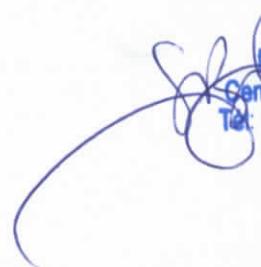
Monsieur Fadhel ABDELKEFI



SIFIB BH

La directrice Générale

Madame Sonia LARBI



1.4 Responsable de l'information :

Monsieur Ahmed MEJAJI

Directeur du Suivi des participations et des filiales

Adresse : 18 Avenue Mohamed V, 1080 Tunis

Tél : (216) 71 338 255

Fax : (216) 71 338 311

Email : ahmed.mejaji@bh.fin.tn

La notice légale est publiée au JORT N° 49 du 23/04/2015

 **Conseil du Marché Financier**
Visa N° 15 / 0898 du 15 AVR. 2015
Délivré au vu de l'article 2 de la loi n° 94-117 du 14 Novembre 1994
Le Président du Conseil du Marché Financier

Signé: Salah ESSAYEL



Chapitre 2 : RENSEIGNEMENTS CONCERNANT L'OPERATION

2.1 Renseignements relatifs à l'émission :

2.1.1- Décisions à l'origine de l'emprunt obligataire :

L'Assemblée Générale Ordinaire des actionnaires de BANQUE DE L'HABITAT réunie le 18/02/2015, a autorisé l'émission d'un ou plusieurs emprunts obligataires dans la limite de 150 Millions de Dinars, à émettre dans un délai maximal de 3 ans, et a donné tous pouvoirs au Conseil d'Administration pour fixer les conditions et accomplir les formalités nécessaires à l'émission de ces emprunts.

Dans le cadre de cette autorisation, le Conseil d'Administration réuni le 31 mars 2015 a décidé d'émettre un emprunt obligataire subordonné « Banque de l'Habitat Subordonné 2015 » d'un montant de 90 millions de dinars. Il a également fixé les caractéristiques et les conditions de cette émission tout en prévoyant deux maturités 5 ans et 7 ans avec deux années de grâce et des taux d'intérêts qui varient entre TMM+1,90% brut l'an au minimum et TMM+2,20% brut l'an au maximum pour le taux variable et entre 7,35% brut l'an au minimum et 7,65% brut l'an au maximum pour le taux fixe.

Le conseil d'administration a également donné pouvoir à la direction générale de fixer les taux et la durée à la veille de l'émission pour tenir compte de la situation du marché.

A cet effet, la Direction Générale a fixé les durées de l'emprunt et les taux d'intérêt comme suit :

- Catégorie A : 7,40% et/ou TMM+1,95% sur 5 ans.
- Catégorie B : 7,50% sur 7 ans dont 2 années de grâce.

2.1.2- Renseignements relatifs à l'opération :

• **Montant de l'emprunt** : L'emprunt obligataire subordonné « Banque de l'Habitat Subordonné 2015 » est d'un montant de 90 Millions de dinars divisé en 900 000 obligations subordonnées de nominal 100 dinars.

Le montant définitif du présent emprunt fera l'objet d'une publication aux bulletins officiels du CMF et de la Bourse des Valeurs Mobilières de Tunis.

• **Produit brut et net de l'emprunt subordonné** : le produit brut de l'emprunt est de 90 000 000 DT. Les frais de montage et les commissions de placement s'élèveraient à 0,6% du montant soit 540 000 DT, les frais du Conseil du Marché Financier sont de 46 000 DT, les frais de la Bourse des Valeurs Mobilières de Tunis seraient de 3 000 DT HT et les frais de TUNISIE CLEARING sur la durée de vie de l'emprunt s'élèveraient à 57 439 DT*, soit un total de frais approximatifs de 646 439DT et un produit net de l'emprunt de 89 353 561DT.

En DT	Montant Global	Montant par obligation
Produit brut**	90 000 000	100
Frais généraux**	646 439	0,718
Produit net	89 353 561	99,282

* Ces frais sont déterminés sur la base de l'hypothèse que l'emprunt est souscrit à 1/4 à taux fixe (catégorie A), 1/4 à taux variable (catégorie A) et 1/2 à taux fixe (catégorie B).

** Les produits bruts et nets de l'emprunt ainsi que les frais sont calculés pour toute la durée de vie de l'emprunt sur la base d'un montant collecté de 90 000 000 dinars et sont donnés à titre indicatif. Le total de ces produits et frais dépend du montant collecté au moment de la clôture de l'emprunt et de la partie des charges d'intérêts à taux variable et à taux fixe.

2.1.3 – Période de souscription et de versement :

Les souscriptions à cet emprunt subordonné seront ouvertes le **28 avril 2015** et clôturées sans préavis au plus tard le **29 mai 2015**. Les demandes de souscription seront reçues dans la limite des titres émis, soit un maximum de 900 000 obligations subordonnées.

Au cas où le présent emprunt obligataire subordonné n'est pas clôturé à la date limite du **29 mai 2015**, les souscriptions seront prolongées jusqu'au **12 juin 2015**, tout en maintenant la même date unique de jouissance en intérêts.

En cas de non placement intégral de l'émission au **12 juin 2015**, le montant de l'émission correspondra à celui effectivement collecté par la Banque à cette date.

Un avis de clôture sera publié aux 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 - Organismes financiers chargés de recueillir les souscriptions du public :

Les souscriptions à cet emprunt subordonné et les versements seront reçus à partir du **28 avril 2015** aux guichets de TUNISIE VALEURS, Intermédiaire en bourse, sis au Centre Urbain Nord, Immeuble Integra, 1082 Tunis Mahrajène, de SIFIB BH, intermédiaire en Bourse sis à l'immeuble Assurances SALIM – Lotissement AFH/BC5 3ème Etage – Centre Urbain Nord 1082 Tunis Mahrajène et des autres intermédiaires en Bourse.

2.1.5 - But de l'émission :

Le but de la présente émission est de :

- Préserver l'adéquation entre les maturités et les taux des ressources et des emplois de la banque en adossant des ressources longues à des emplois longs.
- Renforcer davantage les fonds propres nets de la Banque en application de la circulaire de la Banque Centrale de Tunisie n° 91-24 du 17/12/1991 qui fait référence aux emprunts subordonnés pour définir les fonds propres complémentaires, composants 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 sus-visée (à savoir 50% du montant des fonds propres nets de base).

2.2 Caractéristiques des titres émis :

2.2.1 - Nature, forme et délivrance des titres :

• 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 page 16).

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 : « Banque de l'Habitat Subordonné 2015 »

• Nature des titres : Titres de créance.

• Forme des obligations : 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 créance page 16).
- **Modalité et délais de délivrance des titres :** Le souscripteur recevra, dès la clôture de l'émission, une attestation portant sur le nombre des obligations subordonnées souscrites, délivrée par les intermédiaires agréés mandatés TUNISIE VALEURS et SIFIB BH.

2.2.2 - Prix de souscription et d'émission :

Les obligations subordonnées souscrites dans le cadre de la présente émission seront émises au pair, soit 100 dinars par obligation subordonnée, payables intégralement à la souscription.

2.2.3 - Date de jouissance en intérêts :

Chaque obligation subordonnée 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 **29 mai 2015**, seront décomptés et payés à cette dernière date.

Toutefois, la date unique de jouissance en intérêts, servant de base pour les besoins de la cotation en bourse, est fixée à la date limite de clôture des souscriptions à l'emprunt subordonné, soit le **29 mai 2015** et ce, même en cas de prorogation de cette date.

2.2.4- Date de règlement : Les obligations subordonnées seront payables en totalité à la souscription.

2.2.5-Taux d'intérêt : Les obligations subordonnées du présent emprunt seront offertes à 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 BCI) +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 mai de l'année N-1 au mois d'avril 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 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.

2.2.6 - Intérêts

Les intérêts sont payés à terme échu le **29 mai** de chaque année. La dernière échéance est prévue pour le **29 mai 2020** pour la catégorie A et pour le **29 mai 2022** pour la catégorie B.

Si le montant souscrit de l'emprunt est de 90 000 000 Dinars :

Le montant total des intérêts serait de 19 980 000 Dinars si l'emprunt était souscrit dans sa globalité dans la catégorie A à taux fixe.

S'il était souscrit dans sa globalité à taux variable (TMM+1,95%), le montant des intérêts s'élèverait à 18 380 250 Dinars (en considérant un taux nominal de 6,8075% calculé sur la base de la moyenne de TMM du mois d'avril 2014 au mois de mars 2015, à titre indicatif).

Le montant total des intérêts serait de 33 750 000 Dinars si l'emprunt était souscrit dans sa globalité dans la catégorie B au taux de 7,50%.

2.2.7 - Amortissement et 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 **29 mai 2020** pour la catégorie A et le **29 mai 2022** pour la catégorie B.

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). Pour ce qui concerne la partie de l'emprunt souscrite à taux variable, le taux d'intérêt de l'emprunt 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 1,95% (soit la moyenne du TMM+1,95%).

Pour les besoins de calcul, le taux retenu correspond à la moyenne des TMM des 12 derniers mois (du mois d'avril 2014 au mois de mars 2015) soit 4,8575% majorée d'une marge de 1,95%, soit 6,8075%. Pour les besoins de la simulation, ce taux a été figé à cette valeur jusqu'à l'échéance de l'emprunt subordonné.

- **Nombre d'obligations subordonnées:** 900 000 obligations subordonnées.
- **Valeur nominale de l'obligation subordonnée:** 100 dinars.
- **Date unique de jouissance servant de base pour la cotation en Bourse :** 29 mai
- **Date du premier remboursement de capital :**
 - le **29 mai 2016** pour la catégorie A
 - le **29 mai 2018** pour la catégorie B
- **Date du premier paiement des intérêts :** 29 mai 2016
- **Date de dernière échéance:**
 - le **29 mai 2020** pour la catégorie A
 - le **29 mai 2022** pour la catégorie B
- **Taux d'intérêt :**
 - **Pour la catégorie A :** Fixe de 7,40% brut l'an et/ou Variable (TMM +1,95%) : 6,8075%. Ce dernier correspond à la moyenne des TMM des 12 derniers mois, du mois d'avril 2014 au mois de mars 2015 majorée de 1,95% (à titre indicatif).
 - **Pour la catégorie B :** Fixe de 7,50% brut l'an.

- **Amortissement :**

- **Pour la catégorie A :** Amortissement annuel constant par un cinquième de la valeur nominale à partir de la première année correspondant à 20 dinars par obligation.
- **Pour la catégorie B :** Amortissement annuel constant par un cinquième de la valeur nominale à partir de la troisième année correspondant à 20 dinars par obligation.

Evolution du TMM durant les cinq dernières années :

en (%)	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Janvier	4,07	4,75	3,16	4,11	4,71	4,89
Février	4,08	4,65	3,42	4,20	4,68	4,80
Mars	4,23	4,56	3,48	4,33	4,72	4,82
Avril	4,12	4,39	3,64	4,70	4,72	
Mai	4,36	4,51	3,74	4,69	4,70	
Juin	4,38	4,50	3,64	4,74	4,78	
Juillet	4,52	4,25	3,85	4,73	4,98	
Août	4,61	3,76	3,88	4,75	4,94	
Septembre	4,52	3,24	3,90	4,72	4,92	
Octobre	4,62	3,32	4,15	4,66	4,93	
Novembre	4,80	3,16	4,18	4,75	4,93	
Décembre	4,87	3,23	3,98	4,74	4,88	

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 1/100 de point de pourcentage le plus proche.

Amortissement de l'emprunt obligataire « Banque de l'Habitat subordonné 2015 »

Tableau d'amortissement de la catégorie A à taux fixe : Taux 7,40% en supposant que l'emprunt est souscrit dans sa globalité dans la catégorie A à taux fixe

(en dinars)

Echéance	Montant	Amortissement	Montant restant dû	Intérêts Bruts	Annuités
2015	90 000 000				
2016		18 000 000	72 000 000	6 660 000	24 660 000
2017		18 000 000	54 000 000	5 328 000	23 328 000
2018		18 000 000	36 000 000	3 996 000	21 996 000
2019		18 000 000	18 000 000	2 664 000	20 664 000
2020		18 000 000	-	1 332 000	19 332 000
Totaux		90 000 000		19 980 000	109 980 000

Tableau d'amortissement par obligation subordonnée de la catégorie A à taux fixe : 7,40%

(en dinars)

Echéance	Montant	Amortissement	Montant restant dû	Intérêts Bruts	Annuités
2015	100,000				
2016		20,000	80,000	7,400	27,400
2017		20,000	60,000	5,920	25,920
2018		20,000	40,000	4,440	24,440
2019		20,000	20,000	2,960	22,960
2020		20,000	-	1,480	21,480
Totaux		100,000		22,200	122,200

Tableau d'amortissement de la catégorie A à taux variable : 6,8075% (à titre indicatif) en supposant que l'emprunt est souscrit dans sa globalité dans la catégorie A à taux variable

(en dinars)

Echéance	Montant	Amortissement	Montant restant dû	Intérêts Bruts	Annuités
2015	90 000 000				
2016		18 000 000	72 000 000	6 126 750	24 126 750
2017		18 000 000	54 000 000	4 901 400	22 901 400
2018		18 000 000	36 000 000	3 676 050	21 676 050
2019		18 000 000	18 000 000	2 450 700	20 450 700
2020		18 000 000	-	1 225 350	19 225 350
Totaux		90 000 000		18 380 250	108 380 250

Tableau d'amortissement par obligation subordonnée de la catégorie A à taux variable de TMM+1,95% soit 6,8075 % (à titre indicatif)

(en dinars)

Echéance	Montant	Amortissement	Montant restant dû	Intérêts Bruts	Annuités
2015	100,000				
2016		20,000	80,000	6,808	26,808
2017		20,000	60,000	5,446	25,446
2018		20,000	40,000	4,085	24,085
2019		20,000	20,000	2,723	22,723
2020		20,000	-	1,362	21,362
Totaux		100,000		20,423	120,423

Tableau d'amortissement de la catégorie B à taux fixe : 7,50% en supposant que l'emprunt est souscrit dans sa globalité dans la catégorie B à taux fixe

(en dinars)

Echéance	Montant	Amortissement	Montant restant dû	Intérêts Bruts	Annuités
2015	90 000 000				
2016		-	90 000 000	6 750 000	6 750 000
2017		-	90 000 000	6 750 000	6 750 000
2018		18 000 000	72 000 000	6 750 000	24 750 000
2019		18 000 000	54 000 000	5 400 000	23 400 000
2020		18 000 000	36 000 000	4 050 000	22 050 000
2021		18 000 000	18 000 000	2 700 000	20 700 000
2022		18 000 000	-	1 350 000	19 350 000
Totaux		90 000 000		33 750 000	123 750 000

Tableau d'amortissement par obligation subordonnée de la catégorie B à taux fixe : 7,50%

(en dinars)

Echéance	Montant	Amortissement	Montant restant dû	Intérêts Bruts	Annuités
2015	100,000				
2016		-	100,000	7,500	7,500
2017		-	100,000	7,500	7,500
2018		20,000	80,000	7,500	27,500
2019		20,000	60,000	6,000	26,000
2020		20,000	40,000	4,500	24,500
2021		20,000	20,000	3,000	23,000
2022		20,000	-	1,500	21,500
Totaux		100,000		37,500	137,500

Les tableaux d'amortissement de l'emprunt sont établis à titre indicatif et sont susceptibles d'être modifiés si le montant de l'emprunt souscrit diffère de 90 millions de dinars.

La Banque de l'Habitat s'engage à publier des tableaux d'amortissement définitifs si le montant de l'emprunt diffère de 90 millions de dinars.

2.2.8 - Prix de remboursement : le prix de remboursement est de 100 dinars par obligation subordonnée.

2.2.9 – Paiement : Le paiement annuel des intérêts et le remboursement du capital dû seront effectués à terme échu le **29 mai** de chaque année.

Pour la catégorie A, le premier paiement en intérêts et le premier remboursement en capital auront lieu le **29 mai 2016**. Pour la catégorie B, le premier paiement en intérêts aura lieu le **29 mai 2016** et le premier remboursement en capital aura lieu le **29 mai 2018**.

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

2.2.10 - 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 mars 2015 à titre indicatif, qui est égale à 4,8075% 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 6,8075%. Sur cette base, les conditions d'émission et de rémunération font ressortir une marge actuarielle de 1,95% et ce pour un souscripteur qui conserverait ses titres jusqu'à leur remboursement final.

2.2.11 - Durée totale, durée de vie moyenne et duration de l'emprunt subordonné:

- **Durée totale:** Les obligations de l'emprunt obligataire subordonné «Banque de l'Habitat Subordonné 2015» sont émises selon deux catégories :

- une catégorie A sur une durée de **5 ans** ;
- une catégorie B sur une durée de **7 ans** dont deux années de grâce.

- **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 correspond à la somme des durées pondérées par les valeurs actualisées des flux à percevoir (intérêt et

principal) rapportée à la valeur présente du titre. La duration s'exprime en unités de temps (fraction d'année) et est assimilable à un délai moyen de récupération de la valeur actuelle.

La duration d'une obligation correspond à la période à l'issue de laquelle sa rentabilité n'est pas affectée par les variations de taux d'intérêts.

La duration s'obtient par la formule suivante :

$$\text{Duration} = \left(\sum_{t=1}^T t.F_t / (1+i)^t \right) / \sum_{t=1}^T F_t / (1+i)^t$$

Avec :

- T est le nombre de périodes.
- t est la période.
- F_t est le flux de la période t.
- i est le taux d'intérêt par période.

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.

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 obligations subordonnées de la présente émission seront remboursées 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 titres participatifs émis par l'émetteur. Le remboursement 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).

Il est à signaler que ce rang dépendrait des emprunt obligataires qui seront émis conformément aux limites prévues au niveau des prévisions annoncées au document de référence enregistré auprès du CMF en date du 15/04/2015 sous le n°15-002. 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 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, en dehors de celles prévues au niveau du document de référence susvisé aucune priorité quant à leur rang de remboursement, sans consentir ces mêmes droits aux obligations subordonnées du présent emprunt.

2.2.13 - Garantie :

Le présent emprunt subordonné ne fait aucune mention de garantie.

2.2.14 - Mode de placement :

L'emprunt obligataire subordonné, 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 obligations subordonnées (cf. facteurs de risques spécifiques liés aux obligations subordonnées p 27).

Les souscriptions seront reçues aux guichets de Tunisie Valeurs (Tunis Centre Urbain Nord, Tunis Belvédère, La Marsa, Les Berges du Lac II, Nabeul, Kélibia, Sousse, Monastir, Sfax et Djerba), aux guichets de la SIFIB-BH, intermédiaire en Bourse sis à l'immeuble Assurances SALIM – Lotissement AFH/BC5 3ème Etage – Centre Urbain Nord 1082 Tunis Mahrajène et des autres intermédiaires en Bourse.

2.2.15 – Notation

- **Notation de l'emprunt :**

Le présent emprunt obligataire subordonné n'est pas noté.

- **Notation de la banque :**

La Banque de l'Habitat est notée par l'agence internationale STANDARDS&POOR'S depuis septembre 2003 sur l'échelle internationale.

Le 21 février 2013, la notation était "B+" à long terme, "B" à court terme et des perspectives d'avenir "négatives".

Le 20 août 2013, la notation a été révisée à la baisse à "B" à long terme, "B" à court terme et des perspectives d'avenir "négatives".

Cette notation a été maintenue en date du 05 décembre 2014, soit "B" à long terme, "B" à court terme et des perspectives d'avenir "négatives".

En date du 27 mars 2015, l'agence de notation a confirmé de nouveau la notation "B" à long terme, "B" à court terme et a relevé les perspectives d'avenir de "négatives" à "stables".

Signification des notes

1) *A long terme (au-delà d'un an)*

Les notes s'étagent de "AAA", la meilleure, jusqu'à "D".

"B": La vulnérabilité de l'émetteur à des conditions défavorables sur les plans économique et financier est plus importante que pour la catégorie « BB » ; l'émetteur peut néanmoins toujours faire face à ses engagements.

+ ou - : les notes de "AA" à "CCC" incluses peuvent être modifiées par l'adjonction du signe (+) ou (-) afin de préciser leur position relative dans l'échelle de notes.

Perspective : les notes à long terme sont assorties, selon les cas, d'une perspective "stable", "positive" ou "négative". La perspective a pour but d'indiquer l'évolution potentielle des notes dans les deux ou trois ans à venir, sans présenter toutefois un caractère certain.

2) *A court terme (un an au plus)*

Les notes s'étagent de "A-1+", la meilleure, jusqu'à "D"

"B": Un certain caractère spéculatif quant au paiement à l'échéance.

RatingsDirect®

Banque de l'Habitat

Primary Credit Analyst:

Samira Mensah, Johannesburg (44) 20-7176-3800; samira.mensah@standardandpoors.com

Secondary Contact:

Nadim Amatouri, Dubai +971 (0)4 372 7157; nadim.amatouri@standardandpoors.com

Table Of Contents

Major Rating Factors

Outlook

Rationale

Related Criteria And Research

Banque de l'Habitat

SACP	ccc+		+	Support	+2		+	Additional Factors	0	
Anchor	bb-			GRE Support	0			Issuer Credit Rating <div style="background-color: yellow; text-align: center; padding: 20px;">B/Stable/B</div>		
Business Position	Adequate	0		Group Support	0					
Capital and Earnings	Very Weak	-2		Sovereign Support	0					
Risk Position	Moderate	-1								
Funding	Average									
Liquidity	Moderate	-1								

Major Rating Factors

Strengths:	Weaknesses:
<ul style="list-style-type: none"> • Dominant position in mortgage lending in the fragmented Tunisian banking sector. • Stable and granular deposit base. • Status as a government-related entity. 	<ul style="list-style-type: none"> • Weak capitalization. • Weak asset quality and high credit losses. • High credit risk and industry risk in Tunisia.

Outlook: Stable

Standard & Poor's Ratings Services' stable outlook on Tunisia-based Banque de l'Habitat (BH) reflects its view that the bank's business and financial risk profiles will remain broadly unchanged in the next 12 months, after taking into account the planned capital injection of Tunisian dinar (TND) 110 million (about \$57 million) in 2015. We estimate that BH's capital and earnings will remain "weak," following completion of the bank's recapitalization plan.

Our base-case scenario incorporates the following assumptions:

- The bank's recapitalization will be completed by June 30, 2015, to meet the 10% minimum capital adequacy ratio;
- The bank will return to profitability at year-end 2014; and
- Capital will continue to strengthen as earnings improve in the next 12-18 months, while asset growth levels are expected to be fairly modest.

The ratings on BH would come under pressure if the planned recapitalization did not prove to be sustainable, because of higher loan-loss experience or faster lending growth than we currently anticipate.

We would lower the ratings on BH if its risk-adjusted capital (RAC) ratio before adjustment were to deteriorate to less than 3%. We could also lower the ratings if we observed a weaker asset quality, as a result of an acceleration in lending. We are unlikely to change the ratings if we perceive heightened risk in Tunisia's banking sector, which could result in a lower anchor for Tunisian banks.

While the risks associated with operating environment in Tunisia have stabilized, we are unlikely to raise the ratings over the 12-month rating horizon. Beyond the rating horizon, we could consider raising the ratings if our perception of Tunisia's creditworthiness improved further and if we observed an improvement in BH's capitalization through sustained earnings increases and signs that any further deterioration of its asset-quality metrics have been alleviated.

Rationale

We consider BH's business position to be "adequate," as our criteria define the term, reflecting the bank's well-established customer franchise, in particular its dominant position in mortgage financing.

We assess BH's capital and earnings as weak, after incorporating additional short-term government support, with our projected RAC ratio before adjustments for concentrations at about 3.5% in the coming 12-18 months, on the back of stronger earnings capacity. Our forecasts only reflect TND110 million of fresh capital, because we do not include subordinated debt in our measure of capital. We expect earnings generation will be constrained by low net interest margins. However, the bank's profitability will improve gradually as its credit losses revert toward 1.5%. The more conservative provisioning rules have resulted in BH reporting a loss of TND159.3 million at year-end 2013 and its capital adequacy ratio falling below the minimum capital requirement of 9%. As such, we cap our stand-alone credit profile (SACP) at 'ccc+' to indicate that regulatory forbearance will be in effect until recapitalization has been completed, as defined by our criteria.

Despite a fairly resilient mortgage portfolio, we consider BH's risk position to be "moderate." At year-end 2013, nonperforming loans increased to 24% of total loans and credit losses jumped to 5.4%, as a result of more conservative

provisioning rules. In addition, the full audit conducted in 2013 caused BH to classify additional loans as nonperforming. We expect credit losses will decrease to 1.5% in 2015.

We view funding as "average" and liquidity as "adequate." Our assessment of liquidity incorporates additional short-term government support. This reflects our view that following the capital increase, the bank's liquidity will have improved in line with other Tunisian banks. Our view of the bank's funding is based on its stable and granular deposit base, owing to its good reputation and name recognition.

We consider BH to be a government-related entity with "very strong" links to the government and an "important" role as the main mortgage lender in Tunisia. We have incorporated two notches of uplift to BH's SACP for additional short-term government support, reflecting the announced and imminent recapitalization of the bank, which will also support the bank's liquidity.

Anchor: 'bb-' for Tunisian banks

Under our bank criteria, we use our Banking Industry Country Risk Assessment methodology and our economic risk and industry risk scores to determine a bank's anchor, the starting point in assigning an issuer credit rating. The anchor for a commercial bank operating in Tunisia is 'bb-'.

Our economic risk score for Tunisia is '8', reflecting the country's diverse economy. However, various shocks, including uncertainties related to the political transition, a decline in tourism revenue, and weak economic growth in the EU, have hindered Tunisia's economic prospects. In our view, economic imbalances have been building in Tunisia over the past three years, as demonstrated by the rapid increase in residential real estate prices, the sharp widening of the current account deficit, and Tunisia's higher recourse to external debt. The banking system remains highly exposed to the real estate sector and could face additional pressure if there is a correction. Although we expect credit growth to remain muted over the short to medium term, credit risk is very high, and we expect asset quality to stabilize at best over the next 12 months.

The industry risk score for Tunisia is '8'. This reflects our view that the banking sector has a relatively weak funding profile, with a moderate share of core customer deposits funding loans, and that the domestic debt capital market is shallow. In addition, Tunisian banks exhibit low profitability, due to strong competition in a fragmented banking sector.

Table 1

Banque de l'Habitat Key Figures					
--Year ended Dec. 31--					
(Mil. TND)	2014*	2013	2012	2011	2010
Adjusted assets	5,838	5,399	5,455	5,471	5,295
Customer loans (gross)	5,274	5,044	4,951	4,721	4,387
Adjusted common equity	242	226	404	440	429
Operating revenues	117	221	216	200	211
Noninterest expenses	57	109	105	98	87
Core earnings	16	(159)	(2)	15	33

*Data as of June 30, 2014. TND--Tunisian dinar.

Business position: Well-established franchise in mortgage lending in Tunisia

We consider BH's business profile to be adequate, owing to the bank's well-established customer franchise and dominant position in mortgage lending in Tunisia's fragmented banking sector. With total assets of TND5.84 billion on June 30, 2014, BH controls an estimated 11% of Tunisian banking system assets and 9.3% of total deposits. BH is the fifth-largest bank in the country by assets and owns a nationwide network of more than 90 branches. Although a business initiative to enter the small and midsize banking corporate business is more recent, the bank has a strong position in retail, particularly in mortgage lending.

BH's operating revenues have been resilient, including during Tunisia's political instability in 2011. We expect the bank will continue to defend its market position in mortgage lending during the current economic slowdown in the country. In addition to its regular mortgage business, BH manages a government scheme, which provides a full guarantee against mortgages extended to low-income workers. This enables the bank to obtain more fees and commissions than previously and diversify its revenue streams. BH also provides short-term loans to small and midsize enterprises (SMEs) as well as financing to large public corporates.

We consider the bank's track record of expanding consumer and corporate lending as largely unsuccessful, as evidenced by the corporate portfolio's weaker asset quality. In 2013, BH was subject to a government-mandated full audit to assess the bank's capitalization needs, portfolio asset quality, and loan loss coverage. While BH's management was cautious toward loan growth during the economic and political crisis, the audit revealed lapses in credit management and under provisioning. As a result, the bank provisioned more than TND130 million at year-end 2013 and is implementing a new risk-management framework to better monitor risks. The board also nominated a new managing director in November 2013, whose mandate consists of strengthening the bank's competitiveness by reestablishing growth. The bank's governance has increased transparency, benefiting from a new regulatory governance regime. In addition, the extraordinary general assembly held this past February approved the clear separation of functions and powers between the chairman of the board and managing director. This decision will further align BH with private banks' governance framework. The recapitalization of the bank announced in January 2014, will not affect BH's public status. The government has 58.1% stake in the bank held directly or through public sector companies.

BH has limited business and earnings diversification. While it owns specialized financial subsidiaries that provide leasing and insurance services, among other services, they contribute only marginally to consolidated results.

Table 2

Banque de l'Habitat Business Position					
	--Year ended Dec. 31--				
(%)	2014*	2013	2012	2011	2010
Total revenues from business line (mil. TND)	117	221	216	200	211
Retail banking/total revenues from business line	100	100	100	100	100
Commercial & retail banking/total revenues from business line	100	100	100	100	100
Return on equity	13.5	(50.5)	(0.5)	3.3	7.7

*Data as of June 30, 2014. TND--Tunisian dinar.

Capital and earnings: Very weak capitalization, before adjusting for additional short-term government support

We view BH's capital and earnings as "very weak," based on a RAC ratio before adjustments of 2.1% at year-end 2013. We expect the RAC ratio to increase to about 3.5% through 2016. Our projections include the expectation of a capital injection of TND110 million in 2015. This amount includes TND50 million of fresh capital by way of new share issuance and TND60 million of premium for new share issuance. The recapitalization plan was approved by the shareholders in February 2015.

Under our base-case scenario, we also assume a combination of:

- Accelerated loan growth at about 8%-10% through 2016.
- Stable net interest margins, since we do not foresee major shifts in interest rates over the short term.
- A stable gross ratio of nonperforming loans (NPLs) to total loans at about 22%, with coverage by provisions improving to about 80%, and normalized cost of risk at 1.5% over the next two years.
- Stable cost-to-income ratio at about 50%.
- No dividend distribution over the next two years.

In a context of better profitability, we expect core preprovisioning earnings to increase, despite margin pressure and high provisioning charges. We estimate that the earnings buffer, which measures the capacity for a bank's earnings to cover normalized losses, will improve to about 0.5% in 2015. BH made TND26 million in collective provisions in 2011 and 2012, and an additional TND27.4 million in 2013, to comply with the 2011 regulation that exempts banks from classifying new NPLs, in the aftermath of the political revolution. In addition, in 2013, the regulator mandated banks to increase coverage by provisions on their stock of NPLs older than three years. This resulted in additional provisions of TND54.9 million for 2012, deducted from the bank's capital, and TND22.5 million additional provisions in 2013. BH's loan loss reserve decreased to 71% at year-end 2013, but compares adequately with that of its peers and has averaged 74% of nonperforming assets over the past four years.

As measured by our RAC framework, BH's RAC ratio before diversification and concentration adjustments was 2.1% at year-end 2013. The main risk charges, which are higher than those applied by the regulator, arise from the bank's corporate and retail lending. The bank's RAC ratio is significantly below the minimum regulatory capital adequacy ratio, which is set at 8% for year-end 2013 and 9% at year-end 2014. The bank's minimum capital adequacy ratio was 7.2% at year-end 2013. Its recapitalization plan also includes the issuance of TND100 million of subordinated debt in 2015, to comply with the new minimum regulatory capital adequacy ratio of 10% in 2015. We do not include nondeferrable subordinated debt instruments in our measure of capital.

Table 3

Banque de l'Habitat Capital And Earnings					
	--Year ended Dec. 31--				
(%)	2014*	2013	2012	2011	2010
Tier-1 capital ratio	N/A	3.2	9.5	8.9	9.0
Standard & Poor's RAC ratio before diversification	N.M.	2.1	3.4	4.3	4.6
Standard & Poor's RAC ratio after diversification	N.M.	1.6	2.6	3.2	3.6
Adjusted common equity/total adjusted capital	100	100	100	100	100
Net interest income/operating revenues	56.6	66.6	65.0	65.1	69.6

Table 3

Banque de l'Habitat Capital And Earnings (cont.)					
Fee income/operating revenues	20.5	16.7	16.4	16.1	15.8
Market-sensitive income/operating revenues	17.5	10.5	11.0	13.1	6.6
Noninterest expenses/operating revenues	48.8	49.5	48.6	49.2	41.3
Preprovision operating income/average assets	2.1	2.1	2.0	1.9	2.4
Core earnings/average managed assets	0.6	(2.9)	(0.0)	0.3	0.6

*Data as of June 30, 2014. N/A—Not applicable. N.M.—Not meaningful. RAC—Risk-adjusted capital.

Risk position: The full audit exercise revealed a moderate risk position

We view BH's risk position as moderate. Tunisia's operating environment has weakened sharply since 2011, owing to the country's ongoing political transition. This has affected numerous sectors, including tourism, transport, mining, chemical industries, and SMEs. Following the introduction of more conservative provisioning rules, loan loss experience has deteriorated, with credit losses peaking at 5.4% in 2013. However, we expect that they will stabilize to more normalized levels of about 1.5% in 2015 from an estimated 1.4% in 2014. BH's NPLs arise mostly from corporate lending. Loan loss coverage by provisions decreased to 71% in 2013, as a result of the full audit, which resulted in the reclassification of some loans, including exposure to public sector enterprises. We estimate that NPL coverage by loan loss provisions will improve to about 80% through 2015-2016, similar to 2012 levels.

The bank's gross NPLs-to-total loans ratio jumped to 24% at year-end 2013 from 15.3% in 2012, as the bank added TND461 million to its NPLs at year-end 2013. We would be concerned by any acceleration in lending above our expectations, which we see as risky, given the still-fragile economic conditions and lapses in the bank's information system.

We consider that BH's mortgage portfolio, which accounts for one-half of its loan portfolio, has been more resilient than the corporate portfolio in this context. BH lends to SMEs operating in commerce and services, which are more vulnerable to weak economic prospects. These account for more than one-third of the bank's corporate exposure, while exposure to the industrial and public sectors stood at about 15% each at the end of 2013. While BH's exposure to tourism is limited, its construction and real estate portfolio accounted for about 10% of total exposure at year-end 2013. The bank's balance sheet exhibits some exposure to single names. However, its single-name concentration is in line with that of its domestic peers. BH's top-20 loans to total loans and to adjusted total equity stood at 18% and 4x, respectively, at year-end 2013.

Table 4

Banque de l'Habitat Risk Position	--Year ended Dec. 31--				
	2014*	2013	2012	2011	2010
(%)					
Growth in customer loans	9.1	1.9	4.9	7.6	12.2
Total diversification adjustment/Standard & Poor's RWA before diversification	N.M.	35.2	33.0	32.9	28.7
Total managed assets/adjusted common equity (x)	24.2	23.9	13.5	12.4	12.3
New loan loss provisions/average customer loans	1.4	5.4	2.3	1.8	2.0
Gross nonperforming assets/customer loans + other real estate owned	23.1	24.2	15.3	14.2	11.3
Loan loss reserves/gross nonperforming assets	74.5	71.0	79.9	68.6	76.9

Table 4

Banque de l'Habitat Risk Position (cont.)

*Data as of June 30, 2014. RWA—Risk-weighted assets. N.M.—Not meaningful.

Table 5

Banque de l'Habitat Risk-Adjusted Capital Framework Data

(Mil. TND)	Exposure at default	Basel II RWA	Average Basel II RW (%)	Standard & Poor's RWA	Average Standard & Poor's RW (%)
Government and central banks	571	0	0	835	146
Institutions	263	0	0	299	114
Corporate	2,341	0	0	5,137	219
Retail	1,995	0	0	1,966	99
Of which mortgage	1,484	0	0	1,113	75
Securitization*	0	0	0	0	0
Other assets	308	0	0	771	250
Total credit risk	5,478	0	0	9,007	164
Equity in the banking book†	122	0	0	1,255	1,029
Trading book market risk	–	0	–	0	–
Total market risk	–	0	–	1,255	–
Total insurance risk	–	–	–	0	–
Total operational risk	–	0	–	414	–

(Mil. TND)	Basel II RWA	Standard & Poor's RWA	% of Standard & Poor's RWA
Diversification adjustments			
RWA before diversification	0	10,676	100
Total adjustments to RWA	–	3,754	35
RWA after diversification	0	14,430	135

(Mil. TND)	Tier-1 capital	Tier-1 ratio (%)	Total adjusted capital	Standard & Poor's RAC ratio (%)
Capital ratio				
Capital ratio before adjustments	0	0	226	2.1
Capital ratio after adjustments‡	0	0	226	1.6

*Includes the securitization tranches deducted from capital in the regulatory framework. †Includes minority equity holdings in financial institutions. ‡Adjustments to Tier-1 ratio are additional regulatory requirements (e.g., transitional floor or Pillar 2 add-ons). RWA—Risk-weighted assets. RW—Risk weight. RAC—Risk-adjusted capital. TND—Tunisian dinar. Sources: Company data as of Dec. 31, 2012, Standard & Poor's.

Funding and liquidity: Stable funding base and improved liquidity

BH's funding is average and its liquidity is "moderate," in our opinion. However, we revised our liquidity to adequate after incorporating additional short-term government support, because we expect the bank's liquidity to improve in line with other Tunisian banks, following the capital increase in 2015. The bank benefits from a stable and granular deposit base, owing to its good reputation and name recognition. Core customer deposits formed 81% of BH's funding base at year-end 2013 and 78% as of June 30, 2014. The stable funding ratio improved to 109% at year-end 2013, on the back of an increase in customer deposits. A large share of customers deposits are in the form of savings and term

deposits. In addition, the bank has a diverse deposit base--the top-20 deposits represented 21% of total deposits as of May 31, 2014, but its reliance on public sector funding makes BH's funding vulnerable to economic downturn. BH's strategy is to increasingly use SME deposits to lower the cost of funding growth, since these companies are less sensitive to pricing than institutional investors. These factors mitigate BH's high loan leverage, although we note an improvement of the bank's ratio of net customer loans to deposits, which stood at 103% at year-end 2013 compared with 116% a year earlier. This is due to more muted loan growth in the past couple of years, but we expect loan growth to accelerate in 2015, as the country's economic and political context stabilize. Long-term funding, which accounts for about 17% of total funding, is essentially comprised of loans extended by supranational organizations and domestic bonds. The bank is planning to tap the domestic bond market by issuing TND100 million subordinated notes in the first half of 2015.

While the bank could have access to additional funding through committed credit facilities and the domestic capital markets, it relies on central bank financing rather than the interbank market. This contributes to lower funding costs in a market where banks compete fiercely to retain cheap customer deposits. The ratio of liquid assets to total deposits improved to 21% at year-end 2013. Liquid assets to total assets improved to about 18% as of June 30, 2014, from 15% at year-end 2013. Liquid assets are mostly in the form of cash held at the central bank, Tunisian treasury bills, and interbank deposits.

Table 6

Banque de l'Habitat Funding And Liquidity					
	--Year ended Dec. 31--				
(%)	2014*	2013	2012	2011	2010
Core deposits/funding base	78.0	81.5	76.9	79.3	83.1
Customer loans (net)/customer deposits	103.6	102.6	115.7	127.8	119.1
Long-term funding ratio	95.0	99.1	95.2	91.7	96.9
Stable funding ratio	106.2	108.6	102.8	83.2	N/A
Short-term wholesale funding/funding base	5.3	0.9	5.2	9.2	3.4
Broad liquid assets/short-term wholesale funding (x)	2.9	14.7	2.3	1.0	N/A
Net broad liquid assets/short-term customer deposits	20.8	24.2	13.1	(0.4)	N/A
Short-term wholesale funding/total wholesale funding	23.9	4.9	22.3	44.3	20.0
Narrow liquid assets/3-month wholesale funding (x)	N/A	36.9	2.4	0.9	N/A

*Data as of June 30, 2014. N/A--Not applicable.

Support: Government support

We consider BH to be a government-related entity under our rating methodology, and believe there is a "high" likelihood that the government would provide timely and sufficient extraordinary support to the bank in the event of financial distress.

Our opinion is based on our assessment of BH's:

- Very strong link with the government, which holds, directly and indirectly, a 58.1% stake in the bank. We do not consider privatization likely in the next 12 months; and
- Important role in Tunisia, because of the bank's size and its role as the main mortgage lender.

That said, the ratings on BH do not incorporate any uplift for extraordinary government support. We believe that the Tunisian government has limited capacity to support BH in the event of a systemic risk. However, we have incorporated two notches of uplift above BH's SACP for additional short-term government support, reflecting the announced and imminent recapitalization of the bank.

Additional rating factors: None

No additional factors affect this rating.

Significant accounting considerations

BH's 2013 financial statements are prepared according to Tunisian generally accepted accounting principles and audited by two local audit firms, C.O.K Audit & Consulting and A.C.B Audit & Consulting Business. We base our analysis of BH on the bank's stand-alone financial statements, given that the level of disclosure in the consolidated accounts is insufficient. Unconsolidated subsidiaries contribute marginally to the group's profit and equity. For instance, they represented less than 5% of the consolidated results in 2013.

Related Criteria And Research

Related Criteria

- General Criteria: Criteria For Assigning 'CCC+', 'CCC', 'CCC-', And 'CC' Ratings, Oct. 1, 2012
- Banks: Rating Methodology And Assumptions, Nov. 9, 2011
- Banking Industry Country Risk Assessment Methodology And Assumptions, Nov. 9, 2011
- Bank Capital Methodology And Assumptions, Dec. 6, 2010
- Rating Government-Related Entities: Methodology And Assumptions, Dec. 9, 2010
- Use Of CreditWatch And Outlooks, Sept. 14, 2009

Anchor Matrix

Industry Risk	Economic Risk									
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	a	a	a-	bbb+	bbb+	bbb	-	-	-	-
2	a	a-	a-	bbb+	bbb	bbb	bbb-	-	-	-
3	a-	a-	bbb+	bbb+	bbb	bbb-	bbb-	bb+	-	-
4	bbb+	bbb+	bbb+	bbb	bbb	bbb-	bb+	bb	bb	-
5	bbb+	bbb	bbb	bbb	bbb-	bbb-	bb+	bb	bb-	b+
6	bbb	bbb	bbb-	bbb-	bbb-	bb+	bb	bb	bb-	b+
7	-	bbb-	bbb-	bb+	bb+	bb	bb	bb-	b+	b+
8	-	-	bb+	bb	bb	bb	bb-	bb-	b+	b
9	-	-	-	bb	bb-	bb-	b+	b+	b+	b
10	-	-	-	-	b+	b+	b+	b	b	b-

Ratings Detail (As Of March 27, 2015)**Banque de l'Habitat**

Counterparty Credit Rating	B/Stable/B
----------------------------	------------

Counterparty Credit Ratings History

12-Mar-2015	B/Stable/B
05-Dec-2014	B/Watch Neg/B
20-Aug-2013	B/Negative/B
21-Feb-2013	B+/Negative/B
29-May-2012	BB-/Stable/B
21-Mar-2011	BB+/Negative/B
20-Jan-2011	BB+/Watch Neg/B

*Unless otherwise noted, all ratings in this report are global scale ratings. Standard & Poor's credit ratings on the global scale are comparable across countries. Standard & Poor's credit ratings on a national scale are relative to obligors or obligations within that specific country. Issue and debt ratings could include debt guaranteed by another entity, and rated debt that an entity guarantees.

Additional Contact:

Financial Institutions Ratings Europe; FIG_Europe@standardandpoors.com

Copyright © 2015 Standard & Poor's Financial Services LLC, a part of McGraw Hill Financial. All rights reserved.

No content (including ratings, credit-related analyses and data, valuations, model, software or other application or output therefrom) or any part thereof (Content) may be modified, reverse engineered, reproduced or distributed in any form by any means, or stored in a database or retrieval system, without the prior written permission of Standard & Poor's Financial Services LLC or its affiliates (collectively, S&P). The Content shall not be used for any unlawful or unauthorized purposes. S&P and any third-party providers, as well as their directors, officers, shareholders, employees or agents (collectively S&P Parties) do not guarantee the accuracy, completeness, timeliness or availability of the Content. S&P Parties are not responsible for any errors or omissions (negligent or otherwise), regardless of the cause, for the results obtained from the use of the Content, or for the security or maintenance of any data input by the user. The Content is provided on an "as is" basis. S&P PARTIES DISCLAIM ANY AND ALL EXPRESS OR IMPLIED WARRANTIES, INCLUDING, BUT NOT LIMITED TO, ANY WARRANTIES OF MERCHANTABILITY OR FITNESS FOR A PARTICULAR PURPOSE OR USE, FREEDOM FROM BUGS, SOFTWARE ERRORS OR DEFECTS, THAT THE CONTENT'S FUNCTIONING WILL BE UNINTERRUPTED, OR THAT THE CONTENT WILL OPERATE WITH ANY SOFTWARE OR HARDWARE CONFIGURATION. In no event shall S&P Parties be liable to any party for any direct, indirect, incidental, exemplary, compensatory, punitive, special or consequential damages, costs, expenses, legal fees, or losses (including, without limitation, lost income or lost profits and opportunity costs or losses caused by negligence) in connection with any use of the Content even if advised of the possibility of such damages.

Credit-related and other analyses, including ratings, and statements in the Content are statements of opinion as of the date they are expressed and not statements of fact. S&P's opinions, analyses, and rating acknowledgment decisions (described below) are not recommendations to purchase, hold, or sell any securities or to make any investment decisions, and do not address the suitability of any security. S&P assumes no obligation to update the Content following publication in any form or format. The Content should not be relied on and is not a substitute for the skill, judgment and experience of the user, its management, employees, advisors and/or clients when making investment and other business decisions. S&P does not act as a fiduciary or an investment advisor except where registered as such. While S&P has obtained information from sources it believes to be reliable, S&P does not perform an audit and undertakes no duty of due diligence or independent verification of any information it receives.

To the extent that regulatory authorities allow a rating agency to acknowledge in one jurisdiction a rating issued in another jurisdiction for certain regulatory purposes, S&P reserves the right to assign, withdraw, or suspend such acknowledgement at any time and in its sole discretion. S&P Parties disclaim any duty whatsoever arising out of the assignment, withdrawal, or suspension of an acknowledgement as well as any liability for any damage alleged to have been suffered on account thereof.

S&P keeps certain activities of its business units separate from each other in order to preserve the independence and objectivity of their respective activities. As a result, certain business units of S&P may have information that is not available to other S&P business units. S&P has established policies and procedures to maintain the confidentiality of certain nonpublic information received in connection with each analytical process.

S&P may receive compensation for its ratings and certain analyses, normally from issuers or underwriters of securities or from obligors. S&P reserves the right to disseminate its opinions and analyses. S&P's public ratings and analyses are made available on its Web sites, www.standardandpoors.com (free of charge), and www.ratingsdirect.com and www.globalcreditportal.com (subscription) and www.spcapitaliq.com (subscription) and may be distributed through other means, including via S&P publications and third-party redistributors. Additional information about our ratings fees is available at www.standardandpoors.com/usratingsfees.

WWW.STANDARDANDPOORS.COM/RATINGSDIRECT

MARCH 27, 2015 12

1301160 | 301043722

ECHELLE DE NOTATION DE STANDARD AND POOR'S

NOTES A LONG TERME (AU-DELA DE 1 AN)

Les notes s'étagent de "AAA", la meilleure, jusqu'à "D".

Catégorie Investissement

AAA	La plus haute note attribuée par Standard and Poor's. L'aptitude à payer les intérêts et à rembourser le capital est extrêmement forte.
AA	L'aptitude à faire face au paiement des intérêts et du capital reste très forte et ne diffère que dans une faible mesure de celle de la catégorie "AAA".
A	Forte capacité au paiement des intérêts et du capital, mais une certaine sensibilité aux effets défavorables des changements de circonstances ou de conditions économiques.
BBB	Capacité encore suffisante au paiement des intérêts et du capital, mais des conditions économiques défavorables ou une modification des circonstances sont davantage susceptibles d'affecter l'aptitude au service normal de la dette.

Catégorie spéculative

Cette catégorie indique un caractère spéculatif plus ou moins prononcé quant au paiement du capital et des intérêts.

BB	Le paiement à l'échéance présente une incertitude du fait de la vulnérabilité de l'émetteur à des conditions défavorables sur les plans économique et financier.
B	La vulnérabilité de l'émetteur à des conditions défavorables sur les plans économique et financier est plus importante que pour la catégorie "BB"; l'émetteur peut néanmoins toujours faire face à ses engagements.
CCC	Le paiement à l'échéance est douteux et dépend de conditions favorables sur les plans économique et financier.
CC C	Le paiement à l'échéance est extrêmement douteux et très dépendant de conditions économiques et financières favorables.
D / SD	Déjà en défaut de paiement des intérêts ou du principal, sauf si, un délai de grâce étant prévu, le règlement avant expiration de ce délai est probable. L'attribution d'un "D" indique que le défaut sera général ou du moins substantiel. L'attribution d'un "SD" indique que le défaut constaté ne remet pas en cause le service normal d'autres engagements.
+ ou -	Les notes de "AA" à "CCC" incluses peuvent être modifiées par l'adjonction du signe "+" ou "-" afin de préciser leur position relative dans l'échelle de notes.
Perspective	Les notes à long terme sont assorties, selon les cas, d'une perspective "stable", "positive" ou "négative". La perspective a pour but d'indiquer l'évolution potentielle des notes dans les deux ou trois ans à venir, sans présenter toutefois un caractère certain.

NOTES A COURT TERME (1 AN AU PLUS)

Les notes s'étagent de "A-1+", la meilleure, jusqu'à "D".

Catégorie Investissement

A-1+	Très forte aptitude au service normal de la dette.
A-1	Forte aptitude au service normal de la dette.
A-2	Aptitude satisfaisante au service normal de la dette.
A-3	La capacité de paiement à l'échéance reste acceptable. Il existe cependant une plus grande sensibilité à des changements défavorables de circonstances que pour les émetteurs ou créances bénéficiant d'une meilleure note.

Catégorie spéculative

B	Un certain caractère spéculatif quant au paiement à l'échéance.
C	Le paiement à l'échéance est douteux.
D	Défaut de paiement constaté.
(s)	La mise sous surveillance signale qu'un événement particulier peut entraîner une modification de la note dans un délai rapproché. La surveillance peut avoir une implication positive, négative ou indéterminée selon la nature de l'événement qui la provoque.

2.2.16- Organisation de la représentation des porteurs des obligations subordonnées

L'émission d'un emprunt obligataire subordonné est soumise aux règles et textes régissant les obligations. En matière de représentation des obligations subordonnées, l'article 333 du code des sociétés commerciales est applicable : les porteurs des obligations subordonnées sont rassemblés en une assemblée générale spéciale qui désigne l'un de ses membres pour la représenter et défendre les intérêts des porteurs des obligations subordonnées.

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

2.2.17 - Fiscalité des titres :

Les intérêts annuels des obligations subordonnées 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 obligations subordonnées 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.

Conformément à l'article 39 du code de l'IRPP et de l'IS, sont déductible de base imposable les intérêts perçus par le contribuable au cours de l'année au titre des comptes spéciaux d'épargne ouverts auprès des banques, ou de la Caisse d'Épargne Nationale de Tunisie ou au titre des emprunts obligataires émis à partir du 1^{er} Janvier 1992 dans la limite d'un montant annuel de mille cinq cent dinars (1 500 dinars) sans que ce montant n'excède mille dinars (1000 dinars) pour les intérêts provenant des comptes spéciaux d'épargne ouverts auprès des banques et auprès des banques et auprès de la Caisse d'Épargne Nationale de Tunisie.

2.3 Renseignements généraux :

2.3.1 - Intermédiaire agréé mandaté par la société pour la tenue du registre des obligations :

L'établissement, la délivrance des attestations portant sur le nombre d'obligations détenues ainsi que la tenue de registre des obligations de l'emprunt subordonné « **Banque de l'Habitat Subordonné 2015** » seront assurés durant toute la durée de vie de l'emprunt par TUNISIE CLEARING. L'attestation délivrée à chaque souscripteur mentionnera la catégorie et le taux d'intérêt choisi, ainsi que la quantité y afférente.

2.3.2 - Marché des titres :

A fin Mars 2015, il existe deux emprunts obligataires émis par la BH et qui sont cotés sur le marché obligataire de la cote de la BVMT. Les caractéristiques desdits emprunts sont comme suit :

Emprunt Obligataire BH 2009

- Dénomination : Emprunt Obligataire BH 2009
- Montant : 100 000 000 dinars
- Durée : 15 ans dont 2 années de franchise
- Taux : Catégorie A : TMM+0,8% Catégorie B : 5,30%
- Date de la première échéance : 31/12/2010
- Date de la dernière échéance : 31/12/2024

Emprunt Obligataire BH 2013-1

- Dénomination : Emprunt Obligataire BH 2013-1
- Montant : 51 000 000 dinars
- Durée : 7 ans
- Taux : 6,80% et/ou TMM+1,8%
- Date de la première échéance : 28/06/2014
- Date de la dernière échéance : 28/06/2020

Dès la clôture des souscriptions au présent emprunt, la BANQUE DE L'HABITAT s'engage à charger l'intermédiaire en bourse « **Tunisie Valeurs** » de demander l'admission des obligations souscrites de l'emprunt obligataire subordonné « **Banque de l'Habitat Subordonné 2015** » au marché obligataire de la cote de la Bourse des Valeurs Mobilières de Tunis.

2.3.3 - Prise en charge par Tunisie Clearing :

La BANQUE DE L'HABITAT s'engage dès la clôture de l'emprunt obligataire subordonné « **Banque de l'Habitat Subordonné 2015** » à entreprendre les démarches nécessaires auprès de TUNISIE CLEARING en vue de la prise en charge des titres souscrits.

2.3.4 - Tribunaux compétents en cas de litige :

Tout litige pouvant surgir suite à l'émission, au paiement et à l'extinction de cet emprunt sera de la compétence exclusive du tribunal de Tunis I.

2.4. Facteurs de risques 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, de leurs objectifs d'investissement et en raison de leur caractère de subordination.

2.4.1 - 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 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 défini dans le paragraphe « Rang de créance » page 16**)

2.4.2 - 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.

2.4.3 - Le marché secondaire :

Les obligations subordonnées sont cotées sur le 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 obligations subordonnées 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 obligations subordonnées, 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.

2.5. Risque lié à l'émission du présent emprunt obligataire :

Selon les règles prudentielles régissant les établissements de crédit exigeant une adéquation entre les ressources et les emplois qui leur sont liées, la souscription au taux indexé sur le TMM risquerait de faire supporter à la Banque un risque de taux du fait que certains emplois seraient octroyés à taux fixe et à l'inverse, la souscription au taux fixe risquerait également de faire supporter à la banque un risque de taux dans le cas où certains emplois seraient octroyés à des taux indexés sur le TMM.

BANQUE DE L'HABITAT
Société Anonyme au Capital de 90 000 000 de dinars divisé en 18 000 000 actions de 5 dinars chacune
Siège Social : 18 Avenue Mohamed V-1080 Tunis BP 242 Cedex 1080-Tel : 71 126 000-Fax: 71 337 957
Registre de Commerce : B 13 881 1996

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 stable et "B" à court terme par l'agence de notation "Standard & Poor's" en date du 27 mars 2015

EMPRUNT OBLIGATAIRE SUBORDONNÉ « BANQUE DE L'HABITAT SUBORDONNÉ 2015 »

D'un montant de 90 000 000 de dinars, divisé en 900 000 obligations de 100 dinars chacune
Emis par appel public à l'épargne

L'emprunt est réparti en 2 catégories A et B comme suit :

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

L'obligation subordonnée se caractérise par son rang de créance contractuellement défini par la clause de subordination

Décision de l'Assemblée Générale Ordinaire du 18 février 2015

Délibération du Conseil d'Administration du 31 mars 2015

Fixation des conditions de l'émission par la Direction Générale en date du 13 avril 2015

N° 15 / 0898 du 15 AVR. 2015

Notice légale publiée au JORT N° 49 du 23/04/2015

BULLETIN DE SOUSCRIPTION N°

Je (Nous) soussigné (s)

Nom & Prénom¹ : Mme Mlle Mr

Nationalité : Pièce d'identité (1) : CIN Carte de séjour Passeport

N° Délivré le : / /

Profession/activité :

Adresse : Code postale : Pays : Tel :

Agissant pour le compte (1) : De moi-même

Du mandat en qualité de : Tuteur Mandataire en vertu de pouvoir donné en date du et dont une copie originale ou conforme est jointe à la présente

Identité du mandat :

Personne Physique : (1) Mme Mlle Mr

Nom & Prénom¹ :

Pièce d'identité : (1) CIN Carte de séjour Passeport

N° Délivré le : / /

Personne Morale :

Raison sociale :

N° du R.C :

Matricule Fiscale :

Profession/activité :

Adresse : Code postale : Pays : Tel :

Déclare (ons) souscrire à :

- Obligations nominatives de l'emprunt obligataire subordonné « BANQUE DE L'HABITAT SUBORDONNÉ 2015 » de la catégorie A au taux d'intérêt fixe de 7,40%; durée 5 ans ;

- Obligations nominatives de l'emprunt obligataire subordonné « BANQUE DE L'HABITAT SUBORDONNÉ 2015 » de la catégorie A au taux d'intérêt variable de TMM+1,95 %; durée 5 ans ;

- Obligations nominatives de l'emprunt obligataire subordonné « BANQUE DE L'HABITAT SUBORDONNÉ 2015 » de la catégorie B au taux d'intérêt de 7,50%; durée 7 ans dont 2 années de grâce.

Au prix d'émission de cent (100) dinars par obligation. Les intérêts courus entre la date effective de souscription et de libération et la date limite de clôture des souscriptions, soit le 29 mai 2015 seront décomptés et payés à la date de clôture des souscriptions. Les intérêts seront réglés le 29 mai de chaque année. Ces obligations portent jouissance unique en intérêts à partir du 29 mai 2015 et sont remboursables :

- Annuellement à raison de 20 dinars par obligation à partir de la première année, soit le 1/5^{ème} de la valeur nominale majoré des intérêts annuels échus, pour la catégorie A;

- Annuellement à raison de 20 dinars par obligation à partir de la troisième année, soit le 1/5^{ème} de la valeur nominale majoré des intérêts annuels échus, pour la catégorie B.

Je (nous) reconnais (sons) avoir reçu une copie du document de référence « BANQUE DE L'HABITAT SUBORDONNÉ 2015 » et de la note d'opération relative à l'émission de l'emprunt obligataire subordonné « BANQUE DE L'HABITAT SUBORDONNÉ 2015 » et pris connaissance de leurs contenus. Sur cette base, j'ai (nous avons) accepté de souscrire aux nombre et forme d'obligations subordonnées ci-dessus indiqués, étant 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)² :

En espèces

Par chèque n° Tiré sur : Agence :

Par virement en date du effectué sur mon (notre) compte n° ouvert chez agence

La somme de (en toutes lettres) représentant le montant des obligations souscrites soit (2) :

- Obligations nominatives de l'emprunt obligataire subordonné « BANQUE DE L'HABITAT SUBORDONNÉ 2015 » de la catégorie A au taux d'intérêt fixe de 7,40%; durée 5 ans ;

- Obligations nominatives de l'emprunt obligataire subordonné « BANQUE DE L'HABITAT SUBORDONNÉ 2015 » de la catégorie A au taux d'intérêt variable de TMM+1,95%; durée 5 ans ;

- Obligations nominatives de l'emprunt obligataire subordonné « BANQUE DE L'HABITAT SUBORDONNÉ 2015 » de la catégorie B au taux d'intérêt fixe de 7,50%; durée 7 ans dont 2 années de grâce.

Je (nous) désire (ons) que les titres souscrits soient déposés chez³ en (1) Gestion libre Compte géré

Fait en double exemplaires dont un en ma (notre) possession

Le second servant de souche⁴

A le

Signature

¹ Cocher la case correspondante

² Remplir la ligne appropriée

³ Indiquer le nom du dépositaire

⁴ Faire précéder la signature de la mention manuscrite « Lu et approuvé »



COPIE

BANQUE DE L'HABITAT

Société Anonyme au Capital de 90 000 000 de dinars divisé en 18 000 000 actions de 5 dinars chacune
Siège Social : 18 Avenue Mohamed V-1080 Tunis BP 242 Cedex 1080-Tel : 71 126 000-Fax: 71 337 957
Registre de Commerce : B 13 881 1996

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 stable et "B" à court terme par l'agence de notation "Standard & Poor's" en date du 27 mars 2015

EMPRUNT OBLIGATAIRE SUBORDONNE « BANQUE DE L'HABITAT SUBORDONNE 2015 »

D'un montant de 90 000 000 de dinars, divisé en 900 000 obligations de 100 dinars chacune
Emis par appel public à l'épargne

L'emprunt est réparti en 2 catégories A et B comme suit :

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

L'obligation subordonnée se caractérise par son rang de créance contractuellement défini par la clause de subordination

Décision de l'Assemblée Générale Ordinaire du 18 février 2015

Délibération du Conseil d'Administration du 31 mars 2015

Fixation des conditions de l'émission par la Direction Générale en date du 13 avril 2015

Visa N° 15 / 0898 du 15 AVR. 2015
Notice légale publiée au JORT N° 49 du 23/04/2015

BULLETIN DE SOUSCRIPTION N°

Je (Nous) soussigné (s)

Nom & Prénom¹ : Mme Mlle Mr
Nationalité : Pièce d'identité (1) : CIN Carte de séjour Passeport
N° Délivré le : / /
Profession/activité :
Adresse : Code postale : Pays : Tel :

Agissant pour le compte (1) : De moi-même
 Du mandat en qualité de : Tuteur Mandataire en vertu de pouvoir donné en date du et dont une copie originale ou conforme est jointe à la présente

Identité du mandat :

<p>Personne Physique : (1) <input type="checkbox"/> Mme <input type="checkbox"/> Mlle <input type="checkbox"/> Mr Nom & Prénom¹ : Pièce d'identité : (1) <input type="checkbox"/> CIN <input type="checkbox"/> Carte de séjour <input type="checkbox"/> Passeport N° Délivré le : / /</p>	<p>Personne Morale : Raison sociale : N° du R.C : Matricule Fiscale :</p>
<p>Profession/activité : Adresse : Code postale : Pays : Tel :</p>	

Déclare (ons) souscrire à :

- Obligations nominatives de l'emprunt obligataire subordonné « BANQUE DE L'HABITAT SUBORDONNE 2015 » de la catégorie A au taux d'intérêt fixe de 7,40%; durée 5 ans ;
- Obligations nominatives de l'emprunt obligataire subordonné « BANQUE DE L'HABITAT SUBORDONNE 2015 » de la catégorie A au taux d'intérêt variable de TMM+1,95 %; durée 5 ans ;
- Obligations nominatives de l'emprunt obligataire subordonné « BANQUE DE L'HABITAT SUBORDONNE 2015 » de la catégorie B au taux d'intérêt de 7,50%; durée 7 ans dont 2 années de grâce.

Au prix d'émission de cent (100) dinars par obligation. Les intérêts courus entre la date effective de souscription et de libération et la date limite de clôture des souscriptions, soit le 29 mai 2015 seront décomptés et payés à la date de clôture des souscriptions. Les intérêts seront réglés le 29 mai de chaque année. Ces obligations portent jouissance unique en intérêts à partir du 29 mai 2015 et sont remboursables :

- Annuellement à raison de 20 dinars par obligation à partir de la première année, soit le 1/5^{ème} de la valeur nominale majoré des intérêts annuels échus, pour la catégorie A;
- Annuellement à raison de 20 dinars par obligation à partir de la troisième année, soit le 1/5^{ème} de la valeur nominale majoré des intérêts annuels échus, pour la catégorie B.

Je (nous) reconnais (sons) avoir reçu une copie du document de référence « BANQUE DE L'HABITAT SUBORDONNE 2015 » et de la note d'opération relative à l'émission de l'emprunt obligataire subordonné « BANQUE DE L'HABITAT SUBORDONNE 2015 » et pris connaissance de leurs contenus. Sur cette base, j'ai (nous avons) accepté de souscrire aux nombre et forme d'obligations subordonnées ci-dessus indiqués, étant 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)² :

- En espèces
- Par chèque n° Tiré sur : Agence :
- Par virement en date du effectué sur mon (notre) compte n° ouvert chez agence.....

La somme de (en toutes lettres) représentant le montant des obligations souscrites soit (2) :

- Obligations nominatives de l'emprunt obligataire subordonné « BANQUE DE L'HABITAT SUBORDONNE 2015 » de la catégorie A au taux d'intérêt fixe de 7,40%; durée 5 ans ;
- Obligations nominatives de l'emprunt obligataire subordonné « BANQUE DE L'HABITAT SUBORDONNE 2015 » de la catégorie A au taux d'intérêt variable de TMM+1,95%; durée 5 ans ;
- Obligations nominatives de l'emprunt obligataire subordonné « BANQUE DE L'HABITAT SUBORDONNE 2015 » de la catégorie B au taux d'intérêt fixe de 7,50%; durée 7 ans dont 2 années de grâce.

Je (nous) désire (ons) que les titres souscrits soient déposés chez³ en (1) Gestion libre Compte géré

Fait en double exemplaires dont un en ma (notre) possession

Le second servant de souche⁴

A le

Signature

¹ Cocher la case correspondante

² Remplir la ligne appropriée

³ Indiquer le nom du dépositaire

⁴ Faire précéder la signature de la mention manuscrite « Lu et approuvé »

