

PROSPECTUS D'EMISSION



BANQUE DE L'HABITAT



**AUGMENTATION DE CAPITAL
EN NUMERAIRE
DE 20.000.000 à 35.000.000 DE DINARS
(1ERE TRANCHE DE 7.500.000 DINARS)**

*Les bulletins de souscription revêtent la forme de feuilles détachables reliées au corps du présent prospectus
(Article 21 du Règlement Général de la Bourse)*

BANQUE DE L'HABITAT

S.A. au Capital de 20.000.000 de Dinars
divisés en 4.000.000 d'actions de nominal 5 dinars entièrement libérées.
Siège Social : 4, rue Jean Jacques Rousseau -1002 Tunis Belvédère
Registre de commerce : Tunis, n° 891.079



PROSPECTUS D'EMISSION

Mis à la disposition du public à l'occasion de l'ouverture
des souscriptions à la 1ère tranche de 7.500.000 Dinars
de l'Augmentation de Capital de 20.000.000 de dinars à 35.000.000 de Dinars,
par l'émission de 1.500.000 actions nouvelles, de nominal 5 dinars,
à souscrire en numéraire.

**RESPONSABLE DE L'INFORMATION
M. BECHIR TRABELSI**

Tél. : 781.108



SOMMAIRE

FLASH : AUGMENTATION DE CAPITAL EN NUMERAIRE	4
I - RENSEIGNEMENTS RELATIFS A L'EMISSION	5
A - DÉCISIONS À L'ORIGINE DE L'AUGMENTATION DE CAPITAL	5
B - BUT DE L'ÉMISSION	5
C - CARACTÉRISTIQUES DE L'EMISSION	6
II - RENSEIGNEMENTS CONCERNANT LA BANQUE	8
A - RENSEIGNEMENTS GÉNÉRAUX	8
B - ADMINISTRATION, DIRECTION ET CONTROLE	9
C - STRUCTURE DU CAPITAL	10
D - EVOLUTION DU CAPITAL	10
E - PORTEFEUILLE TITRES DE PARTICIPATION	11
F - PORTEFEUILLE TITRES DE PLACEMENT	11
G - PATRIMOINE IMMOBILIER	11
H - RÉSEAU D'AGENCES	12
I - ACTIVITÉ DE LA BANQUE	14
J - RENSEIGNEMENTS FINANCIERS	18
K - PERSPECTIVES D'AVENIR	22
- LIEU OU PEUVENT ETRE CONSULTÉS LES DOCUMENTS	23
III - PERSONNES QUI ASSUMENT LA RESPONSABILITÉ DU PROSPECTUS D'ÉMISSION	24



FLASH

AUGMENTATION DE CAPITAL EN NUMERAIRE DE 7.500.000 DINARS

MONTANT :

7.500.000 Dinars, portant le capital social de 20.000.000 de dinars à 27.500.000 Dinars, par la création et l'émission de 1.500.000 actions nouvelles, de nominal 5 dinars, à souscrire en numéraire.

PRIX D'EMISSION :

Les actions nouvelles sont à émettre au prix de 6 dinars l'action, soit 5 dinars de valeur nominale, majorés de 1 dinar de prime d'émission. La totalité du prix d'émission est exigible lors de la souscription.

JOUISSANCE DES ACTIONS NOUVELLES SOUSCRITES :

Les actions nouvelles portent jouissance en dividendes à compter du 1er juillet 1992.

FORME DES ACTIONS :

Les actions nouvelles à souscrire en numéraire, seront émises sous la forme nominative ou au porteur.

SOUSCRIPTIONS :

Les souscriptions à cette 1ère tranche de l'augmentation de capital seront ouvertes au public à partir du 16 Juin 1992.

Ces souscriptions seront clôturées, sans préavis, dès la réalisation définitive des 1.500.000 actions émises.

LIEU DES SOUSCRIPTIONS :

Les souscriptions seront reçues et les versements effectués, sans frais, à tous les guichets de la Banque de l'Habitat (Siège et Agences).



I - RENSEIGNEMENTS RELATIFS A L'EMISSION

A - DECISIONS A L'ORIGINE DE L'AUGMENTATION DE CAPITAL

En vertu des autorisations et des pouvoirs qui lui ont été conférés par l'Assemblée Générale Extraordinaire des actionnaires du 24 février 1992, d'augmenter le capital social jusqu'à un montant nominal maximum de 35.000.000 de dinars, le Conseil d'Administration de la Banque, réuni le 27 février 1992 a décidé d'augmenter le capital social de 19.900.000 dinars pour le porter de 15.100.000 dinars à 35.000.000 de dinars en deux augmentations successives de 4.900.000 Dinars et de 15.000.000 de Dinars par l'émission de 3.980.000 actions nouvelles de nominal 5 dinars, détaillées ci-dessous :

• 1^{ère} AUGMENTATION

Cette première augmentation du capital en numéraire de 4.900.000 dinars a porté le capital de 15.100.000 dinars à 20.000.000 de dinars par l'émission de 980.000 actions nouvelles nominatives de nominal 5 dinars souscrites au prix de 5 dinars conformément à la loi N° 92-34 du 7 avril 1992, parue au JORT N° 22 du 10 et 14 avril 1992.

• 2^{ème} AUGMENTATION

Une deuxième augmentation de capital de 15.000.000 de dinars pour le porter de 20.000.000 de dinars à 35.000.000 de dinars. Cette augmentation sera réalisée en numéraire et en deux tranches de 7.500.000 Dinars.

B - BUT DE L'EMISSION

Cette augmentation de capital permet de consolider les fonds propres de la Banque, en vue d'assurer l'expansion de ses activités, par sa contribution accrue au développement économique du pays.

Par ailleurs, cette augmentation de capital de 20.000.000 de dinars à 35.000.000 de Dinars, s'inscrit dans le cadre de la nouvelle politique de la Banque tendant à ouvrir son capital social au public et à élargir par conséquent le cercle de son actionnariat, jusqu'ici restreint, se limitant essentiellement à la participation de l'Etat à hauteur de 99,34%.

Une participation massive du public dans la présente émission, permettra à la Banque d'atteindre cet objectif et de répondre aux conditions réglementaires d'admission de ses titres à la cote permanente de la Bourse, ce qui garantit, pour les porteurs d'actions de la Banque de l'Habitat, une nette amélioration de la rentabilité et de la sécurité, ainsi qu'une meilleure liquidité de leur placement.

En effet, à l'issue de l'augmentation de capital, la structure des actionnaires sera constituée à raison de 43% par des participations privées, alors que la part de l'Etat Tunisien sera ramenée à 57%.



C - CARACTERISTIQUES DE L'EMISSION

- **MONTANT DE L'EMISSION : 7.500.000 DINARS EN NUMERAIRE**

Le Capital Social sera porté de 20.000.000 de Dinars à 27.500.000 Dinars par l'émission de 1.500.000 actions nouvelles de nominal 5 dinars numérotées de 4.000.001 à 5.500.000.

- **PRIX D'EMISSION :**

Ces actions nouvelles seront émises au prix de 6 dinars chacune dont 5 dinars représentant le nominal et 1 dinar la prime d'émission.

La totalité de la valeur nominale et de la prime d'émission sera exigible lors de la souscription.

- **EXERCICE DU DROIT PREFERENTIEL DE SOUSCRIPTION :**

La souscription à ces 1.500.000 actions nouvelles sera réservée en priorité, tant à titre irréductible qu'à titre réductible, aux propriétaires des 4.000.000 d'actions anciennes numérotées de 1 à 4.000.000 et représentant le capital social actuel.

L'exercice de ce droit de souscription, matérialisé par l'estampillage de la case N°3 des certificats nominatifs d'actions, aura lieu du 1er juin 1992 au 15 juin 1992 inclus et s'effectuera de la manière suivante :

- **A titre irréductible :**

A raison de trois actions nouvelles pour huit actions anciennes. Les actionnaires qui n'auraient pas un nombre d'actions anciennes correspondant à un nombre entier d'actions nouvelles pourront acheter ou vendre en Bourse les droits rompus, sans qu'il puisse en résulter une souscription indivise ; la Banque ne reconnaît qu'un seul propriétaire pour chaque titre.

- **A titre réductible :**

En même temps qu'ils exercent leurs droits à titre irréductible, les actionnaires pourront en outre souscrire à titre réductible, le nombre d'actions nouvelles qu'ils veulent. Leurs demandes seront satisfaites en utilisant le reliquat des actions nouvelles qui n'auraient pas été éventuellement absorbées par les demandes à titre irréductible. La répartition se fera au prorata du nombre de droits exercés à titre irréductible et en fonction du nombre d'actions nouvelles disponibles.

- **SOUSCRIPTION PUBLIQUE**

Passé le délai de souscription réservé aux anciens actionnaires, les actions qui ne seraient pas éventuellement souscrites ni à titre irréductible ni à titre réductible, seront offertes à la souscription du public à partir du 16 juin 1992. Les souscriptions seront clôturées, sans préavis, dès la réalisation de la totalité de l'augmentation de capital.



• **VERSEMENT :**

Les fonds versés en contrepartie des souscriptions seront déposés dans un compte indisponible n° 450.0351.00001/2 ouvert à l'Agence Internationale de la BANQUE DE L'HABITAT.

Les sommes restantes disponibles sur les fonds versés à l'appui des souscriptions à titre réductible non satisfaites, seront remboursées, sans intérêt, au guichet qui aura reçu la souscription.

• **LIEU DE SOUSCRIPTION ET DE VERSEMENT :**

Les souscriptions seront reçues et les versements effectués, sans frais, aux guichets de la Banque de l'Habitat (Siège et Agences).

• **FORME DES ACTIONS NOUVELLES**

Les actions nouvelles à souscrire en numéraire seront délivrées sous la forme nominative ou au porteur, conformément aux dispositions de l'article 11 des statuts de la Banque et à l'autorisation du Ministère des Finances N° 498 du 23 avril 1992.

• **JOUISSANCE DES ACTIONS NOUVELLES**

Ces actions nouvelles seront créées case N° 5 non estampillée et porteront jouissance en dividendes à partir du 1er juillet 1992.

En conséquence, dans les répartitions de bénéfices qui pourront être effectuées au titre de l'exercice 1992, ces actions nouvelles recevront un dividende égal à la moitié de celui qui pourra être accordé aux actions anciennes.

Dans les répartitions de bénéfices qui pourront être effectuées au titre des exercices ultérieurs, ainsi qu'en cas de remboursement total ou partiel du capital nominal, ces actions nouvelles recevront le même montant que celui pouvant être réparti aux actions anciennes auxquelles elles seront alors entièrement assimilées.

• **COTATION EN BOURSE**

Les actions anciennes sont négociables en Bourse sur le marché occasionnel de la cote occasionnelle. Les actions nouvelles à créer dans le cadre de la présente émission seront à partir de la réalisation de cette émission négociables en Bourse sur ce même marché mais séparément des actions anciennes jusqu'à la mise en paiement des dividendes de l'exercice 1992, date à partir de laquelle toutes les actions "BANQUE DE L'HABITAT" seront assimilées.

Par ailleurs, la Banque porte à la connaissance du public que les actions "BANQUE DE L'HABITAT" feront l'objet d'une demande d'admission à la cote permanente de la Bourse des Valeurs Mobilières de Tunis.



II - RENSEIGNEMENTS CONCERNANT LA BANQUE

A - RENSEIGNEMENTS GENERAUX

- **Dénomination** : Banque de l'Habitat - Sigle B.H.
- **Forme Juridique** : Société Anonyme de Droit Tunisien
- **Régime Fiscal** : Droit commun
- **Capital social** : 20.000.000 de Dinars divisé en 4.000.000 d'actions de nominal 5 Dinars entièrement libérées
- **Siège Social** : 4, rue Jean Jacques Rousseau
1002 Tunis Belvédère
- **Téléphone** : 785.277 - Téléx : 14.349
- **Fax** : (1)784.417
- **Date de constitution** : 30 mai 1989 (date de transformation de l'ex-CNEL en Banque de l'Habitat)
- **Législation particulière applicable à la Société** : Loi bancaire N° 67-51 du 7 décembre 1967 et les textes subséquents.
- **Durée** : 99 ans, sauf dissolution anticipée ou prorogation
- **Registre du commerce** : Tunis n° 981079

- **Objet social** : La Société agissant en tant que Banque de dépôts conformément à la législation bancaire, a pour objet principal de concourir au développement, à la promotion et au financement de l'Habitat. A ce titre, elle est appelée à entreprendre en Tunisie et à l'Etranger, tant pour elle même que pour le compte des tiers, toutes les opérations de banque, d'escompte, d'avances, de crédits, de commissions, de souscriptions, d'émissions, de dépôts de fonds, de change et plus généralement toutes opérations financières, commerciales et industrielles, mobilières et immobilières se rattachant directement ou indirectement à la profession bancaire et autorisées par la réglementation en vigueur.
- **Exercice social** : du 1er Janvier au 31 décembre de chaque année.



B - ADMINISTRATION, DIRECTION ET CONTROLE

- CONSEIL D'ADMINISTRATION :

MESSIEURS :

- **Slaheddine MOUELHI** : Président du Conseil
- **Ali HAMMAMI** : Représentant le Premier Ministère
- **Mohsen TALEB** : Représentant le Ministère des Finances
- **Chedly AISSA** : Représentant le Ministère du Plan et du Développement Régional
- **Noureddine CHIHA** : Représentant le Ministère de l'Équipement et de l'Habitat
- **Abdelhamid NOUIRA** : Représentant les actionnaires, autres que l'État

- DIRECTION GÉNÉRALE

MESSIEURS :

- **Slaheddine MOUELHI** : Président Directeur Général
- **Béchir TRABELSI** : Directeur Général Adjoint

- CONTROLE

- **Mr. Mohamed LARBI** : Contrôleur de l'État

- COMMISSAIRE AUX COMPTES :

- **Mr. Mansour AHMED** : 51, av. Aboulbaba El Ansari - Menzah VI - Tunis



C - STRUCTURE DU CAPITAL (AU 31/12/1991)

Actionnaires	Nombre d'actionnaires	Nombre d'actions	Montant en dinars	% du capital
Personnes morales				
• Etat Tunisien	1	3.000.000	15.000.000	99,34
• Actionnaires, autres que l'Etat Tunisien	6	20.000	100.000	0,66

D - EVOLUTION DU CAPITAL

Le Capital Social de la Banque qui était de 15.100.000 Dinars depuis la date de création (le 30 mai 1989) a fait l'objet d'une première augmentation en numéraire le 7 avril 1992, pour un montant de 4.900.000 Dinars, portant le Capital Social de 15.100.000 Dinars à 20.000.000 de Dinars.

Année	Nature de l'opération	Evolution du Capital		Capital en circulation	
		Montant en Dinars	Nombre d'actions	Montant en Dinars	Nombre d'actions
Mai 1989	Apport en nature de l'Etat Tunisien (transformation du patrimoine de l'ex CNEL).	15.000.000	3.000.000		
	Apport en espèces (autres que l'Etat)	100.000	20.000	15.100.000	3.020.000
Avril 1992	Augmentation de capital (par reconversion de créance de l'Etat Tunisien)	4.867.545	973.509		
	Souscription en numéraire p/c autres actionnaires	32.455	6.491	20.000.000	4.000.000



E - PORTEFEUILLE TITRES DE PARTICIPATIONS (AU 31/12/1991)

(En Dinars)

Désignation des valeurs	Valeur nominale	Nombre de titres	Taux libéré	Valeur d'acquisition ou de souscription		Valeur comptable
				Unitaire	Globale	
Maison du banquier	100	35	100%	100	3.500	3.500
Société de Participations et de Promotion des Investissements "S.P.P.I."	10	25.000	50%	10	250.000	250.000
Société d'Etude et de Promotion de Tunis Sud "SEPTS"	100	1.000	75%	100	100.000	100.000
Monétique Tunisie	100	400	100%	100	40.000	40.000
Bureau d'étude Arabe Tuniso-Lybien "BEATL"	20	1.665	50%	20	33.300	33.300
SNIT Nord	10	1	100%	10	10	10
SNIT Centre	10	1	100%	10	10	10
SNIT Sud	10	1	100%	10	10	10
TOTAUX		28.103			426.830	426.830

F - PORTEFEUILLE TITRES DE PLACEMENT (AU 31/12/1991)

(En Dinars)

Désignation des valeurs	Valeurs comptables actuelles
Emprunts obligataires (BTKD, BNDT)	2.200.000
Bons d'équipement	7.027.200
Bons de Trésor	16.675.000
TOTAL	25.902.200

G - PATRIMOINE IMMOBILIER (AU 31/12/1991)

(En Dinars)

Désignation	Valeurs comptables nettes
Terrains	3.388.436
Immeubles	5.302.576
TOTAL	8.691.012



H - RESEAU D'AGENCES

Compte tenu du rythme de développement de la Banque et du flux important de la clientèle, un effort particulier a été déployé au cours de l'année 1991 pour étendre notre réseau en vue de rapprocher nos services du client d'une part et de rendre l'implantation de nos Agences compatibles avec l'activité de notre institution d'autre part.

A fin décembre 1991, notre réseau d'exploitation se présente comme suit :

- 1 succursale (Agence principale du siège)
- 33 agences
- 1 représentation permanente à Medjez El Bab.
- 8 représentations hebdomadaires, bihebdomadaires ou bimensuelles réparties sur l'ensemble du territoire national.

Années	1989	1990	1991
Nombre d'agences	26	29	34

Régions	Agences Banque de l'Habitat	Adresses	Tél :
Grand Tunis	Succursale K.P.	4, rue Jean Jacques Rousseau 1002 Tunis Belvédère	782.128
	Ag. Internationale	17, Av. Khéreddine Pacha 1002 Tunis Belvédère	786.405 793.820
	Ag. av. de Carthage	23, av. de Carthage - 1001 Tunis	353.677
	Ag. av. de Londres	70, av. de Londres - 1000 Tunis	343.509
	Ag. Bab Saadoun	Boulevard 9 Avril, 1006 Tunis	564.019
	Ag. Khaznadar	Av. de l'Indépendance - 2011 Khaznadar	515.159
	Ag. Ettadhamen	Rue 104 - 2041 Cité Ettadhamen	554.145
	Ag. Ben Arous	7, av. de France - 2013 Ben Arous	380.632
Cap Bon	Ag. Nabeul	30, av. H. Bourguiba - 8000 Nabeul	02.20267
	Ag. Hammamet	Av. H. Bourguiba - 8050 Hammamet	02.32100
	Ag. Grombalia	Av. H. Bourguiba - 8030 Grombalia	02.56376
	Ag. Zaghouan	Av. 7 Novembre - 1100 Zaghouan	02.75498



Régions	Agences Banque de l'Habitat	Adresses	Tél :
Nord	Ag. Bizerte Ibn Khaldoun	17, rue Ibn Khaaldoun - 7000 Bizerte	02.32830
	Ag. Bizerte Thaalbi	Angle av. H. Bourguiba - 7000 Bizerte	02.31003
	Ag. Béja	Angle av. H. Bourguiba - 9000 Béja	08.51400
	Ag. du Kef	Boulevard. Mongi Slim - 7100 Le Kef	08.21462
	Ag. Jendouba	13, rue Ali Belhaouene - 8100 Jendouba	08.30191
	Ag. Siliana	Av. du 18 Janvier - 6100 Siliana	08.70997
Centre	Ag. Sousse Indépendance.	3, rue de l'Indépendance - 4000 Sousse	03.26725
	Ag. Sousse Riadh	Cité Riadh - 4031 Sousse	03.34913
	Ag. Monastir	9, rue du Leader - 5000 Monastir	03.63445
	Ag. Mahdia	106, av. H. Bourguiba - 5100 Mahdia	03.81863
	Ag. Kairouan	Rue Ibn Al Jazzar - 3100 Kairouan	07.21604
	Ag. Kasserine	Av. T. Mehiri - Imm. 35 - 1200	07.70850
Sud	Ag. Sfax Commandant Bejaoui	Rue Commandant Bejaoui - 3000 Sfax	04.26372 04.25512
	Ag. Sfax Cité Jardin	Cité Jardin - Moulinville - 3200 Sfax	04.24739
	Ag. Sfax Chaker	89, av. Hédi Chaker - 3000 Sfax	04.26027
	Ag. Gabès	162, av. Farhat Hached - 6000 Gabès	05.72587
	Ag. Jerba	147, rue A. El Cadhi - 4180 Houmt Souk	05.52406
	Ag. Sidi Bouzid	Av. Hédi Chaker - 9100 Sidi Bouzid	06.30154
	Ag. Tataouine	Rue F. Hached - 3200 Tataouine	05.62317
	Ag. Médenine	3, av. H. Bourguiba - 4100 Médenine	05.42218
	Ag. Gafsa	27, rue Taieb M'Hiri - 2100 Gafsa	06.21566
	Ag. Tozeur	Av. Farhat Hached - 2200 Tozeur	06.51222



I - ACTIVITE DE LA BANQUE

1) PRESENTATION SOMMAIRE DE LA SOCIETE

La Banque de l'Habitat a été créée le 30 Mai 1989, d'après la loi N° 89-18 du 22 février 1989, portant transformation de la Caisse Nationale d'Epargne Logement (CNEL), en Banque de l'Habitat.

Classée parmi les Banques de dépôts, la Banque de l'Habitat revêt la forme de Société Anonyme, régie par les dispositions bancaires en vigueur, ainsi que par les statuts qui lui sont propres.

Le Capital Social de la Banque de l'Habitat est de 20.000.000 de dinars dont 19.867.545 dinars sont détenus par l'Etat Tunisien et ce, par un apport de l'ensemble du patrimoine de la Caisse Nationale d'Epargne Logement, au profit de la Banque (15.000.000 de dinars) et une reconversion de sa créance de 4.867.545 dinars.

Les 132.455 dinars restants sont la propriété d'actionnaires autres que l'Etat Tunisien.

2) CARACTERISTIQUES ESSENTIELLES DE L'ACTIVITE

La Banque de l'Habitat offre à sa clientèle une gamme diversifiée de services bancaires. Parallèlement, elle intervient pour concourir au développement, à la promotion et au financement de l'Habitat à tous les niveaux et sur tout le territoire national.

Dans ce contexte, un effort soutenu a été entrepris, tant au niveau de l'amélioration des ressources qu'à celui des emplois et ce, par l'adoption de mesures dynamisant la collecte des dépôts, d'une part et la mise en place d'une politique encore plus sélective en matière de crédits, d'autre part, aux fins de permettre à la Banque d'améliorer sa situation financière et d'assurer un meilleur équilibre à sa trésorerie.

Parallèlement à ces efforts, nous avons adopté au cours de l'année 1991 une politique tendant à :

- décongestionner le Siège, pour impliquer davantage le réseau dans l'accomplissement de sa mission bancaire, dans le cadre d'une décentralisation progressive .
- instaurer un système d'information et de contrôle interne permettant, d'une part une meilleure fiabilité et célérité dans le traitement des opérations et un service de qualité, d'autre part.
- généraliser la mécanisation dans l'ensemble des Services et Agences de la Banque.

Ces mesures conjuguées avec la mise en place des services bancaires avec l'étranger ont permis, pendant cet exercice, d'imprimer à l'activité de notre établissement un nouvel élan pour une exploitation de plus en plus diversifiée, conformément à sa récente vocation de Banque universelle.

3) EVOLUTION DU TOTAL DU BILAN

(en milliers de dinars)

TOTAL DU BILAN	1989	1990	1991 (provisoire)	Variation en %	
				89/90	90/91
	594.053	711.423	759.713	+ 19,75	+ 6,75



4) EVOLUTION DES DEPOTS

Le volume des dépôts de la Banque se situe à 328.102.000 Dinars au 31/12/1991, ce qui correspond par rapport au niveau atteint à fin 1990 à une progression de 9,8%.

L'analyse de l'évolution des dépôts par catégorie révèle que l'augmentation provient essentiellement de l'effort entrepris en vue de redynamiser le régime d'épargne (contractuel et libre), d'une part et de stimuler la collecte des dépôts à vue, d'autre part.

(en milliers de dinars)

Nature	1989	1990	1991 (provisoire)	Variation en %	
				89/90	90/91
Epargne Logement	201.763	211.312	233.850	(+) 4,7	(+) 10,6
Epargne libre	3.243	10.884	21.496	(+) 235,0	(+) 97,5
Dépôts à vue	20.368	44.186	53.992	(+) 116,6	(+) 22,2
Dépôts à échéances	1.000	32.292	17.939	(+) 3230,0	(-) 44,4
Dépôts devises			825		
TOTAL	226.374	298.674	328.102	(+) 31,9	(+) 9,8

5) TOTAL BANQUES DE DEPOTS

(en milliers de dinars)

Nature	1989	1990	Variation en %
Dépôts à vue	1.522.258	1.531.698	(+) 0,6
Dépôts d'épargne libre	1.300.665	1.511.661	(+) 16,2
Dépôts à échéances	872.950	798.196	(-) 8,5
Dépôts d'épargne logement	201.763	211.312	(+) 4,7
TOTAL	3.897.636	4.052.867	(+) 4,0



6) PART DE LA BANQUE DE L'HABITAT

Nature	1989 en %	1990 en %
Dépôts à vue	1,30	2,9
Dépôts d'épargne libre	0,25	0,72
Dépôts à échéances	0,12	4,0
Dépôts d'épargne logement	100,0	100,0
TOTAL	5,8	7,3

7) EVOLUTION DES CREDITS DE FINANCEMENT DE L'HABITAT

(en milliers de dinars)

Nature	1989	1990	1991 (provisoire)	Variation en %	
				89/90	90/91
Crédits long terme sur ressources propres	223.586	243.458	262.689	(+) 8,8	(+) 7,8
Crédits sur ressources spéciales	244.726	264.213	280.068	(+) 7,9	(+) 6

8) EVOLUTION DU CHIFFRE D'AFFAIRES

(en milliers de dinars)

Nature	1989	1990	1991 (provisoire)	Variation en %	
				89/90	90/91
Chiffre d'affaires	27.770	37.789	44.015	+ 36	+ 16,5

9) EVOLUTION DES RESULTATS BRUTS ET BENEFICES NETS

(en milliers de dinars)

Désignation	1989	1990	1991 (provisoire)	Variation en %	
				89/90	90/91
Résultat brut (avant impôts, amortissements et provisions)	5.901	7.496	8.750	+ 27	+ 16,7
Résultat net	3.725	4.267	4.721	+ 14,5	+ 10,6



10) EVOLUTION DES DIVIDENDES DISTRIBUES

(en dinars)

Désignation	1989	1990	1991 (provisoire)
Taux nominal de rémunération	7%	7%	7%
Dividendes servis	0,350	0,350	0,350

Jusqu'ici, la Banque de l'Habitat, soucieuse du renforcement de sa structure financière, a veillé à suivre une politique extrêmement prudente dans la répartition de ses résultats financiers en donnant la priorité à la constitution des réserves et provisions pour risques, s'astreignant ainsi à distribuer tout juste le dividende statutaire, soit 7%.

Nul doute, l'ouverture au public de la souscription à l'augmentation en cours, de son capital social d'une part, et l'introduction de ses actions au premier marché de la cote permanente d'autre part, entraîneront une amélioration sensible du taux de rémunération du capital au profit de ses actionnaires.

11) EVOLUTION DES EFFECTIFS

Désignation	1989	1990	1991
Personnel de direction	47	48	60
Personnel d'encadrement	141	162	182
Personnel d'exécution	473	580	623
Personnel de service	98	104	105
TOTAUX	759	894	970

Les mutations que connaît la Banque, le développement et la diversification de son activité se sont traduits par un renforcement de notre effectif qui est passé de 759 employés à fin 1989 à 894 à fin 1990 et à 970 employés au terme de l'exercice 1991.

Cet accroissement de l'effectif a été accompagné par une action d'envergure en matière de formation et de recyclage tant en Tunisie qu'à l'étranger en vue d'assurer une amélioration de la qualification de nos agents et une meilleure maîtrise des nouvelles activités de la Banque.



J - RENSEIGNEMENTS FINANCIERS

BILANS COMPARÉS AU 31 DECEMBRE

(Unité en dinars)

ACTIF	1989	1990	1991 (provisoire)	Variation	
				1990/1989	1991/1990
Caisses, CCP, Inst. d'Emiss. Trés. Gle	5.470.145	2.713.879	8.137.216	(2.756.266)	5.423.337
Marché monétaire et réescompte	14.500.000	52.700.000	43.300.000	38.200.000	(9.400.000)
Bons de trésor		19.800.000	16.675.000	19.800.000	(3.125.000)
Placements à terme	30.500.000	10.000.000	1.500.000	(20.500.000)	(8.500.000)
Correspondants	1.345.763	538.968	558.234	(806.795)	19.266
Portefeuille	25.707.731	46.306.207	60.670.838	20.598.476	14.364.631
Comptes courants débiteurs		4.039.320	7.864.386	4.039.320	3.825.066
Echéances à moins d'un an	32.495.597	36.766.403	42.078.840	4.270.806	5.312.437
Débiteurs par caution et acceptations	391.282	2.298.204	6.102.714	1.906.922	3.804.510
Crédits sur ressources spéciales	244.726.456	264.213.322	280.068.294	19.486.866	15.854.972
Crédits à long terme	223.586.225	243.458.352	262.689.486	19.872.127	19.231.134
Comptes d'ordre et débiteurs divers	3.972.589	8.495.560	7.597.281	4.522.971	(898.279)
Bons d'équipement		7.808.000	7.027.200	7.808.000	(780.800)
Participation et titres de placement	253.530	353.530	2.626.830	100.000	2.273.300
Immobilisations nettes d'amortissements	11.104.075	11.930.864	12.817.107	826.789	886.243
TOTAL	594.053.393	711.422.609	759.713.426	117.369.216	48.290.817

ENGAGEMENTS HORS BILAN

(en dinars)

Engagements reçus	1989	1990	1991 (provisoire)
Epargne logement	166.762.003	201.631.003	185.046.318
Reliquat non utilisé sur crédit 5è PDU	-	10.533.182	-
Reliquat non utilisé sur crédit HG 00 4C	-	-	6.750.000
Débiteurs par engagements donnés sur crédits documentaires importations	-	-	6.533.932



BILANS COMPARÉS AU 31 DECEMBRE

(Unité en dinars)

PASSIF	1989	1990	1991 (provisoire)	Variation	
				1990/1989	1991/1990
Epargne logement	201.762.895	211.312.422	233.849.817	9.549.527	22.537.395
Epargne libre	3.243.067	10.883.630	21.495.601	7.640.563	10.611.971
Dépôts à vue	20.367.637	44.186.236	54.816.456	23.818.599	10.630.220
Dépôts à terme	1.000.000	32.292.290	17.939.412	31.292.290	(14.352.878)
Correspondants	583.856	85.460	447.678	(498.396)	362.218
Créditeurs par caution et acceptation	391.282	2.298.204	6.102.714	1.906.922	3.804.510
Exigibles à court terme	1.546.258	7.050.113	1.554.325	5.503.855	(5.495.788)
Exigibles à moyen terme	32.087.211	22.876.530	7.564.351	(9.210.681)	(15.312.179)
Ressources à long terme	11.325.800	41.750.918	67.424.811	30.425.118	25.673.893
Ressources spéciales	267.702.338	283.792.707	279.966.720	16.090.369	(3.825.987)
Comptes d'ordre et crédeurs divers	29.992.461	27.356.182	36.961.622	(2.636.279)	9.605.440
Capital social	15.100.000	15.100.000	15.100.000	-	-
Réserves	-	2.279.280	5.142.658	2.279.280	2.863.378
Primes d'émission	13.750	13.750	13.750	-	-
Report à nouveau	-	9.314	6.501	9.314	(2.813)
Provisions diverses	3.148.783	3.425.545	3.813.525	276.762	387.980
Dotation fonds social	2.062.462	2.442.462	2.792.462	380.000	350.000
Résultat de l'exercice	3.725.593	4.267.566	4.721.023	541.973	453.457
TOTAL	594.053.393	711.422.609	759.713.426	117.369.216	48.290.817

ENGAGEMENTS HORS BILAN

(en dinars)

Engagements donnés	1989	1990	1991 (provisoire)
Engagement sur crédit moyen terme	21.791.263	35.988.349	65.998.370
Engagement sur comptes d'épargne logement	127.382.528	185.766.416	214.922.546
Engagement par signature notifié et non utilisé	-	327.252	-
Engagement sur crédits documentaires importations	-	-	6.553.932



COMPTES D'EXPLOITATION COMPARÉS AU 31 DECEMBRE

(Unité en dinars)

DEBIT	1989	1990	1991 (provisoire)	Variation	
				1990/1989	1991/1990
Charges financières	13.978.237	20.820.839	22.994.118	6.842.602	2.173.279
• Intérêts/Comptes épargne logement	11.498.365	13.168.309	13.242.619	1.669.944	74.310
• Intérêts/Epargne libre	68.470	562.698	1.459.674	494.228	896.976
• Intérêts/Dépôts à vue	315.017	946.967	82.660	631.950	(864.307)
• Intérêts/Comptes à échéance	87.587	2.071.566	2.510.869	1.983.979	439.303
• Intérêts/autres ressources	1.924.885	3.944.624	5.515.658	2.019.739	1.571.034
• Intérêt divers	83.913	126.675	182.638	42.762	55.963
Charges de gestion	9.002.508	10.860.401	13.960.347	1.857.893	3.099.946
• Frais de personnel	4.151.667	4.965.104	6.228.177	813.437	1.263.073
• Autres frais de gestion	3.511.908	4.318.961	5.872.487	807.053	1.553.526
• Dotation aux amortissements et provisions	1.338.933	1.576.336	1.859.683	237.403	283.347
Résultat d'exploitation	4.562.788	5.657.112	6.568.799	1.094.324	911.687
TOTAL DES CHARGES	27.543.533	37.338.352	43.523.264	9.794.819	6.184.912

CREDIT	1989	1990	1991 (provisoire)	Variation	
				1990/1989	1991/1990
Intérêts sur crédits à la clientèle	19.517.772	24.360.922	29.900.827	4.843.150	5.539.905
Intérêts sur opérations de trésorerie	5.014.092	8.590.640	7.054.797	3.576.548	(1.535.843)
Intérêts sur comptes à vue	50.000	388.843	1.223.166	338.843	834.323
Commissions	19.510	114.761	315.920	95.251	201.159
Produits divers	2.942.152	3.883.186	5.028.554	941.027	1.145.368
TOTAL DES PRODUITS	27.543.533	37.338.352	43.523.264	9.794.819	6.184.912



COMPTES DE PERTES ET PROFITS COMPARÉS AU 31 DECEMBRE

(Unité en dinars)

DEBIT	1989	1990	1991 (provisoire)	Variation	
				1990/1989	1991/1990
Impôts sur bénéfices	826.367	1.456.124	2.169.090	629.757	712.966
Pertes sur exercices antérieurs	227.125	187.335	169.996	(39.790)	(17.339)
Dotations aux provisions hors exploitation	9.866	196.500		186.634	(196.500)
Bénéfice de l'exercice	3.725.593	4.267.566	4.721.023	541.973	453.457
TOTAL	4.788.951	6.107.525	7.060.109	1.318.574	952.584

CREDIT	1989	1990	1991 (provisoire)	Variation	
				1990/1989	1991/1990
Résultat d'exploitation	4.562.788	5.657.112	6.568.799	1.094.324	911.687
Reprises sur provisions antérieures	80.223	364.277	266.687	284.054	(97.590)
Profits sur exercices antérieurs	145.940	86.136	224.623	(59.804)	138.487
TOTAL	4.788.951	6.107.525	7.060.109	1.318.574	952.584



K - PERSPECTIVES D'AVENIR

Depuis sa transformation en Banque universelle, la Banque de l'Habitat s'est fixée un double objectif :

- Diversifier ses ressources financières en vue d'accroître ses concours à la promotion de l'Habitat dont les besoins globaux en logements, pour les cinq années à venir, sont estimés à 300.000 unités.
- Assumer efficacement son rôle de Banque commerciale, grâce à ses importantes disponibilités.

Par ailleurs, dans le cadre des orientations stratégiques mises en place et afin de participer au développement du Marché Financier, la Banque a soumis une demande d'intermédiation en Bourse, à l'instar des autres Banques de la place.

Un autre dossier d'introduction des actions de la Banque au premier marché de la cote permanente est à l'étude à la Bourse des Valeurs Mobilières de Tunis.

Ces deux dossiers auront pour but, la participation active de la Banque à l'animation du marché boursier tunisien et la promotion des valeurs mobilières, émises ou à émettre.

C'est dans cette logique que s'inscrit l'importance qu'accorde la Banque au développement du Marché Financier Tunisien par la création d'un département chargé de la gestion des opérations de Titres et de Bourse et de la fonction d'intermédiation en application de la loi 89-49 du 8 mars 1989.

Avec ces grandes lignes, la Banque espère servir au mieux ses actionnaires, satisfaire sa clientèle et contribuer au développement économique du pays dans la rigueur et l'efficacité.



LIEU OU PEUVENT ETRE CONSULTES LES DOCUMENTS

DIRECTION CENTRALE FINANCIERE

SOUS DIRECTION DES TITRES ET BOURSE

Au Siège Social de la Banque
4, rue Jean Jacques Rousseau
1002 TUNIS BELVEDERE

Responsables des relations avec les actionnaires

Messieurs :

Béchir TRABELSI
Raja INNOUBLI
Abdelmajid BEN RABAH



III - PERSONNES QUI ASSUMENT LA RESPONSABILITÉ DU PROSPECTUS D'ÉMISSION

A notre connaissance les données du présent prospectus sont conformes à la réalité et ne comportent pas d'omissions de nature à en altérer la portée.

Le Président Directeur Général
SLAHEDDINE MOUELHI

Vu pour vérification en ce qui concerne la situation financière et les comptes de la Banque

Le Commissaire aux Comptes
AHMED MANSOUR

La notice légale a été publiée au JORT
N ° 39 du 8 mai 1992

Visa de la Bourse des Valeurs Mobilières

Par application de l'article n° 28 de la loi n° 89/49 du 8 mars 1989, la Bourse des Valeurs Mobilières de Tunis a apposé sur le présent prospectus le Visa n° 92/56 du 12 mai 1992

Timbre payé sur état suivant
décision de Mr. Le Directeur des
impôts en date du.....



BANQUE DE L'HABITAT

Société Anonyme au Capital de 20.000.000 de dinars
Siège Social : 4, rue Jean Jacques Rousseau - 1002 Tunis-Belvédère
R.C. : N° 891.079 TUNIS - Tél. : 785.277

Objet : Concourir au développement, à la promotion et au financement de l'habitat, entreprendre toutes opérations de banque, d'escompte, de crédits, de prises de participations et plus généralement toutes opérations financières, mobilières et immobilières se rattachant directement ou indirectement à la profession de banquier et autorisées par la réglementation en vigueur.

AUGMENTATION DU CAPITAL SOCIAL EN NUMERAIRE DE 20.000.000 DE DINARS A 27.500.000 DINARS

Décidée par l'Assemblée Générale Extraordinaire du 24 février 1992 et le Conseil d'Administration du 27 février 1992 dont une copie certifiée a été déposée au greffe du tribunal de 1ère instance de Tunis le 8 avril 1992 sous le n°333/12
Notice publiée au JORT n°39 du 8 Mai 1992

Visa de la Bourse des Valeurs Mobilières N° 92/56 du 12 mai 1992

BULLETIN DE SOUSCRIPTION

Je (Nous) soussigné (s) (Nom et Prénoms) :

Agissant pour le compte de :

Nationalité : Age : Sexe (1) M F

Profession/ Activité:

Adresse :

Déclare souscrire à (en toute lettres) : actions

1 - A titre irréductible : à raison de trois actions nouvelles pour huit actions anciennes contre la présentation de mes

Certificats nominatifs d'actions pour estampillage de la case n° 3

Droits acquis en bourse (attestation de transaction n° du)

Total des droits de souscription donnant lieu à la souscription de : actions nouvelles.

2 - A titre réductible :

à actions nouvelles nominatives ; à actions nouvelles au porteur.

Je (nous) certifie(ons) avoir reçu(s) une copie du prospectus d'émission et pris connaissance de son contenu. Sur cette base j'ai (nous avons) accepté de souscrire aux nombre et forme d'actions ci-dessus indiqués.

En vertu de tout ce qui précède je (nous) verse(ons) en espèces (1) Par chèque

N° tiré sur Agence :

par virement en date du effectué sur mon compte n° : ouvert à :

la somme de (en toutes lettres) :

représentant le montant des actions souscrites à raison de 6 dinars par action (5 dinars nominal + 1 dinar prime d'émission)

En cas de trop perçu par rapport à ma (notre) souscription à titre réductible effectivement acceptée, prière verser le montant y afférent à moi-même ou au compte n° ouvert au nom de :

auprès de : Agence :

Je (nous) désire(ons) que les titres souscrits soient (1) : Déposés chez.....

Remis à

Fait en double exemplaire dont un en ma possession
A..... le.....

Signature (2)

(1) - Cocher la case correspondante

(2) - Faire précéder la signature de la mention

manuscrite "lu et approuvé", bon pour souscription à () actions.

Timbre payé sur état suivant
décision de Mr. Le Directeur des
impôts en date du.....



BANQUE DE L'HABITAT

Société Anonyme au Capital de 20.000.000 de dinars
Siège Social : 4, rue Jean Jacques Rousseau - 1002 Tunis-Belvédère
R.C. : N° 891.079 TUNIS - Tél. : 785.277

COPIE

Objet : Concourir au développement, à la promotion et au financement de l'habitat, entreprendre toutes opérations de banque, d'escompte, de crédits, de prises de participations et plus généralement toutes opérations financières, mobilières et immobilières se rattachant directement ou indirectement à la profession de banquier et autorisées par la réglementation en vigueur.

**AUGMENTATION DU CAPITAL SOCIAL EN NUMERAIRE
DE 20.000.000 DE DINARS A 27.500.000 DINARS**

Décidée par l'Assemblée Générale Extraordinaire du 24 février 1992 et le Conseil d'Administration du 27 février 1992
dont une copie certifiée a été déposée au greffe du tribunal de 1ère instance de Tunis
le 8 avril 1992 sous le n°333/12
Notice publiée au JORT n°39 du 8 Mai 1992

Visa de la Bourse des Valeurs Mobilières N° 92/56 du 12 mai 1992

BULLETIN DE SOUSCRIPTION

Je (Nous) soussigné (s) (Nom et Prénoms) :

Agissant pour le compte de :

Nationalité : Age : Sexe (1) M F

Profession/ Activité:

Adresse :

Déclare souscrire à (en toute lettres) : actions

1 - A titre irréductible : à raison de trois actions nouvelles pour huit actions anciennes contre la présentation de mes

Certificats nominatifs d'actions pour estampillage de la case n° 3

Droits acquis en bourse (attestation de transaction n° du)

Total des droits de souscription donnant lieu à la souscription de : actions nouvelles.

2 - A titre réductible :

à actions nouvelles nominatives ; à actions nouvelles au porteur.

Je (nous) certifie(ons) avoir reçu(s) une copie du prospectus d'émission et pris connaissance de son contenu. Sur cette base j'ai (nous avons) accepté de souscrire aux nombre et forme d'actions ci-dessus indiqués.

En vertu de tout ce qui précède je (nous) verse(ons) en espèces (1) Par chèque

N° tiré sur Agence :

par virement en date du effectué sur mon compte n° : ouvert à :

la somme de (en toutes lettres) :

représentant le montant des actions souscrites à raison de 6 dinars par action (5 dinars nominal + 1 dinar prime d'émission)

En cas de trop perçu par rapport à ma (notre) souscription à titre réductible effectivement acceptée, prière verser le montant y afférent à moi-même ou au compte n° ouvert au nom de :

auprès de : Agence :

Je (nous) désire(ons) que les titres souscrits soient (1) : Déposés chez.....

Remis à

Fait en double exemplaire dont un en ma possession
A..... le.....
Signature (2)

(1) - Cocher la case correspondante

(2) - Faire précéder la signature de la mention

manuscrite "lu et approuvé", bon pour souscription à () actions.

شركة خفية الاسم رأس مالها 20.000.000 دينار
المقر : 4 نهج جان جاك روسو تونس - 1002 تونس البلفيدير
السجل التجاري عدد 891.079 تونس - الهاتف : 785.277

نسخة

الغرض : الاشتراك والاسهام في إنماء السكن، القيام بجميع العمليات المصرفية وعمليات الخصم والقرض والصرف وبصفة عامة كل العمليات البنكية الأخرى.

الترفيع في رأس المال نقدا

من 20.000.000 دينار إلى 27.500.000 دينار

قرار الجلسة العامة الغير العادية بتاريخ 24 فيفري 1992 ومجلس الإدارة بتاريخ 27 فيفري 1992
نسخة مطابقة للأصل أودعت بكتابة المحكمة الابتدائية بتونس في 8 أفريل 1992 تحت عدد 12/333
نشرة قانونية صادرة بالرائد الرسمي للجمهورية التونسية عدد 39 بتاريخ 8 ماي 1992

تأشيرة بورصة الأوراق المالية عدد 56/92 بتاريخ 12 ماي 1992

بطاقة إكتتاب

إني (نحن) الممضي (ين) أسفله (1) الاسم واللقب :

الجنسية.....العمر :الجنس : ذكر أنثى

المهنة.....

العنوان.....

أصّرح بالإكتتاب في (بالحرف الواحد) حسب النسب التالية :
سهما.....

1 - بصفة غير قابلة للتخفيض : بحساب ثلاثة أسهم جديدة عن كل ثمانية أسهم قديمة مقابل الإستظهار بـ :

* شهادات أسهم اسمية لخم القسيمة رقم 3

* حول حقوق مقتنات من البورصة (شهادة معاملة عدد.....بتاريخ.....)

* أي مجموع حقوق تسمح بالإكتتاب في.....أسهم جديدة.

2 - بصفة قابلة للتخفيض : بالإكتتاب في سهما جديدا إسميا سهما جديدا للحامل

هذا وأقر (نقر) بأني (بأننا) قد تسلمت (تسلمنا) نسخة من نشرة الإصدار، واطلعت (إطلعنا) على جميع محتوياتها ودرستها (ودرسناها) بعناية وفهمت (فهمنا) مضمونها ووافقت (وافقنا) عليها وبناء على ذلك تم إكتتابي (إكتتابنا) في الأسهم المذكورة.

إعتمادا على إكتتابي هذا، أدفع (ندفع) : نقدا أو بموجب صك (1)

رقم :مسحوب على : فرع.....

أو بتحويل بتاريخ :مسحوب على الحساب رقم :المفتوح لدى.....

المبلغ الجملي (بالحرف الواحد) :الممثلة لمبلغ الأسهم المكتتبه بقيمة 6 دنانير للسهم الواحد (5 دنانير القيمة الإسمية مع دينار منحة إصدار)

في حالة إعادة أي مبلغ يكون زائدا عن قيمة الأسهم المكتتبه فعليا، أرجو (ترجو) إيعاده إلي أو إيداعه

بالحساب رقم :المفتوح باسم :لدى : فرع :

أرجو (ن) أن يقع إيداع الأسهم المكتتبه لدى.....

حرر في نظيرين وتسلمت واحدا منهما

ب.....في 19

الإمضاء (2)

(1) اشطب العبارة الزائدة.

(2) الرجاء إضافة العبارة التالية قبل التوقيع "اطلعت ووافقت عليه"

شركة خفية الاسم رأس مالها 20.000.000 دينار
المقر : 4 نهج جان جاك روسو تونس - 1002 تونس البليديير
السجل التجاري عدد 891.079 تونس - الهاتف : 785.277

الغرض : الاشتراك والاسهام في إنماء السكن، القيام بجميع العمليات المصرفية وعمليات الخصم والقرض والصرف وبصفة عامة كل العمليات البنكية الأخرى.

الترفيع في رأس المال نقدا

من 20.000.000 دينار إلى 27.500.000 دينار

قرار الجلسة العامة الغير العادية بتاريخ 24 فيفري 1992 ومجلس الإدارة بتاريخ 27 فيفري 1992
نسخة مطابقة للأصل أودعت بكتابة المحكمة الإبتدائية بتونس في 8 أفريل 1992 تحت عدد 12/333
نشرة قانونية صادرة بالرائد الرسمي للجمهورية التونسية عدد 39 بتاريخ 8 ماي 1992

تأشير بورصة الأوراق المالية عدد 56/92 بتاريخ 12 ماي 1992

بطاقة إكتتاب

إني (نحن) الممضي (ين) أسفله (1) الاسم واللقب :

الجنسية.....العمر :الجنس : ذكر أنثى

المهنة.....

العنوان.....

أصّح بالإكتتاب في (بالحرف الواحد)
حسب النسب التالية :

1 - بصفة غير قابلة للتخفيض : بحساب ثلاثة أسهم جديدة عن كل ثمانية أسهم قديمة مقابل الإستظهار ب :

* شهادات أسهم اسمية لخم القسيمة رقم 3

* حول حقوق مقتنات من البورصة (شهادة معاملة عدد.....بتاريخ.....)

* أي مجموع حقوق تسمح بالإكتتاب في.....أسهم جديدة.

2 - بصفة قابلة للتخفيض : بالإكتتاب في سهمًا جديدًا إسميًا سهمًا جديدًا للحامل

هذا وأقر (نقر) بأني (باننا) قد تسلمت (تسلمنا) نسخة من نشرة الإصدار، واطلعت (إطلعنا) على جميع محتوياتها ودرستها (ودرسناها) بعناية وفهمت (فهمنا) مضمونها ووافقت (وافقنا) عليها وبناء على ذلك تم إكتتابي (إكتتابنا) في الأسهم المذكورة.

إعتمادا على إكتتابي هذا، أدفع (ندفع) : نقدا أو بموجب صك (1)

رقم :مسحوب على :فرع.....

أو بتحويل بتاريخ :مسحوب على الحساب رقم :المفتوح لدى.....

المبلغ الجملي (بالحرف الواحد) :

المثلة لمبلغ الأسهم المكتتبه بقيمة 6 دنانير للسهم الواحد (5 دنانير القيمة الإسمية مع دينار منحة إصدار)

في حالة إعادة أي مبلغ يكون زائدا عن قيمة الأسهم المكتتبه فعليا، أرجو (نرجو) إيعاده إلي أو إيداعه

بالحساب رقم :المفتوح باسم :

لدى :فرع :

أرجو (ن) أن يقع إيداع الأسهم المكتتبه لدى.....

حرر في نظيرين وتسلمت واحدا منهما

ب.....في.....19

الإمضاء (2)

(1) اشطب العبارة الزائدة.

(2) الرجاء إضافة العبارة التالية قبل التوقيع "إطلعت ووافقت عليه"

III - الأشخاص الذين يتحملون مسؤولية نشرة الإصدار

ان المعطيات الموجودة في نشرة الإصدار
هذه مطابقة حسب علمنا
للواقع ولا يتخللها أي سهو
من شأنه أن يحرف مداها

الرئيس المدير العام
صلاح الدين المولهي

اطلعت عليه بعد مراقبة حسابات الشركة
و وضعيتها المالية (بتاريخ 31 ديسمبر 1991)

مراقب الحسابات
أحمد منصور

صدرت النشرة القانونية بالرائد الرسمي للجمهورية التونسية
تحت عدد 39 بتاريخ 8 ماي 1992

تأشيرة بورصة الأوراق المالية بتونس

تحصلت نشرة الإصدار هذه على تأشيرة بورصة الأوراق المالية تحت عدد 56/92
بتاريخ 12 ماي 1992 حسب ما نص عليه الفصل 28 من القانون عدد 49 لسنة
1989 المؤرخ في 8 مارس 1989.



المكان الذي يمكن الإطلاع فيه على الوثائق

الإدارة المركزية المالية
مصلحة الأوراق المالية والبورصة
المقر الاجتماعي : 4 نهج جان جاك روسو
1002 - تونس البلديير

المسؤولون عن العلاقات مع المساهمين

السادة :
- بشير الطرابلسي
- رجاء إينوبلي
- عبد المجيد بن رابع

ط - آفاق المستقبل

منذ تحوله إلى بنك يتعاطى جميع العمليات المصرفية، عمل بنك الإسكان على تحقيق غايتين :

*تنويع محصولاته المالية بمزيد تدخلاته في ميدان النهوض بالسكن التي تقدر الحاجيات فيه بالنسبة للخمس سنوات المقبلة ب 300.000 وحدة سكنية.

*القيام بدوره بصفة ناجعة بوصفه بنكا تجاريا بفضل موارده الهامة الموجودة.

من جهة أخرى، وفي إطار التوجهات الإستراتيجية المحددة وإسهاما منه في نمو السوق المالية، تقدم بنك الإسكان بمطلب وساطة لدى بورصة الأوراق المالية مثل سائر البنوك الأخرى.

ويخضع ملف آخر يتعلق بإدراج أسهم البنك بالسوق الأولى للتسعيرة القارة للدراسة من طرف بورصة الأوراق المالية بتونس.

الهدف من هذين الملفين المساهمة الفعالة من قبل البنك لتنشيط السوق التونسية للبورصة والنهوض بالأوراق المالية التي وقع إصدارها والتي سيتم إصدارها فيما بعد.

ومن خلال هذا المفهوم يركز البنك على تنمية السوق المالية التونسية، وذلك ببعث إدارة مختصة في عمليات البورصة والأوراق المالية، تقوم بمهمة الوساطة، طبقا للقانون 89-49 المؤرخ في 8 مارس 1989.

بهذه الخطوط العريضة، يأمل بنك الإسكان تقديم أحسن خدماته لمساهمييه، وإرضاء حرقائه ومشاركته الفعالة في التنمية الاقتصادية للبلاد، في كنف الجدية والنجاعة.



حسابات الخسائر والأرباح المقارنة إلى موفى 31 ديسمبر

(بالدنانير)

التغييرات		1991	1990	1989	الإيداع
91/90	90/89				
712.966 (17.339)	629.757 (39.790)	2.169.090 169.996	1.456.124 187.335	826.367 227.125	ضرائب على الأرباح خسائر على السنوات المنصرمة
(196.500)	186.634		196.500	9.866	مخصصات المؤن خارج الاستغلال
453.457	541.973	4.721.023	4.267.566	3.725.593	مراييح الميزانية
952.584	1.318.574	7.060.109	6.107.525	4.788.951	المجموع

(بالدنانير)

التغييرات		1991	1990	1989	الإنزال
91/90	90/89				
911.687 (97.590)	1.094.324 284.054	6.568.799 266.687	5.657.112 364.277	4.562.788 80.223	نتيجة الاستغلال استعادة من مؤونات السنوات المنصرمة
138.487	59.804	224.623	86.136	145.940	أرباح على السنوات المنصرمة
952.584	1.318.574	7.060.109	6.107.525	4.788.951	المجموع

حسابات الإستغلال المقارنة إلى موفى 31 ديسمبر

(بالدينانير)

التغييرات		1991 (وقتي)	1990	1989	التكاليف
91/90	90/89				
20.173.280	6.842.602	22.994.119	20.820.839	13.978.237	الزعماء العالية
74.310	1.669.944	13.242.619	13.168.309	11.498.365	فوائد على ايداعات الادخار السكني
896.976	494.228	1.459.674	562.698	68.470	فوائد على ايداعات الادخار الحر
(864.307)	631.950	82.660	946.967	315.017	فوائد على الايداعات تحت الطلب
439.303	1.983.979	2.510.869	2.071.566	87.587	فوائد على الإيداعات لاجل
1.571.034	2.019.739	5.515.658	3.944.624	1.924.885	فوائد على موارد أخرى
55.963	42.762	182.638	126.675	83.913	فوائد مختلفة
3.099.946	1.857.893	13.960.347	10.860.401	9.002.508	الاعباء العامة للتصرف
1.263.073	813.437	6.228.177	4.965.104	4.151.667	مرتبات التسيير بما فيها مرتبات الموظفين
1.553.526	807.053	5.872.487	4.318.960	3.511.908	أعباء التصرف الأخرى
283.347	237.403	1.859.683	1.576.336	1.338.933	مخصصات المؤن والتاكل
911.687	1.094.324	6.568.799	5.657.112	4.562.788	نتيجة الاستغلال
6.184.912	9.794.819	43.523.264	37.338.352	27.543.533	مجموع الاعباء العامة

(بالدينانير)

التغييرات		1991 (وقتي)	1990	1989	المحاصيل
91/90	90/89				
5.539.905	4.843.150	29.900.827	24.360.922	19.517.772	مداخيل عمليات الاقراض
(1.535.843)	3.576.548	7.054.797	8.590.640	5.014.091	مداخيل عمليات التوظيف
834.323	338.843	1.223.166	388.843	50.000	فوائد على الايداعات تحت الطلب
210.159	95.251	315.920	114.761	19.510	عمولات
1.145.367	941.027	5.028.554	3.883.186	2.942.159	عائدات مختلفة
6.184.912	9.794.819	43.523.264	37.338.352	27.543.533	مجموع العائدات



الميزانية المقارنة إلى موفى 31 ديسمبر

(بالدنانير)

التغييرات		1991 و قتي	1990	1989	الخصوم
90 / 91	89 / 90				
22.537.395	9.549.527	233.849.817	211.312.422	201.762.895	ودائع الادخار السكني
10.611.971	7.640.563	21.495.601	10.883.630	3.243.067	ودائع الادخار الحر
10.630.220	23.818.599	54.816.456	44.186.236	20.367.637	ودائع تحت الطلب
(14.352.878)	31.292.290	17.939.412	32.292.290	1.000.000	حسابات لاجل
362.218	(498.396)	447.678	85.460	583.856	المراسلون
3.804.510	1.906.922	6.102.714	2.298.204	391.282	دائنون بكفالات وقبول
(5.495.788)	5.503.855	1.554.325	7.050.113	1.546.258	ديون على المدى القصير
(15.312.179)	(9.210.681)	7.564.351	22.876.530	32.087.211	ديون على المدى المتوسط
25.673.893	30.425.118	67.424.811	41.750.918	11.325.800	موارد طويلة المدى
(3.825.987)	16.090.369	279.966.720	283.792.707	267.702.338	موارد خاصة
9.605.440	(2.636.279)	36.961.622	27.356.182	29.992.451	حسابات نظامية ودائنون
					مختلفون
		15.100.000	15.100.000	15.100.000	رأس المال
2.863.378	2.279.280	5.142.658	2.279.280		مدخرات
		13.750	13.750	13.750	منحة إصدار
(2.813)	9.314	6.501	9.314		مرحل
387.980	276.762	3.813.525	3.425.545	3.148.783	احتياطات مختلفة
350.000	380.000	2.792.462	2.442.462	2.062.461	اعانات الصندوق الاجتماعي
453.457	541.973	4.721.023	4.267.566	3.725.593	النتائج
48.290.817	117.369.216	759.713.426	711.422.609	594.053.393	المجموع

تعهدات خارج الميزانية

(بالدنانير)

1991 و قتي	1990	1989	تعهدات مسندة
65.998.370	35.988.349	21.791.263	تعهدات على قروض متوسطة المدى
214.922.546	185.766.416	127.382.528	تعهدات على حسابات الادخار السكني
-	327.252	-	تعهدات بالامضاء مدونة وغير
			مستعملة
6.553.932	-	-	تعهدات على اعتماد مستندي للتوريد



ج - معلومات مالية

الميزانية المقارنة إلى موفى 31 ديسمبر

(بالدنانير)

التغييرات		1991 وقتي	1990	1989	الأصول
90 / 91	89 / 90				
5.423.337	(2.756.266)	8.137.216	2.713.879	5.470.145	نقد في الصندوق والحساب الجاري ولدى البنوك والخزينة العامة
(9.400.000)	38.200.000	43.300.000	52.700.000	14.500.000	قروض لدى السوق المالية وإعادة الإسقاط
(3.125.000)	19.800.000	16.675.000	19.800.000		سندات على الخزينة
(8.500.000)	(20.500.000)	1.500.000	10.000.000	30.500.000	توظيف لاجل المراسلون
19.266	(806.795)	558.234	538.968	1.345.763	محافظة الإسقاط
14.364.631	20.598.476	60.670.838	46.306.207	25.707.731	حسابات جارية مدينة
3.825.066	4.039.320	7.864.386	4.039.320		قروض على أقل من سنة
5.312.437	4.270.806	42.078.840	36.766.403	32.495.597	مدينون بكفالات وقبول
3.804.510	1.906.922	6.102.714	2.298.204	391.282	قروض على موارد خاصة
15.854.972	19.486.866	280.068.294	264.213.322	244.726.456	قروض طويلة المدى
19.231.134	19.872.127	262.689.486	243.458.352	223.586.225	حسابات دائنة أخرى
(898.279)	4.522.971	7.597.281	8.495.560	3.972.589	سندات تجهيز
(780.800)	7.808.000	7.027.200	7.808.000		مساهمات
2.273.300	100.000	2.626.830	353.530	253.530	صافي الموجودات الثابتة للاندثار
886.243	826.789	12.817.107	11.930.864	11.104.075	
48.290.817	117.369.216	759.713.426	711.422.609	594.053.393	المجموع

تعهدات خارج الميزانية

(بالدنانير)

1991 وقتي	1990	1989	تعهدات مسلمة
185.046.318	201.631.003	166.762.003	تعهدات على حسابات الادخار السكني
-	10.533.182	-	باقي البرنامج الخامس للتهيئة العمرانية
6.750.000	-	-	باقي البرنامج HG004B
6.533.932	-	-	مدينون بتعهدات مسلمة على اعتماد مستندي للتوريد



(بالدنانير)

* - تطور حصص الأرباح الموزعة

بيانات	1989	1990	1991
المقدار الاسمي للمكافأة	٪7	٪7	٪7
حصة الربح الموزعة	0.350	0.350	0.350

ان بنك الاسكان الذي وجه كل اهتمامه إلى تدعيم هيكلته المالية قد توخى متابعة سياسة تتميز بمزيد الحذر في مجال تقسيم النتائج المالية باعطائه الأولوية للأرصدة المعدة لمواجهة المخاطر وألزم نفسه أن لا يوزع أكثر من حصة الربح الأساسية المحددة ب 7٪.

ان فتح الاكتتاب للعموم للترفيغ في رأس مال البنك من ناحية وإدراج الأسهم بالسوق الأولى للتسعيرة القارة لبورصة الأوراق المالية سوف ينجر عنها بلا ريب تحسن ملموس في المقدار الاسمي لمكافأة المساهمين في رأس مال البنك.

* - تطور عدد الموظفين

التسمية	1989	1990	1991
موظفو الادارة	47	48	60
موظفو التأطير	141	162	182
أعوان التنفيذ	473	580	623
أعوان الخدمات	98	104	105
المجموع	759	894	970

نظرا للتحويلات الكبرى التي يشهدها البنك ولتعدد انشطته وتنوع خدماته كثف البنك من طاقته البشرية حيث ارتفع عدد موظفيه من 759 عونا سنة 1989 و 894 عونا سنة 1990 إلى 970 عونا حتى موفى سنة 1991 .

لقد كان الإرتفاع في عدد الموظفين مصحوبا بجملة من عمليات التكوين والرسكلة، سواء داخل البلاد أو خارجها لضمان تعددية اختصاصهم وتمكينهم من مواكبة أحدث التقنيات المصرفية.

* - حصة بنك الإسكان

الصفة	% 1989	% 1990
ودائع لدى الاطلاع	1.30	2.9
الادخار الحر	0.25	0.72
ودائع للأجل	0.12	4.0
ودائع الادخار السكني	100.0	100.0
الجملة	5.8	7.3

(بآلاف الدنانير)

* - تطور قروض نهويل السكن

التطور بالنسبة المئوية %	1991 وقتي	1990	1989	مجموع الميزانية
+ 7.8	262.689	243.458	223.586	قروض طويلة الأجل من الموارد الخاصة
+ 6	280.068	264.213	244.726	قروض من الموارد ذات الصبغة الخاصة

(بآلاف الدنانير)

* - تطور رقم الأعمال

التطور بالنسبة المئوية %	1991 وقتي	1990	1989	رقم الأعمال
+ 16.5	44.015	37.789	27.770	

(بآلاف الدنانير)

* - تطور النتائج الإجمالية والأرباح الصافية

التطور بالنسبة المئوية %	1991 وقتي	1990	1989	بيانات
+ 16.7	8.750	7.496	5.901	النتيجة الاجمالية (قبل ضرائب)
+ 10.6	4.721	4.267	3.725	الاستهلاك والمؤن النتيجة الصافية



* - تطور الودائع

بلغ مجموع الودائع حتى نهاية 1991، 328.102 دينار، محققا بذلك زيادة بنسبة 9,8 بالمائة بالمقارنة مع السنة الفارطة. ويعود ارتفاع الودائع أساسا إلى الجهود المبذولة لتنشيط نظام الادخار السكني من ناحية، والحث على جمع الودائع تحت الطلب من ناحية أخرى.

(بالآلاف الدينانير)

التطور بالنسبة المئوية %		1991	1990	1989	الصفة
91/90	90/89				
+ 10,6	+ 4,7	233.850	211.312	201.763	الإدخار السكني
+ 97,5	+ 2,35	21.496	10.833	3.243	الإدخار الحر
+ 22,2	+ 116,6	53.992	44.186	20.368	ودائع لدى الاطلاع
- 44,11	+ 3.230,0	17.939	32.292	1.000	ودائع لأجل
		825	-	-	ودائع عملة صعبة
+ 9,8	+ 31,9	328.102	298.674	226.374	الجملة

* - مجموع الودائع لدى البنوك

(بالآلاف الدينانير)

التطور بالنسبة المئوية	1990	1989	الصفة
+ 0,6	1.531.698	1.522.258	ودائع لدى الاطلاع
+ 16,2	1.511.661	1.300.665	الادخار الحر
- 8,5	798.196	872.950	ودائع لأجل
+ 4,7	211.312	201.763	ودائع الادخار السكني
+ 4,0	4.052.867	3.897.636	الجملة

ر - نشاط البنك

* - تقديم هوجز للشركة

تأسس بنك الإسكان في 30 ماي 1989 عملا بالقانون رقم 18-89 المؤرخ في 22 فيفري 1989 والقاضي بتحويل الصندوق القومي للإدخار السكني إلى بنك.

إن بنك الإسكان الواقع ادراجه ضمن بنوك الودائع قد تكوّن بشكل شركة خفية الاسم خاضعة للتراتب المصرفية الجاري بها العمل وأيضا إلى النظام الأساسي الخاص بها.

وقد بلغ رأس المال الحالي للبنك 20.000.000 دينار منها 19.867.545 دينار أسهمت بها الدولة وذلك عن طريق مقدمات عينية تمثلت في ممتلكات الصندوق القومي للإدخار السكني وديون أخرى حولت لفائدة البنك.

أما بالنسبة ل 132.455 سهما متبق، فهي ملك مساهمين غير الدولة.

* - الخصائص الأساسية للنشاط

ان بنك الإسكان يقدم لخدمائه مجموعة متنوعة من الخدمات المصرفية ويتداخل بالتوازي للمساهمة في انماء وتطوير وتمويل السكن في جميع المستويات وبكامل التراب الوطني.

وفي هذا الإطار تضافرت الجهود على مستوى كل من جمع الموارد وترشيد الإستثمارات، وذلك عن طريق إجراءات تم اتخاذها لتنشيط جمع الودائع من ناحية، وإقرار سياسة محكمة في ميدان القروض من ناحية أخرى، حتى يتسنى للبنك تحسين وضعيته المالية وتأمين توازن خزينته.

كما توخى البنك خلال هذه السنة سياسة ترمي إلى :

- تشريك جميع الفروع في القيام بالمهام البنكية في إطار إرساء اللامركزية.
- إنشاء نظام اعلامي ومراقبة داخلية، ليضفي أكثر نجاعة ومرونة على طرق وأساليب العمل من ناحية، ويساهم في تقديم أحسن الخدمات للخدماء من ناحية أخرى.
- تعميم الاعلامية في مختلف مصالح البنك.

* - تطور مجموع الميزانية

(بالآلاف الدنانير)

التطور بالنسبة المئوية %		1991 (وقتي)	1990	1989	مجموع الميزانية
91/90	90/89				
+ 6,75	+ 19,75	759.713	711.423	594.053	



الجهة	فرع بنك الإسكان	العنوان	الهاتف
الشمال	فرع بنزرت ابن خلدون	17 نهج ابن خلدون 7000 بنزرت	02.32 830
	فرع بنزرت الثعالبي	زاوية شارع ح. بورقيبة 7000 بنزرت	02.31 903
	فرع باجة	زاوية شارع ح. بورقيبة 9000 باجة	08.51 400
	فرع الكاف	شارع المنجي سليم 7100 الكاف	08.21 462
	فرع جندوبة	13 نهج علي البلهوان 8100 جندوبة	08.30 191
	فرع سليانة	شارع 18 جانفي 6100 سليانة	08.70 997
الوسط	فرع سوسة الاستقلال	3 نهج الاستقلال 4000 سوسة	03.26 725
	فرع سوسة الرياض	حي الرياض 4031 سوسة	03.34 913
	فرع المنستير	9 نهج الزعيم 5000 المنستير	03.63 445
	فرع المهديّة	106 شارع ح. بورقيبة 5100 المهديّة	03.81 863
	فرع القيروان	نهج ابن الجزار 3100 القيروان	07.21 604
	فرع القصرين	نهج الطيب المهيري العمارة ب 5 - 200 القصرين	07.70 850
الجنوب	فرع صفاقس الرائد البجاوي	نهج الرائد البجاوي 3000 صفاقس	04.26 376 04.25 512
	فرع صفاقس الحديقة	حي الحديقة مولنفييل 3200 صفاقس	04.24 739
	فرع صفاقس الهادي شاکر	89 شارع الهادي شاکر 3000 صفاقس	04.26 027
	فرع قابس	162 شارع فرحات حشاد 6000 قابس	05.72 587
	فرع جربة	147 نهج عبد القاضي حومة السوق 4180	05.52 406
	فرع سيدي بوزيد	شارع الهادي شاکر 3200 تطاوين	06.30 154
	فرع تطاوين	نهج فرحات حشاد 3200 تطاوين	05.62 317
	فرع مدنين	3 شارع ح. بورقيبة 4100 مدنين	05.42 218
	فرع قفصة	27 نهج الطيب المهيري 2100 قفصة	06.21 566
	فرع توزر	شارع فرحات حشاد 2200 توزر	06.51 222

ز- شبكة الفروع

نظرا للنسق السريع الذي شهده تطور نشاط البنك، إضافة إلى تزايد عدد حرفائه قامت مؤسستنا بمجهودات خاصة لتدعيم حضورها بكامل البلاد، وذلك قصد تقريب خدماتها للمواطن من ناحية، وتجهيز فروعها بما يتماشى ومهامها المصرفية من ناحية أخرى. وفي موفى ديسمبر 1991 تنقسم شبكة فروعنا كالاتي :

- وكالة مركزية

- 33 فرع بنكي

- مكتب قار بمجاز الباب.

- 8 مكاتب أسبوعية أو شهرية موزعة على كامل الجمهورية.

العام	1989	1990	1991
عدد الفروع	26	29	34

الجهة	فرع بنك الإسكان	العنوان	الهاتف
تونس الكبرى	فرع خير الدين باشا	4 نهج جان جاك روسو 1002 تونس	782.128
	الفرع الدولي	17 شارع خير الدين باشا 1002 تونس بلفيدير	786.405 793.820
	فرع شارع قرطاج	23 شارع قرطاج 1001 تونس	353.677
	فرع شارع لندرة	70 شارع لندرة 1000 تونس	343.509
	فرع باب سعدون	شارع 9 أفريل 1006 تونس	564.019
	فرع خزندار	شارع الاستقلال 2011 خزندار	515.159
	فرع بن عروس	7 شارع فرنسا بنعروس	380.632
الوطني القبلي	فرع التضامن	حي التضامن 104 - 2041 التضامن	554.145
	فرع نابل	30 شارع ح. بورقيبة 8000 نابل	02.20 267
	فرع الحمامات	شارع ح. بورقيبة 8050 الحمامات	02.82 120
	فرع قرمبالية	شارع ح. بورقيبة 8030 قرمبالية	02.56 376
	فرع زغوان	شارع 7 نوفمبر 1100 زغوان	02.75 498



هـ - حافظة المساهمات

(31 ديسمبر 1991)

(بالدينار)

القيمة الجمالية المحتسبة	قيمة الشراء		النسبة المئوية من المساهمة	عدد الأسهم	القيمة الاسمية	التسمية
	الجمالية	الواحد				
3.500	3.500	100	100 %	35	100	دار الصيرفي
250.000	250.000	10	50 %	25.000	10	شركة المساهمات والنهوض بالاستثمارات
100.000	100.000	100	75 %	1.000	100	شركة الدراسات والنهوض بالجنوب التونسي
40.000	40.000	100	100 %	400	100	نقديات تونس
33.300	33.300	20	50 %	1.665	20	مكتب الدراسات العربية التونسية الليبية
10	10	10	100 %	1	10	الشركة القومية العقارية للبلاد التونسية بالشمال
10	10	10	100 %	1	10	الشركة القومية العقارية للبلاد التونسية بالوسط
10	10	10	100 %	1	10	الشركة القومية العقارية للبلاد التونسية بالجنوب
426.830	426.830			28.103		الجملة

التوظيفات

(31 ديسمبر 1991)

(بالدينار)

قيمة المحاسبة الحالية	التسمية
2.200.000	قروض رقاعية للبنك القومي للتنمية السياحية والبنك التونسي الكويتي للتنمية
7.027.200	رقاع التجهيز
16.675.000	رقاع الخزينة
25.902.200	الجملة

و - الأملاك العقارية

(31 ديسمبر 1991)

(بالدينار)

قيمة المحاسبة الصافية	التسمية
3.388.436	أراض
5.302.576	مبان وعمارات
8.691.012	المجموع

ج- هيكلية توزيع رأس المال

(31 ديسمبر 1991)

النسبة المئوية في رأس المال	المبلغ بالدينار التونسي	عدد الأسهم	عدد المساهمون	المساهمون
99,34 %	15.000.000	3.000.000	1	الأشخاص المعنوية
0,66 %	100.000	20.000	6	الدولة التونسية مساهمون غير الدولة

د- تطور رأس المال

رأس مال البنك الذي كان 15.100.000 دينار منذ احداثه (30 ماي 1989) ارتفع إلى 20.000.000 دينار منذ 7 أفريل 1992 حيث حصل ترفيع أول بمقدار 4.900.000 ديناراً سدد نقداً.

رأس المال الحالي		تطور رأس المال		صفة العملية	السنة
عدد الأسهم	القيمة بالدينار	عدد الأسهم	القيمة بالدينار		
		3.000.000	15.000.000	مساهمة الدولة التونسية بمقدمات عينية تمثلت في ممتلكات بما كان يسمى سابقاً الصندوق القومي للإدخار السكني	ماي 1989
3.020.000	15.100.000	20.000	100.000	مقدمات نقدية لمساهمين غير الدولة	أفريل 1992
		973.509	4.867.545	الترفيح في رأس المال بالإكتتاب اثر عملية تحويل ديون البنك لفائدة الدولة التونسية	
4.000.000	20.000.000	6.491	32.455	اكتتاب نقدي لفائدة مساهمين، غير الدولة	

ب- الإدارة، التسيير والمراقبة

مجلس الإدارة

السيد صلاح الدين المولهي	: رئيس المجلس
السيد علي الهمامي	: يمثل الوزارة الأولى
السيد محسن طالب	: يمثل وزارة المالية
السيد الشاذلي عيسى	: يمثل وزارة التخطيط والتنمية الجهوية.
السيد نور الدين شيحة	: يمثل وزارة التجهيز والاسكان
السيد عبد الحميد نويرة	: يمثل المساهمين غير الدولة

التسيير

السيد صلاح الدين المولهي	: رئيس مدير عام
السيد بشير الطرابلسي	: مدير عام مساعد

الرقابة

السيد محمد العربي	: مراقب الدولة
السيد أحمد منصور	: مراقب الحسابات

51، شارع أبو لبابة الأنصاري
المنزه السادس - تونس

II - معلومات حول البنك :

أ- ارشادات عامة

التسمية	:	بنك الإسكان
الشكل	:	شركة خفية الاسم طبقا للقانون التونسي
رأس المال	:	20.000.000 دينار مقسمة إلى 4.000.000 سهما ذات القيمة الاسمية 5 دنانير محررة بالكامل
المقر الرئيسي	:	4 نهج جان جاك روسو 1002 تونس البليديير
الهاتف	:	785.277 التلكس 14349 الفاكس 784.417 (1)
تاريخ التأسيس	:	30 ماي 1989 (تحول الصندوق القومي للإدخار السكني إلى بنك الإسكان)
الهدية	:	99 سنة
السجل التجاري	:	تونس رقم 891079

غرض الشركة :

ان الشركة وهي تعمل بوصفها بنك ودائع طبقا للتشريع المصرفي غرضها الأصلي المساهمة في انماء السكن وتقديمه وتمويله. وهي مدعوة بهذا العنوان الى القيام بتونس وفي الخارج سواء لصالحها أو لحساب الغير بجميع العمليات البنكية وعمليات الاسقاط والتسبيقات والقروض والعمولة والاصدار وايداع الأموال والصرف وبصفة عامة جميع العمليات المالية والتجارية والصناعية والمتعلقة بالعمليات المنقولة والعقارية التي ترتبط مباشرة بمهمة الصيرفي والمرخص فيها بناء على التراتيب القانونية الجاري بها العمل.

السنة المالية :

من غرة جانفي إلى 31 ديسمبر من كل عام.

الدفع :

تودع الأموال المتأتية من الاكتتاب بحساب غير قابل للتصرف فيه عدد 450.0351.0001/2 مفتوح بالوكالة الدولية لبنك الإسكان ويتم استرجاع الأموال المتبقية من طلبات الاكتتاب بصفة قابلة للتخفيض والتي لم تتم تلبيةها بدون فائض لدى الشباك الذي وقع لديه الاكتتاب.

مكان الاكتتاب :

يقبل الاكتتاب ويقع الدفع بدون مصاريف بشبابيك بنك الإسكان "المقر الرئيسي والفروع".

شكل الأسهم الجديدة :

تسلم الأسهم الجديدة المكتتبه نقدا في شكل أسهم اسمية أو للحامل طبقا للفصل 11 من القانون الأساسي للبنك ولترخيص من وزارة المالية عدد 498 بتاريخ 23 أفريل 1992.

تاريخ بداية انتفاع الأسهم الجديدة بالأرباح :

يقع اصدار الأسهم الجديدة، قسيمة عدد 5 متصلة ويقع الانتفاع بها ابتداءا من غرة جويلية 1992 .

أما بالنسبة للأرباح التي قد يتم توزيعها عن السنة المالية 1992 فان هذه الأسهم الجديدة ستنتفع بحصة أرباح تساوي نصف ما يمكن أن تحصل عليه الأسهم القديمة.

وعند توزيع الأرباح عن السنوات المقبلة وكذلك في حالة ترجيع كامل رأس المال الاسمي أو قسط منه فان هذه الأسهم الجديدة تحصل على نفس المقدار الذي قد يوزع على الأسهم القديمة وتصبح مماثلة لها.

تسعير الأسهم بالبورصة :

تدرج الأسهم القديمة بالسوق الثانية للتسعيرة الغير القارة لبورصة الأوراق المالية. تدرج الأسهم الجديدة المكتتبه بنفس السوق الثانية على حدة من الأسهم القديمة ويقبل تداولها بالركن الخاص للتسعيرة الغير القارة إلى أن يتم توزيع الأرباح عن السنة المالية 1992، بعد ذلك تصبح جميع أسهم بنك الإسكان متساوية الحقوق.

هذا ويحيط البنك العموم علما، بأنه سيتقدم بطلب قبول ادراج أسهمه بالتسعيرة القارة لبورصة الأوراق المالية.



ج- خاصيات الإصدار

- المقدار : 7.500.000 دينار

يرفع رأس المال من 20.000.000 ديناراً إلى 27.500.000 ديناراً بالإكتتاب النقدي وإصدار 1.500.000 سهماً جديداً ذات قيمة إسمية 5 دنانير مرقمة من 4.000.001 إلى 5.500.000

سعر الإصدار

يتم إصدار هذه الأسهم بسعر 6 دنانير للسهم الواحد منها 5 دنانير بعنوان القيمة الإسمية للسهم، ودينار واحد بعنوان منحة إصدار وتسدد كامل القيمة الإسمية مع منحة الإصدار عند الإكتتاب.

ممارسة حق أفضلية الإكتتاب

تخصص أفضلية الإكتتاب في الأسهم الجديدة وعددها 1.500.000 سهماً لحاملي الأسهم القديمة بصفة قابلة أو غير قابلة للتخفيض لمالكي الـ 4.000.000 أسهم قديمة المرقمة من 1 إلى 4.000.000 والممثلة للرأس المال الحالي.

وتكون ممارسة حق الإكتتاب هذا ابتداءً من غرة جوان 1992 بدخول الغاية وتتم ممارسة هذا الحق على النحو التالي :

بصفة غير قابلة للتخفيض

بنسبة ثلاثة أسهم جديدة مقابل ثمانية أسهم قديمة. ويمكن للمساهمين الذين لا يملكون عدد أسهم قديمة يقابل نسبة الإكتتاب المحددة، شراء أو بيع حقوق الإكتتاب بدون أن تنتج عن ذلك ملكية مشتركة في السهم الواحد ذلك أن البنك لا يعترف إلا بمالك واحد لكل سهم.

بصفة قابلة للتخفيض

ويمكن كذلك للمساهمين أو لمقتني حقوق الإكتتاب ممارسة حق الإكتتاب بصفة قابلة للتخفيض في نفس الوقت الذي يمارسون فيه حق الإكتتاب بصفة غير قابلة للتخفيض فيطلبون عدد الأسهم الجديدة التي يرغبون فيها على أن تلبى طلباتهم باستعمال الأسهم الجديدة التي قد لا يتم اكتتابها بصفة غير قابلة للتخفيض. وتقع تلبية الطلبات بالنظر لعدد الحقوق الممارسة عن طريق الإكتتاب غير القابل للتخفيض وفي حدود عدد الأسهم الجديدة المتوفرة.

إكتتاب العموم :

بانتهاء المدة المخصصة للمساهمين في الإكتتاب، توضع للعموم الأسهم القابلة والغير القابلة للتخفيض ابتداءً من 16 جوان 1992 .
يقع اختتام الإكتتاب بدون سابق اعلام بمجرد الانجاز الكلي للترفيغ في رأس المال.



1 - معلومات خاصة بالإصدار

أ- مصدر القرارات حول الترفيع في رأس المال

بموجب التراخيص والصلاحيات التي أسندت إليه من الجمعية العامة غير العادية للمساهمين المنعقدة في 24 فيفري 1992 لترفيع رأس المال إلى حدود مبلغ أقصاه 35.000.000 دينار قرر مجلس إدارة البنك في اجتماعه المنعقد في 27 فيفري 1992 ترفيع رأس المال بمبلغ 19.900.000 دينار وترفيعه من 15.100.000 دينار إلى 35.000.000 دينار وإصدار 3.980.000 سهما جديدا قيمة الواحد منه 5 دنانير حسب الخاصيات الآتي تفصيلها :

الترفيع الأول

أنجزت عملية أولى في ترفيع رأس المال بمقدار 4.900.000 دينار حيث تم ترفيعه من 15.100.000 دينار إلى 20.000.000 دينار بإصدار 980.000 سهم قيمة الواحد الإسمية 5 دنانير أكتتب فيها بسعر 5 دنانير للسهم الواحد وتحررت بالكامل عند الإكتتاب طبقا للقانون عدد 34-92 المدرج بالرائد الرسمي للجمهورية التونسية عدد 22 بتاريخ 10 و 14 أفريل 1992.

الترفيع الثاني

زيادة ثانية في رأس المال بمبلغ 15.000.000 دينار لترفيعه من 20.000.000 دينار إلى 35.000.000 دينار. تتم هذه الزيادة نقدا وعلى قسطين بمبلغ 7.500.000 دينار.

ب- هدف الإصدار

هذا الترفيع في رأس المال يخولّ تدعيم وتوطيد أموال البنك الخاصة لتحقيق المزيد من التوسع في أنشطته بإسهامه بصفة متزايدة في النمو الإقتصادي بالبلاد. و الجدير بالملاحظة أن هذا الترفيع في رأس المال من 20.000.000 دينار إلى 35.000.000 دينار يندرج في إطار السياسة الجديدة للبنك والتي ترمي إلى فتح رأس ماله الإجتماعي للعموم.

بهذا الترفيع في رأس المال تتسع قاعدة المساهمين التي كانت تقتصر إلى حد الآن على مساهمة الدولة بنسبة 99,34 بالمائة.

إن مساهمة كبيرة للعموم في هذا الإكتتاب تمكن البنك من بلوغ هدف يتمثل في الإستجابة للتراتب القانوني السامحة بتسعير أسهمه ببورصة الأوراق المالية.

وهكذا تتحسن المردودية والضمانات والسيولة لحاملي أسهم بنك الإسكان.

فهذه العملية ستؤدي في النهاية إلى جعل هيكلية رأس المال موزعة إلى 43 بالمائة لفائدة المساهمين الخواص فيما تصبح حصة الدولة التونسية منحصرة في مساهمة لا تتعدى 57 بالمائة.



لمحة : **الترفيغ في رأس المال نقدا (7.500.000 دينار)**

المبلغ :

7.500.000 دينار بترفيغ رأس المال من 20.000.000 دينار إلى 27.500.000 دينار بإصدار 1.500.000 سهما جديدا قيمة الواحد الإسمية 5 دنانير تكتتب نقدا.

سعر الإصدار :

تصدر الأسهم الجديدة بسعر 6 دنانير للسهم الواحد أي بقيمة إسمية 5 دنانير للسهم الواحد، تكتتب نقدا ويقع تسديدها بالكامل عند الإكتتاب مع منحة إصدار قدرها دينار واحد ليصبح سعر الإصدار 6 دنانير للسهم الواحد.

تاريخ الإنتفاع بالأرباح للأسهم الجديدة :

تنتفع الأسهم الجديدة المكتتبه بالأرباح بداية من غرة جويلية 1992.

شكل الأسهم :

يقع إصدار الأسهم الجديدة المكتتبه نقدا، في شكل أسهم إسمية أو للحامل.

الإكتتاب :

يقع عرض الأسهم الجديدة على اكتتاب العموم بداية من 16 جوان 1992. يختتم الإكتتاب بدون سابق إعلام حال إنجاز كامل عملية إصدار ال 1.500.000 سهما.

مكان الإكتتاب :

يقبل الإكتتاب ويقع التسديد بدون مصاريف بشبابيك بنك الإسكان (الوكالة الدولية والفروع).

الفهرس

4	لمحة : الترفيع في رأس المال نقدا :
5	I - معلومات خاصة بالإصدار
5	أ- مصدر القرارات حول الترفيع في رأس المال
5	ب- هدف الإصدار
5	ج- خاصيات الإصدار
8	II - معلومات حول البنك
8	أ- إرشادات عامة
9	ب- الإدارة، التسيير والمراقبة
10	ج- هيكلية توزيع رأس المال
10	د- تطور رأس المال
11	هـ- حافظة المساهمات (الأوراق المالية والمساهمات)
11	و- الأملاك العقارية
12	ز- شبكة الفروع
14	ر- نشاط البنك
18	ح- معلومات مالية
22	ط- آفاق المستقبل
24	III - الأشخاص الذين يتحملون مسؤولية نشرة الإصدار

بنك الإسكان

شركة خفية الإسم رأس مالها 20.000.000 دينار
مقسمة إلى 4.000.000 سهم قيمتها الإسمية 5 دنانير محررة بالكامل
مقرها الإجتماعي : 4 نهج جان جاك روسو
1002 تونس البليديير
السجل التجاري : تونس عدد 891.079



نشرة إصدار

وضعت على ذمة العموم بمناسبة فتح الإكتتابات للقسط الاول ب 7.500.000 دينار
للترفيع في رأس المال من 20.000.000 دينار إلى 35.000.000 دينار
بإصدار 1.500.000 سهما جديدا
بقيمة إسمية قدرها 5 دنانير تكتتب نقدا.

القسط الأول : (الاكتتاب نقدا) من 20.000.000 إلى 27.500.000 دينارا

المسؤول عن الإعلام والإرشاد
السيد البشير الطرابلسي
الهاتف : 781 108

نشرة إصدار



بنك السلم



الترفيح في رأس المال نقدًا
من 20.000.000 إلى 35.000.000 دينار
(القسط الأول 7.500.000 دينار)

إن بطاقات الإكتتاب تكون وجوباً على شكل أوراق مسفرة مع نشرة الإصدار هذه تقطع منها بعد توقيع المكتتب.
(الفصل 21 من الترتيب العام لبورصة الأوراق المالية).