



بنك الإسكان
BANQUE DE L'HABITAT

BANQUE DE L'HABITAT

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

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

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

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

La Banque de l'Habitat est notée sur l'échelle internationale "BBB-" à long terme avec perspective d'évolution "stable" et "A-3" à court terme par l'agence de notation "Standard & Poor's" en date du 08/07/2009

Note d'Opération

Relative à l'Emission et l'Admission de L'Emprunt Obligataire

"Emprunt Obligataire BH 2009" de 100 000 000 dinars

Emis par Appel Public à l'Epargne

- ✓ Catégorie A : 50 000 000 dinars, durée : 15 ans dont 2 années de franchise taux d'intérêt : TMM+0,8%
- ✓ Catégorie B : 50 000 000 dinars, durée : 15 ans dont 2 années de franchise, taux d'intérêt : 5,30%

Remboursement annuel de 7,700 dinars par obligation de la 3^{ème} année jusqu'à la 14^{ème} année et de 7,600 dinars la 15^{ème} année.

Prix d'émission: 100 dinars

Visa N° 09 - 674 / 04 DEC. 2009 du Conseil du Marché Financier donné en application de l'article 2 de la loi N°94-117 du 14/11/1994. Ce visa n'implique aucune appréciation sur l'opération proposée. Cette note d'opération a été établie par l'émetteur et engage la responsabilité de ses signataires. Le visa n'implique ni approbation de l'opportunité de l'opération ni authentification des éléments comptables et financiers présentés. Il a été attribué après examen de la pertinence et de la cohérence de l'information donnée dans la perspective de l'opération proposée aux investisseurs.

Responsable de l'information

Monsieur Néjib Ben Abdallah

Directeur de la Direction du suivi des participations et des filiales

Adresse : 21, Avenue Kheireddine Pacha – 1002 Tunis

Tél : 71 286 096

Fax : 71 287 995

E-mail: nejib.benabdallah@bh.fin.tn

Intermédiaire en Bourse chargé de l'opération

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

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

Tel : (71) 844 282

Fax : (71) 841 635

E-mail: sifib.bh@planet.tn



Le prospectus relatif à la présente émission est constitué de la présente note d'opération et du document de référence de la Banque de l'Habitat enregistré par le CMF en date du 04 DEC. 2009 sous le N° 09 - 011 /

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

Décembre 2009

SOMMAIRE

Flash – Emprunt Obligataire "Emprunt Obligataire BH 2009"	3
Chapitre 1. Responsables de la Note d'Opération	6
1-1 Responsable de la note d'opération.....	6
1-2 Attestation du responsable de la note d'opération.....	6
1-3 Attestation de l'intermédiaire en Bourse chargé de l'opération.....	6
1-4 Responsable de l'information.....	7
Chapitre 2. Renseignements Concernant l'Opération	
2-1 Renseignements relatifs à l'émission	8
2-1-1 Décision à l'origine de l'émission.....	8
2-1-2 Renseignements relatifs à l'opération.....	8
2-1-3 Période de souscription et de versement	9
2-1-4 Organisme financier chargé de recueillir les souscriptions du public.....	9
2-1-5 But de l'émission.....	9
2-2 Caractéristiques des titres émis	10
2-2-1 Nature, forme et délivrance des titres.....	10
2-2-2 Prix de souscription, prix d'émission et modalités de paiement	10
2-2-3 Date de jouissance en intérêts.....	10
2-2-4 Date de Règlement.....	10
2-2-5 Taux d'intérêt.....	11
2-2-6 Intérêts.....	11
2-2-7 Amortissement et remboursement	11
2-2-8 Prix de remboursement.....	16
2-2-9 Paiement.....	16
2-2-10 Taux de rendement actuariel (taux fixe)	16
2-2-11 Marge actuarielle (taux variable)	16
2-2-12 Durée totale, durée de vie moyenne et duration de l'emprunt.....	16
2-2-13 Notation	17
2-2-14 Mode de placement.....	17
2-2-15 Organisation de la représentation des obligataires	17
2-2-16 Fiscalité des titres.....	18
2-3 Renseignements Généraux	19
2-3-1 Intermédiaire agréé mandaté par la société émettrice pour la tenue du registre des obligataires	19
2-3-2 Marché des titres.....	19
2-3-3 Prise en charge par la STICODEVAM.....	19
2-3-4 Tribunaux compétents en cas de litige.....	19
Bulletin de souscription	20

Flash – Emprunt Obligataire

" Emprunt Obligataire BH 2009"

L'emprunt obligataire "Emprunt Obligataire BH 2009" est émis pour un montant de 100 000 000 dinars divisés en 1 000 000 obligations de 100 dinars de nominal.

Il est constitué de deux catégories d'obligations A et B émises chacune pour une durée de 15 ans dont 2 années de franchise et à des taux d'intérêt respectifs : variable de TMM+0,8% l'an et fixe de 5,30% l'an.

- **Dénomination de l'emprunt**: " Emprunt Obligataire BH 2009"
- **Montant**: le montant total de l'emprunt est fixé à 100 000 000 de dinars réparti en deux catégories :
 - Catégorie A : 50 000 000 de dinars
 - Catégorie B : 50 000 000 de dinars

Cependant, si la catégorie A n'est pas souscrite dans sa globalité soit 50 000 000 de dinars, le reliquat pourra être souscrit, selon les conditions prévues pour la catégorie B.

De même, si la catégorie B n'est pas souscrite dans sa globalité soit 50 000 000 de dinars, le reliquat pourra être souscrit, selon les conditions prévues pour la catégorie A.

- **Nombre d'obligation** : 1 000 000 obligations
- **Nominal**: 100 dinars par obligation
- **Prix d'émission**: 100 dinars par obligation, payables intégralement à la souscription
- **Prix de remboursement**: 100 dinars par obligation
- **Date de jouissance en intérêts**: Chaque obligation souscrite dans le cadre du présent emprunt portera jouissance en intérêts à partir de la date effective de sa souscription et libération. Les intérêts courus au titre de chaque obligation entre la date effective de sa souscription et libération et la date limite de clôture des souscriptions, soit le 31/12/2009, seront décomptés et payés à cette dernière date. Toutefois, la date unique de jouissance en intérêts pour toutes les obligations émises, 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 31/12/2009, et ce même en cas de prorogation de cette date.
- **Durée**: la durée de vie des obligations est comme suit :
 - Catégorie A : 15 ans dont 2 années de franchise
 - Catégorie B : 15 ans dont 2 années de franchise
- **Durée de vie moyenne**: la durée de vie moyenne des obligations est comme suit :
 - Catégorie A : 8,994 ans
 - Catégorie B : 8,994 ans

- **Duration** : la duration pour les obligations de la catégorie B à taux fixe est de 7,151 ans.
- **Taux d'intérêt**: le taux d'intérêt pour chaque catégorie du présent emprunt obligataire est comme suit :
 - Catégorie A : TMM+0,8% brut l'an
 - Catégorie B : 5,30% fixe brut l'an
- **Marge actuarielle (taux variable)**: 0,8% pour un souscripteur qui conserverait ses titres jusqu'à l'échéance de l'emprunt.
- **Taux de rendement actuariel (taux fixe)**: 5,30% pour un souscripteur qui conserverait ses titres jusqu'à l'échéance de l'emprunt.
- **Amortissement**: Toutes les obligations émises seront remboursables à partir de la 3^{ème} année suivant la date limite de clôture des souscriptions d'un montant annuel de 7,700 dinars par obligation et ce, de la 3^{ème} année jusqu'à la 14^{ème} année et de 7,600 dinars la 15^{ème} année (cf tableaux d'amortissement par obligation pages 14 et 15).

L'emprunt sera amorti en totalité le 31/12/2024.

- **Forme des obligations**: Les obligations sont nominatives.
- **Souscriptions et versements**: Les souscriptions et les versements seront reçus à partir du 21/12/2009 aux guichets de la SIFIB-BH, intermédiaire en Bourse, sis au 1, Rue 8000, Angle 11, Avenue Kheireddine Pacha - 1002 Tunis.
- **Clôture des souscriptions**: Les souscriptions seront clôturées le 31/12/2009. Les demandes de souscription seront reçues dans la limite du nombre des titres émis. En cas de non placement intégral de l'émission, et passé le délai de souscription, les souscriptions seront prolongées jusqu'au 15/01/2010 tout en maintenant la même date unique de jouissance en intérêts. En cas de non placement intégral de l'émission au 15/01/2010, le montant de l'émission correspondra à celui effectivement collecté par la banque.

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

- **Paiement**: Le paiement annuel des intérêts et le remboursement du capital dû seront effectués à terme échu, le 31 décembre de chaque année.
 - le premier remboursement en capital sera effectué à partir de la 3^{ème} année suivant la date limite de clôture des souscriptions soit le 31/12/2012.
 - le premier paiement en intérêts sera effectué 12 mois après la date limite de clôture des souscriptions soit le 31/12/2010.
 - les paiements des intérêts et les remboursements du capital seront effectués auprès des dépositaires à travers la STICODEVAM.

- **Modalité et délais de délivrance des titres:** Le souscripteur recevra, dès la clôture de l'émission, une attestation de propriété des titres souscrits délivrée par le centralisateur des titres (SIFIB-BH, intermédiaire en Bourse).
- **Notation de l'emprunt:** Le présent emprunt n'est pas noté.
- **Fiscalité des titres:** Droit commun régissant la fiscalité des obligations.
- **1 Intermédiaire agréé mandaté par la société émettrice pour la tenue du registre des obligataires:** L'établissement et la délivrance des attestations de propriété et la tenue du registre des obligations de l'emprunt "Emprunt Obligataire BH 2009" seront assurés durant toute la durée de vie de l'emprunt par la SIFIB-BH, intermédiaire en Bourse.
- **Cotation en Bourse:** Dès la clôture des souscriptions au présent emprunt, la Banque de l'Habitat s'engage à demander l'admission des obligations souscrites au marché obligataire de la cote de la Bourse des Valeurs Mobilières de Tunis.
- **Prise en charge par la STICODEVAM:** La Banque de l'Habitat s'engage dès la clôture de l'emprunt "Emprunt Obligataire BH 2009" à entreprendre les démarches nécessaires auprès de la STICODEVAM en vue de la prise en charge des titres souscrits.
- **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 des tribunaux de Tunis.
- **Mode de représentation des obligataires:** Droit commun régissant la représentation des obligataires.

Chapitre 1. Responsables de la Note d'Opération

1-1 Responsable de la note d'opération

Monsieur Brahim Hajji
Président Directeur Général de la Banque de l'Habitat

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

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

Le Président Directeur Général
de la Banque de l'Habitat
Brahim Hajji



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

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

La SIFIB-BH
Le Directeur Général
Lamine REZGUI



1-4 Responsable de l'information

Monsieur Néjib Ben Abdallah
Directeur de la Direction du suivi des participations et des filiales
Adresse : 21, Avenue Kheireddine Pacha – 1002 Tunis
Tél : 71 286 096
Fax : 71 287 995
E-mail: nejib.benabdallah@bh.fin.tn

La Notice Légale a été publiée au JORT N° du/...../2009

 **Conseil du Marché Financier**
N° - 6 7 4 / du D. & DEC. 2009
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: Mohamed Ridha CHALGHOUM



Chapitre 2. Renseignements Concernant l'Opération

2-1 Renseignements relatifs à l'émission

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

L'Assemblée Générale Ordinaire de la Banque de l'Habitat a décidé, lors de sa réunion tenue le 28/05/2009, d'émettre un emprunt obligataire pour un montant total ne dépassant pas 100 000 000 de dinars et a donné les pouvoirs nécessaires au Conseil d'Administration pour fixer les caractéristiques et les conditions des émissions envisagées.

Dans le cadre de cette autorisation, le Conseil d'Administration lors de sa réunion en date du 29/10/2009 a décidé d'émettre un emprunt obligataire de 100 000 000 de dinars d'une durée de vie de 15 ans dont 2 années de franchise réparti comme suit :

- Catégorie A : 50 000 000 de dinars au taux variable de TMM+0,8% brut l'an
- Catégorie B : 50 000 000 de dinars à un taux fixe variant entre 5,25% et 5,35% brut l'an.

Le Conseil d'Administration a par ailleurs donné tout pouvoir à la Direction Générale de la banque pour fixer les caractéristiques définitives de l'emprunt. A cet effet, la Direction Générale de la banque a fixé le taux d'intérêt fixe à 5,30%. Elle a également décidé, après consultation des membres du Conseil d'Administration, la possibilité de franchissement par chaque catégorie du seuil des 50 000 000 de dinars sous la condition que le montant total souscrit ne dépasse pas le montant global de 100 000 000 de dinars relatifs à l'emprunt à émettre.

2-1-2 Renseignements relatifs à l'opération

- Le montant nominal du présent emprunt est fixé à 100 000 000 de dinars divisé en 1 000 000 obligations de nominal 100 dinars, réparties en deux catégories :
 - Catégorie A : 500 000 obligations
 - Catégorie B : 500 000 obligations
- Produit brut et net de l'emprunt : le produit brut de l'emprunt est de 100 000 000 de dinars, les frais de montage du dossier s'élèvent à 20 000 dinars, les commissions de placement s'élèvent à 0,2% du montant placé par la SIFIB-BH et les commissions de gestion s'élèvent à 0,2% du capital restant dû pour chaque année, les frais du Conseil du Marché Financier s'élèvent à 51 000 dinars, les frais de la Bourse des Valeurs Mobilières de Tunis sont de 3 000 dinars, les frais de la STICODEVAM sur la durée de vie de l'emprunt sont de l'ordre de 105 698 dinars, les frais divers englobant les frais d'annonce au JORT, les frais de photocopie etc... sont estimés à 5 000 dinars, soit un total de frais approximatifs de 1 983 498* dinars et un produit net de l'emprunt de 98 016 502 dinars.

En DT

Désignation	Montant global	Montant par obligation
Produit brut	100 000 000	100
Total des frais*	1 983 498	1,983
Produit net	98 016 502	98,016

* Les frais sont calculés pour toute la durée de vie de l'emprunt et donnés à titre indicatif. Le total de ces frais dépend des sommes souscrites en obligations à taux variable et en obligations à taux fixe et du montant collecté au moment de la clôture de l'emprunt.

2-1-3 Période de souscription et de versement

Les souscriptions à cet emprunt seront ouvertes le 21/12/2009 et clôturées le 31/12/2009.

Les demandes de souscription seront reçues dans la limite du nombre des titres émis.

En cas de non placement intégral de l'émission, et passé le délai de souscription, les souscriptions seront prolongées jusqu'au 15/01/2010 tout en maintenant la même date unique de jouissance en intérêts. En cas de non placement intégral de l'émission au 15/01/2010, le montant de l'émission correspondra à celui effectivement collecté par la banque.

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

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

Les souscriptions à cet emprunt obligataire et les versements seront reçus à partir du 21/12/2009 aux guichets de la SIFIB-BH sise au 1, Rue 8000, Angle 11, Avenue Kheireddine Pacha 1002 Tunis.

2-1-5 But de l'émission

L'emprunt obligataire, objet de la présente émission, s'inscrit dans le cadre de la politique générale de la banque qui vise notamment à renforcer les crédits habitat.

La banque veillera à être plus à l'écoute de "ses clients particuliers" en mettant à leur disposition des produits mieux adaptés et en meilleure conformité avec leurs besoins.

En effet, et durant le mois d'avril 2008, des mesures présidentielles ont été annoncées et portant sur la révision à la baisse des taux d'intérêts appliqués au crédit habitat et au rallongement de la durée de remboursement. De même, ces mesures ont été complétées par d'autres décidées début 2009 concernant la diminution du taux d'intérêt appliqué sur les crédits épargne logement et les crédits sociaux d'un point de pourcentage, ainsi que la création d'une nouvelle catégorie d'épargne logement « N », qui permet l'obtention d'un crédit pouvant atteindre un montant de 0,134 MD facilitant ainsi l'accès à la propriété à toutes les couches sociales.

Pour y parvenir, la banque a décidé d'émettre un emprunt obligataire, objet de la présente émission, et qui a pour objectifs donc de :

- Consolider les ressources longues afin de préserver ses équilibres en matière d'adéquation emplois-ressources;
- Assurer un meilleur financement des crédits à moyen et à long terme notamment l'immobilier;
- Diversifier de plus en plus les produits de la banque.

2-2 Caractéristiques des titres émis

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

- ❑ **Dénomination de l'emprunt:** "Emprunt Obligataire BH 2009"
- ❑ **Nature des titres** : Titres de créances
- ❑ **Forme des obligations** : Les obligations seront nominatives
- ❑ **Législation sous laquelle les titres sont créés** : Code des sociétés commerciales, livre 4, titre premier, sous titre cinq, chapitre trois : des obligations.
- ❑ **Catégorie des titres** : Ordinaire
- ❑ **Modalité et délais de délivrance des titres** : le souscripteur recevra dès la clôture de l'émission une attestation de propriété des titres souscrits délivrée par le centralisateur des titres (SIFIB-BH)

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

Les obligations seront émises au pair, soit 100 dinars par obligation, payables intégralement à la souscription.

2-2-3 Date de jouissance en intérêts

Chaque obligation souscrite dans le cadre du présent emprunt portera jouissance en intérêts à partir de sa date effective de souscription et libération.

Les intérêts courus au titre de chaque obligation entre la date effective de sa souscription et libération et la date limite de clôture des souscriptions, soit le 31/12/2009, seront décomptés et payés à cette dernière date.

La date unique de jouissance en intérêts pour toutes les obligations émises, servant de base pour les besoins de la cotation en Bourse, est fixée au 31/12/2009, soit la date limite de clôture des souscriptions, et ce même en cas de prorogation de cette date.

2-2-4 Date de Règlement

Les obligations seront payables en totalité à la souscription.

2-2-5 Taux d'intérêt

Les obligations du présent emprunt seront offertes à deux taux différents selon leur catégorie :

➔ **Catégorie A** d'une durée de 15 ans dont 2 années de franchise: **Taux du Marché Monétaire (TMM publié par la BCT) +0,8%** brut l'an calculé sur la valeur nominale restant due de chaque obligation 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 80 points de base. Les douze mois à considérer vont du mois de décembre de l'année N-1 au mois de novembre de l'année N.

➔ **Catégorie B** d'une durée de 15 ans dont 2 années de franchise: 5,30% brut l'an calculé sur la valeur nominale restant due de chaque obligation 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 31 décembre de chaque année.

La dernière échéance de la catégorie A est prévue pour le 31/12/2024. Le montant total des intérêts serait de 23 331 920 dinars si, cette catégorie de l'emprunt serait totalement souscrite.

La dernière échéance de la catégorie B est prévue pour le 31/12/2024. Le montant total des intérêts serait de 23 834 100 dinars si, cette catégorie l'emprunt serait totalement souscrite.

2-2-7 Amortissement et remboursement

Toutes les obligations émises seront remboursables à partir de la 3^{ème} année suivant la date limite de clôture des souscriptions d'un montant annuel de 7,700 dinars par obligation et ce, de la 3^{ème} année jusqu'à la 14^{ème} année et de 7,600 dinars la 15^{ème} année. (cf tableaux d'amortissement par obligation pages 14 et 15).

L'emprunt sera amorti en totalité le 31/12/2024.

Les tableaux d'amortissement sont établis à titre indicatif et sont susceptibles d'être modifiés suite à la variation du TMM (publié par la BCT). Le taux d'intérêt (de la catégorie A à taux variable) 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 0,80% (soit la moyenne des TMM+0,80%). Pour les besoins de calcul, on a retenu comme taux la moyenne des TMM des douze derniers mois (du mois de décembre 2008 au mois de novembre 2009) soit 4,3883% majorée d'une marge de 0,80% soit 5,1883%. Ce taux a été figé à cette valeur jusqu'à l'échéance de l'emprunt.

- ❑ **Montant de l'emprunt :** le montant total de l'emprunt est fixé à 100 000 000 de dinars réparti en deux catégories :

- Catégorie A : 50 000 000 de dinars

- Catégorie B : 50 000 000 de dinars

Cependant, si la catégorie A n'est pas souscrite dans sa globalité soit 50 000 000 de dinars, le reliquat pourra être souscrit, selon les conditions prévues pour la catégorie B.

De même, si la catégorie B n'est pas souscrite dans sa globalité soit 50 000 000 de dinars, le reliquat pourra être souscrit, selon les conditions prévues pour la catégorie A.

- ❑ **Nombre d'obligations**

- 500 000 obligations de la catégorie A à durée 15 ans dont 2 années de franchise et de taux d'intérêt nominal de TMM+0,80% brut l'an.

- 500 000 obligations de la catégorie B à durée 15 ans dont 2 années de franchise et de taux d'intérêt nominal de 5,30% brut l'an.

- ❑ **Valeur nominale de l'obligation** : 100 dinars

- ❑ **Date unique de jouissance servant de base pour les besoins de cotation en bourse** : 31/12/2009

- ❑ **Date du premier paiement des intérêts** : 31/12/2010

- ❑ **Date de la première échéance en capital** : 31/12/2012

- ❑ **Date de la dernière échéance** : 31/12/2024

- ❑ **Taux d'intérêt nominal** : **Catégorie A** : TMM+0,80% brut l'an soit 5,1883% correspondant à la moyenne des TMM des 12 derniers mois (à savoir du mois de décembre 2008 au mois de novembre 2009) majorée de 0,80% (à titre indicatif)

Catégorie B : 5,30% brut l'an

- ❑ **Amortissement** : Annuel de 7,700 dinars et ce, de la 3^{ème} année jusqu'à la 14^{ème} année et de 7,600 dinars à la 15^{ème} année.

Evolution du TMM durant les dix dernières années

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Janvier	5,87500	5,93750	5,93750	5,90625	5,00000	5,00000	5,00000	5,27000	5,27000	4,70000
Février	5,87500	6,00000	5,93750	5,87500	5,00000	5,00000	5,00000	5,25000	5,31000	4,47000
Mars	5,87500	6,00000	5,93750	5,81250	5,00000	5,00000	5,00000	5,36000	5,23000	4,26000
Avril	5,87500	6,25000	5,93750	5,50000	5,00000	5,00000	5,00000	5,24000	5,22000	4,30000
Mai	5,87500	5,93750	5,93750	5,50000	5,00000	5,00000	5,00000	5,26000	5,22000	4,23000
Juin	5,87500	6,00000	5,93750	5,31250	5,00000	5,00000	5,00000	5,23000	5,19000	4,25000
Juillet	5,87500	6,06250	5,96875	5,00000	5,00000	5,00000	5,04000	5,23000	5,19000	4,33000
Août	5,87500	6,06250	5,96875	5,00000	5,00000	5,00000	5,01000	5,18000	5,23000	4,18000
Septembre	5,87500	6,06250	5,90625	5,00000	5,00000	5,00000	5,00000	5,19000	5,17000	4,24000
Octobre	5,87500	6,00000	5,90625	5,00000	5,00000	5,00000	5,22000	5,25000	5,27000	4,22000
Novembre	5,87500	5,93750	5,90625	5,00000	5,00000	5,00000	5,26000	5,20000	5,17000	4,29000
Décembre	5,87500	5,93750	5,90625	5,00000	5,00000	5,00000	5,33000	5,26000	5,19000	

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.

Tableau d'amortissement de l'emprunt catégorie A (à taux variable)

Tableau d'amortissement de la catégorie A à taux variable : 5,1883% (à titre indicatif)

On suppose que la catégorie A de l'emprunt serait souscrite dans sa globalité soit 50 000 000 de dinars

En Dinars

Echéance	Valeur Nominale	Amortissement	Capital restant dû	Intérêt brut	Annuité
31/12/2009	50 000 000				
31/12/2010			50 000 000	2 594 165	2 594 165
31/12/2011			50 000 000	2 594 165	2 594 165
31/12/2012		3 850 000	46 150 000	2 594 165	6 444 165
31/12/2013		3 850 000	42 300 000	2 394 414	6 244 414
31/12/2014		3 850 000	38 450 000	2 194 664	6 044 664
31/12/2015		3 850 000	34 600 000	1 994 913	5 844 913
31/12/2016		3 850 000	30 750 000	1 795 162	5 645 162
31/12/2017		3 850 000	26 900 000	1 595 411	5 445 411
31/12/2018		3 850 000	23 050 000	1 395 661	5 245 661
31/12/2019		3 850 000	19 200 000	1 195 910	5 045 910
31/12/2020		3 850 000	15 350 000	996 159	4 846 159
31/12/2021		3 850 000	11 500 000	796 409	4 646 409
31/12/2022		3 850 000	7 650 000	596 658	4 446 658
31/12/2023		3 850 000	3 800 000	396 907	4 246 907
31/12/2024		3 800 000	0	197 157	3 997 157
Total	50 000 000	50 000 000		23 331 920	73 331 920

Tableau d'amortissement par obligation de la catégorie A à taux variable : 5,1883% (à titre indicatif)

En Dinars

Echéance	Valeur Nominale	Amortissement	Capital restant dû	Intérêt brut	Annuité
31/12/2009	100				
31/12/2010			100,000	5,188	5,188
31/12/2011			100,000	5,188	5,188
31/12/2012		7,700	92,300	5,188	12,888
31/12/2013		7,700	84,600	4,789	12,489
31/12/2014		7,700	76,900	4,389	12,089
31/12/2015		7,700	69,200	3,990	11,690
31/12/2016		7,700	61,500	3,590	11,290
31/12/2017		7,700	53,800	3,191	10,891
31/12/2018		7,700	46,100	2,791	10,491
31/12/2019		7,700	38,400	2,392	10,092
31/12/2020		7,700	30,700	1,992	9,692
31/12/2021		7,700	23,000	1,593	9,293
31/12/2022		7,700	15,300	1,193	8,893
31/12/2023		7,700	7,600	0,794	8,494
31/12/2024		7,600	0,000	0,394	7,994
Total	100	100,000		46,664	146,664

Tableau d'amortissement de l'emprunt catégorie B (à taux fixe : 5,30%)

Tableau d'amortissement de la catégorie B

On suppose que la catégorie B de l'emprunt serait souscrite dans sa globalité soit 50 000 000 de dinars

En dinars

Echéance	Valeur Nominale	Amortissement	Capital restant dû	Intérêt brut	Annuité
31/12/2009	50 000 000				
31/12/2010			50 000 000	2 650 000	2 650 000
31/12/2011			50 000 000	2 650 000	2 650 000
31/12/2012		3 850 000	46 150 000	2 650 000	6 500 000
31/12/2013		3 850 000	42 300 000	2 445 950	6 295 950
31/12/2014		3 850 000	38 450 000	2 241 900	6 091 900
31/12/2015		3 850 000	34 600 000	2 037 850	5 887 850
31/12/2016		3 850 000	30 750 000	1 833 800	5 683 800
31/12/2017		3 850 000	26 900 000	1 629 750	5 479 750
31/12/2018		3 850 000	23 050 000	1 425 700	5 275 700
31/12/2019		3 850 000	19 200 000	1 221 650	5 071 650
31/12/2020		3 850 000	15 350 000	1 017 600	4 867 600
31/12/2021		3 850 000	11 500 000	813 550	4 663 550
31/12/2022		3 850 000	7 650 000	609 500	4 459 500
31/12/2023		3 850 000	3 800 000	405 450	4 255 450
31/12/2024		3 800 000	0	201 400	4 001 400
Total	50 000 000	50 000 000		23 834 100	73 834 100

Tableau d'amortissement par obligation de la catégorie B

En dinars

Echéance	Valeur Nominale	Amortissement	Capital restant dû	Intérêt brut	Annuité
31/12/2009	100				
31/12/2010			100,000	5,300	5,300
31/12/2011			100,000	5,300	5,300
31/12/2012		7,700	92,300	5,300	13,000
31/12/2013		7,700	84,600	4,892	12,592
31/12/2014		7,700	76,900	4,484	12,184
31/12/2015		7,700	69,200	4,076	11,776
31/12/2016		7,700	61,500	3,668	11,368
31/12/2017		7,700	53,800	3,260	10,960
31/12/2018		7,700	46,100	2,851	10,551
31/12/2019		7,700	38,400	2,443	10,143
31/12/2020		7,700	30,700	2,035	9,735
31/12/2021		7,700	23,000	1,627	9,327
31/12/2022		7,700	15,300	1,219	8,919
31/12/2023		7,700	7,600	0,811	8,511
31/12/2024		7,600	0,000	0,403	8,003
Total	100	100,000		47,668	147,668

2-2-8 Prix de remboursement

Le prix de remboursement est de 100 dinars par obligation.

2-2-9 Paiement

Le paiement annuel des intérêts et le remboursement du capital dû seront effectués à terme échu, le 31 décembre de chaque année.

- le premier remboursement en capital sera effectué à partir de la 3^{ème} année suivant la date limite de clôture des souscriptions soit le 31/12/2012.
- le premier paiement en intérêts sera effectué 12 mois après la date limite de clôture des souscriptions soit le 31/12/2010.
- les paiements des intérêts et les remboursements du capital seront effectués auprès des dépositaires à travers la STICODEVAM.

2-2-10 Taux de rendement actuariel (Taux fixe)

Le taux de rendement actuariel d'un emprunt 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 leur remboursement final. Ce taux est de 5,30 % pour les obligations de la Catégorie B.

2-2-11 Marge actuarielle (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 douze derniers mois arrêtée au 30/11/2009 qui est égale à 4,3883% 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 5,1883%. Sur cette base, les conditions d'émission et de rémunération font ressortir une marge actuarielle de 0,80% et ce, pour un souscripteur qui conservait ses titres jusqu'à leur remboursement final.

2-2-12 Durée totale, durée de vie moyenne et duration de l'emprunt

- **Durée totale:** Les obligations de l'emprunt obligataire "Emprunt Obligataire BH 2009" seront émises pour une durée de 15 ans dont 2 années de franchise pour les deux catégories A et B.

- **Durée de vie moyenne:** Il s'agit de la somme des durées pondérées par les flux de remboursement puis divisée par le nominal. C'est l'espérance de vie de l'emprunt pour un souscripteur qui conserverait ses titres jusqu'à leur remboursement final. La durée de vie moyenne des obligations est comme suit :

- Catégorie A : 8,994 ans
- Catégorie B : 8,994 ans

- **Duration** (*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:

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

où:

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

La duration pour les présentes obligations de la catégorie B est de 7,151 années.

2-2-13 Notation

Le présent emprunt n'est pas noté.

2-2-14 Mode de placement

L'emprunt obligataire objet de la présente note d'opération est émis par appel public à l'épargne. Les souscriptions à cet emprunt seront ouvertes aux guichets de la SIFIB-BH, intermédiaire en Bourse.

2-2-15 Organisation de la représentation des obligataires

Les obligataires peuvent se réunir en Assemblée Spéciale laquelle Assemblée peut émettre un avis préalable sur les questions inscrites à la délibération de l'Assemblée Générale Ordinaire des actionnaires. Cet avis est consigné au procès verbal de l'Assemblée Générale des actionnaires.

L'Assemblée Générale Spéciale des obligataires désigne l'un de ses membres pour la représenter et défendre les intérêts des obligataires.

Les dispositions des articles de 355 à 365 du code des sociétés commerciales s'appliquent à l'Assemblée Générale Spéciale des obligataires et à son représentant.

Le représentant de l'Assemblée Générale des obligataires a la qualité pour la représenter devant les tribunaux.

2-2-16 Fiscalité des titres

Les intérêts annuels des obligations 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 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, sont déductibles de la base imposables 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'Epargne Nationale de Tunisie ou au titre des emprunts obligataires émis à partir du 1er janvier 1992 dans la limite d'un montant annuel de mille cinq cent dinars (1 500 D) sans que ce montant n'excède mille dinars pour les intérêts provenant des comptes spéciaux d'épargne ouverts auprès des banques et auprès de la Caisse d'Epargne Nationale de Tunisie.

2-3 Renseignements Généraux

2-3-1 Intermédiaire agréé mandaté par la société émettrice pour la tenue du registre des obligataires

L'établissement et la délivrance des attestations de propriété et la tenue du registre des obligations de l'emprunt "Emprunt Obligataire BH 2009" seront assurés durant toute la durée de vie de l'emprunt par la SIFIB-BH, intermédiaire en Bourse.

2-3-2 Marché des titres

Il existe un emprunt obligataire subordonné émis par la BH en décembre 2007 coté sur le marché obligataire de la cote de la BVMT. Il s'agit de l'emprunt obligataire subordonné "Emprunt Subordonné BH 2007" (70 MD, TMM+1,2%, 7 ans dont 2 années de franchise) d'un encours de 70 MD au 31/12/2008.

Par ailleurs, il n'existe pas des titres de même catégorie émis par l'émetteur qui sont négociés sur des marchés de titres étrangers.

Dès la clôture des souscriptions au présent emprunt, la Banque de l'Habitat s'engage à demander l'admission des obligations souscrites à l'emprunt obligataire "Emprunt Obligataire BH 2009" au marché obligataire de la cote de la Bourse des Valeurs Mobilières de Tunis.

2-3-3 Prise en charge par la STICODEVAM

La Banque de l'Habitat s'engage dès la clôture de l'emprunt " Emprunt Obligataire BH 2009" à entreprendre les démarches nécessaires auprès de la STICODEVAM 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, paiement et extinction de cet emprunt sera de la compétence exclusive des tribunaux de Tunis.

BANQUE DE L'HABITAT

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

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

Registre de Commerce N° B138811996

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

Objet social: l'exercice de la profession bancaire notamment par la mobilisation de l'épargne et par l'octroi des crédits
La Banque de l'Habitat est notée sur l'échelle internationale "BBB-" à long terme avec perspective d'évolution "stable" et
"A-3" à court terme par l'agence de notation "Standard & Poor's" en date du 08/07/2009

Emprunt Obligataire "Emprunt Obligataire BH 2009"

De 100 000 000 dinars divisé en 1 000 000 obligations de 100 dinars chacune

Emis Par Appel Public à l'Epargne

Taux d'intérêt:

☉ Catégorie A : TMM+0,8% brut l'an – Durée : 15 ans dont 2 années de franchise

☉ Catégorie B : 5,30% brut l'an – Durée : 15 ans dont 2 années de franchise

Décision de l'Assemblée Générale Ordinaire du 28/05/2009

Délibération du Conseil d'Administration du 29/10/2009

Visa du Conseil du Marché Financier N° 09 - 6.7.4. / du 04 DEC 2009

Notice légale publiée au JORT N°150 du 15/12/2009

BULLETIN DE SOUSCRIPTION N°

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

Pièce d'Identité :

Agissant pour le compte de : Qualité :

Nationalité : Age : Sexe ¹: M F

Profession :

Adresse :

Déclare (ons) souscrire à (en toutes lettres) :

.....obligations nominatives de l'emprunt "Emprunt Obligataire BH 2009" de la catégorie A
au taux d'intérêt variable de TMM+0,8% déposées chez²:

¹: en gestion libre compte géré

.....obligations nominatives de l'emprunt "Emprunt Obligataire BH 2009" de la catégorie B
au taux d'intérêt fixe de 5,30% déposées chez²:

¹: en gestion libre compte géré

au prix d'émission de 100 dinars par obligation, portant jouissance unique en intérêts à partir du 31/12/2009 et remboursables à partir de la 3^{ème} année suivant la date limite de clôture des souscriptions soit, le 31/12/2012, d'un montant annuel de 7,700 dinars par obligation et ce, de la 3^{ème} année jusqu'à la 14^{ème} année et de 7,600 dinars la 15^{ème} année majoré des intérêts annuels échus, calculés au taux de TMM+0,8% pour la catégorie A et au taux de 5,30% pour la catégorie B.

Je (nous) reconnais (sons) avoir reçu une copie du document de référence « BH 2009 » et une copie de la note d'opération relatifs à l'emprunt sus-indiqué et pris connaissance de leur contenu. Sur cette base, j'ai (nous avons) accepté de souscrire aux nombre, forme et catégorie d'obligations ci-dessus indiqués. Etant signalé que cette souscription ne vaut pas renonciation de ma (notre) part au recours par tous moyens pour la réparation des dommages qui pourraient résulter soit de l'insertion d'informations incomplètes ou erronées, soit d'une omission d'informations dont la publication aurait influencé ma (notre) décision de souscrire.

En vertu de tout ce qui précède, je (nous) verse (ons)¹:

en espèces

par chèque N° du tiré sur : Agence :

par virement en date du effectué sur mon (notre) compte N°

ouvert à Agence

la somme de (en toutes lettres)

représentant le montant des obligations souscrites.



Fait en double exemplaires dont un en ma (notre) possession
le second servant de souche
Tunis le/...../2009

Signature ³

1: Cocher la case correspondante

2 : Indiquer le nom du dépositaire

3: Faire précéder la signature de la mention manuscrite "Lu et Approuvé"

copie

BANQUE DE L'HABITAT

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

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

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

Objet social: l'exercice de la profession bancaire notamment par la mobilisation de l'épargne et par l'octroi des crédits
La Banque de l'Habitat est notée sur l'échelle internationale "BBB-" à long terme avec perspective d'évolution "stable" et "A-3" à court terme par l'agence de notation "Standard & Poor's" en date du 08/07/2009

Emprunt Obligataire "Emprunt Obligataire BH 2009"

De 100 000 000 dinars divisé en 1 000 000 obligations de 100 dinars chacune

Emis Par Appel Public à l'Epargne

Taux d'intérêt:

☉ Catégorie A : TMM+0,8% brut l'an – Durée : 15 ans dont 2 années de franchise

☉ Catégorie B : 5,30% brut l'an – Durée : 15 ans dont 2 années de franchise

Décision de l'Assemblée Générale Ordinaire du 28/05/2009

Délibération du Conseil d'Administration du 29/10/2009

Visa du Conseil du Marché Financier N° 0.9...-6.7.4.../du04 DEC. 2009.....

Notice légale publiée au JORT N° 150 du 15/12/2009

BULLETIN DE SOUSCRIPTION N°.....

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

Pièce d'Identité :

Agissant pour le compte de : Qualité :

Nationalité : Age : Sexe ¹: M F

Profession :

Adresse :

Déclare (ons) souscrire à (en toutes lettres) :

.....obligations nominatives de l'emprunt "Emprunt Obligataire BH 2009" de la catégorie A au taux d'intérêt variable de TMM+0,8% déposées chez²:.....

¹ : en gestion libre compte géré

.....obligations nominatives de l'emprunt "Emprunt Obligataire BH 2009" de la catégorie B au taux d'intérêt fixe de 5,30% déposées chez²:.....

¹ : en gestion libre compte géré

au prix d'émission de 100 dinars par obligation, portant jouissance unique en intérêts à partir du 31/12/2009 et remboursables à partir de la 3^{ème} année suivant la date limite de clôture des souscriptions soit, le 31/12/2012, d'un montant annuel de 7,700 dinars par obligation et ce, de la 3^{ème} année jusqu'à la 14^{ème} année et de 7,600 dinars la 15^{ème} année majoré des intérêts annuels échus, calculés au taux de TMM+0,8% pour la catégorie A et au taux de 5,30% pour la catégorie B.

Je (nous) reconnais (sons) avoir reçu une copie du document de référence « BH 2009 » et une copie de la note d'opération relatifs à l'emprunt sus-indiqué et pris connaissance de leur contenu. Sur cette base, j'ai (nous avons) accepté de souscrire aux nombre, forme et catégorie d'obligations ci-dessus indiqués. Etant signalé que cette souscription ne vaut pas renonciation de ma (notre) part au recours par tous moyens pour la réparation des dommages qui pourraient résulter soit de l'insertion d'informations incomplètes ou erronées, soit d'une omission d'informations dont la publication aurait influencé ma (notre) décision de souscrire.

En vertu de tout ce qui précède, je (nous) verse (ons)¹:

en espèces

par chèque N° du tiré sur : Agence :

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

la somme de (en toutes lettres) représentant le montant des obligations souscrites.



Fait en double exemplaires dont un en ma (notre) possession
le second servant de souche
Tunis le/...../2009

Signature³

1: Cocher la case correspondante

2 : Indiquer le nom du dépositaire

3: Faire précéder la signature de la mention manuscrite "Lu et Approuvé"