



بنك الإسكان
BANQUE DE L'HABITAT

Société Anonyme au capital de 238 000 000 dinars divisé en 47 600 000 actions de nominal 5 dinars chacune entièrement libérées
Siège Social : 18 Avenue Mohamed V – 1080
Tél : 71 126 000 Fax : 71 337 957 RC n° B 138811996

La Banque de l'Habitat est notée sur l'échelle internationale B à long terme avec perspective d'évolution stable et B à court terme par l'agence de notation Standard & Poor's en date du 10/09/2018

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

« BH SUBORDONNE 2019-1 »

**De 35 000 000 Dinars susceptible d'être porté à un maximum de 50 000 000 dinars émis par
Appel Public à l'Epargne
Prix d'émission : 100 dinars**

L'emprunt est réparti en trois catégories comme suit :

Catégorie	Durée	Taux d'intérêt	Amortissement
Catégorie A	5 ans	10,00% et/ou TMM+2,10%	Annuel constant de la 1ère à la 5ème année
Catégorie B	5 ans In fine	10,20% et/ou TMM+2,30%	In Fine
Catégorie C	7 ans dont 2 années de grâce	10,30% et/ou TMM+2,60%	Annuel constant de la 3ème à la 7ème année

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

Visa n° **19 / 1018** du **11 FÉV 2019** du Conseil du Marché Financier donné en application de l'article 2 de la loi n° 94-117 du 14 novembre 1994. Ce visa n'implique aucune appréciation sur l'opération proposée. Cette note d'opération a été établie par l'émetteur et engage la responsabilité de ses signataires. Elle doit être accompagnée des indicateurs d'activité de l'émetteur relatifs au premier trimestre de l'exercice 2019 prévus par la réglementation en vigueur régissant le marché financier, pour tout placement sollicité après le 20 avril 2019. Elle doit être également accompagnée des états financiers de l'émetteur relatifs à l'exercice 2018, pour tout placement sollicité après le 30 avril 2019. Le visa n'implique ni approbation de l'opportunité de l'opération ni authentification des éléments comptables et financiers présentés. Il a été attribué après examen de la pertinence et de la cohérence de l'information donnée dans la perspective de l'opération proposée aux investisseurs.

Responsable de l'information :

Ahmed MEJAJI

Directeur du suivi des participations et des filiales

Tél : 71 338 255 / 71 126 128 Fax : 71 338 311

E-mail : ahmed.mejaji@bh.fin.tn

Intermédiaires en Bourse chargés de l'opération



Immeuble Assurances SALIM
Lotissement AFH/BC5 3ème Etage
Centre Urbain Nord 1003 Tunis
Tel : 31 389 800 Fax : 71 948 512



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

Le prospectus relatif à la présente émission est constitué de la présente note d'opération, du document de référence « Banque de l'Habitat 2018 » enregistré auprès du CMF en date du **17/12/2018** sous le N°**18/009**, des indicateurs d'activité de Banque de l'Habitat relatifs au premier trimestre de l'exercice 2019 prévus par la réglementation en vigueur régissant le marché financier pour tout placement sollicité après le 20 avril 2019 ainsi que des états financiers de l'émetteur relatifs à l'exercice 2018 pour tout placement sollicité après le 30 avril 2019. La présente note d'opération et le document de référence susvisés sont mis à la disposition du public sans frais auprès de la Banque de l'Habitat, 18 Avenue Mohamed V, 1080 Tunis, BH INVEST, Immeuble Assurances Salim - Centre Urbain Nord 1003 Tunis, TUNISIE VALEURS, Immeuble Integra - Centre Urbain Nord, tous les intermédiaires en Bourse et sur le site internet du CMF : www.cmf.tn.

Les indicateurs d'activité relatifs au premier trimestre 2019 et les états financiers relatifs à l'exercice 2018 seront publiés au bulletin officiel du CMF et sur son site internet respectivement au plus tard le 20 avril 2019 et le 30 avril 2019.



Février 2019

Sommaire

Flash	3
Chapitre 1 : Responsables de la note d'opération	8
1.1. Responsable de la note d'opération	8
1.2. Attestation du responsable de la note d'opération	8
1.3. Attestation des intermédiaires en Bourse chargés de l'opération	8
1.4. Responsable de l'information	9
Chapitre 2 : Renseignements concernant l'opération	10
2.1. Renseignements relatifs à l'émission	10
2.1.1. Décisions à l'origine de l'emprunt obligataire	10
2.1.2. Renseignements relatifs à l'opération	10
2.1.3. Période de souscription et de versement	11
2.1.4. Organismes financiers chargés de recueillir les souscriptions du public	11
2.1.5. But de l'émission	11
2.2. Caractéristiques des titres émis	12
2.2.1. Nature, forme et délivrance des titres	12
2.2.2. Prix de souscription et d'émission	12
2.2.3. Date de jouissance en intérêts	12
2.2.4. Date de règlement	12
2.2.5. Taux d'intérêt	12
2.2.6. Intérêts	13
2.2.7. Amortissement et remboursement	14
2.2.8. Prix de remboursement	20
2.2.9. Paiement	20
2.2.10. Taux de rendement actuariel et marge actuarielle	20
2.2.11. Durée totale, durée de vie moyenne et duration de l'emprunt subordonné	21
2.2.12. Rang de créance et Maintien de l'emprunt à son rang	21
2.2.13. Garantie	22
2.2.14. Mode de placement	22
2.2.15. Notation	22
2.2.16. Organisation de la représentation des porteurs des obligations subordonnées	26
2.2.17. Fiscalité des titres	26
2.3. Renseignements généraux	26
2.3.1. Intermédiaire agréé mandaté par la société pour la tenue du registre des obligations	26
2.3.2. Marché des titres	26
2.3.3. Prise en charge par TUNISIE CLEARING	26
2.3.4. Tribunaux compétents en cas de litige	27
2.4. Facteurs de risques liés aux obligations subordonnées	27
2.4.1. Nature du titre	27
2.4.2. Qualité de crédit de l'émetteur	27
2.4.3. Le marché secondaire	27
2.5. Risque lié à l'émission du présent emprunt obligataire	27
Chapitre 3 : Renseignement concernant l'activité de la banque	28
3.1. Indicateurs d'activité de la banque au 31/12/2018	28
3.2. Analyse des performances réalisées au 31/12/2018 par rapport aux prévisions relatives à l'exercice 2018	30
Chapitre 4 : Organes d'Administration, de Direction et de Contrôle des comptes	32
4.1. Membres des organes d'administration	32
4.2. Comité des Risques	32
Bulletin de souscription	33

FLASH EMPRUNT OBLIGATAIRE SUBORDONNE
« BH Subordonné 2019-1 »

L'emprunt obligataire subordonné « **BH Subordonné 2019-1** » est émis pour un montant de 35 000 000 dinars susceptible d'être porté à 50 000 000 dinars, divisé en 350 000 obligations subordonnées de 100 dinars de nominal, susceptibles d'être portées à un maximum de 500 000 obligations subordonnées de 100 dinars de nominal.

L'emprunt est réparti en trois catégories émises selon les conditions suivantes :

Catégorie	Durée	Taux d'intérêt brut
A	5 ans	10,00% et/ou TMM+2,10%
B	5 ans In Fine	10,20% et/ou TMM+2,30%
C	7 ans dont 2 années de grâce	10,30% et/ou TMM+2,60%

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

- **Dénomination de l'emprunt subordonné :** « BH Subordonné 2019-1 ».
- **Montant :** Le montant total du présent emprunt est fixé à 35 000 000 dinars susceptible d'être porté à un montant maximal de 50 000 000 dinars.
- **Nombre d'obligations à émettre :** 350 000 obligations subordonnées de nominal 100 dinars, susceptible d'être portée à un maximum de 500 000 obligations subordonnées de nominal 100 dinars.
- **Nominal :** 100 dinars par obligation subordonnée.
- **Prix d'émission :** 100 dinars par obligation subordonnée, payables à la souscription.
- **Prix de remboursement :** 100 dinars par obligation subordonnée.
- **Forme des obligations subordonnées :** Les obligations subordonnées sont nominatives.
- **Date de jouissance en intérêts :** Chaque obligation subordonnée portera jouissance en intérêts à partir de la date effective de sa souscription et libération. Les intérêts courus au titre de chaque obligation subordonnée entre la date effective de sa souscription et libération et la date limite de clôture des souscriptions, soit le **26/03/2019**, seront décomptés et payés à cette dernière date.

Toutefois, la date unique de jouissance en intérêts pour toutes les obligations subordonnées émises et qui servira 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 **26/03/2019** et ce, même en cas de prorogation de cette date.

- **Souscriptions et versements :** Les souscriptions et les versements seront reçus à partir du **26/02/2019** aux guichets de BH INVEST, intermédiaire en Bourse sis à l'immeuble Assurances SALIM – Lotissement AFH/BC5 3^{ème} Etage – Centre Urbain Nord 1003 Tunis et de TUNISIE VALEURS, intermédiaire en Bourse sis au Centre Urbain Nord, Immeuble Integra, 1082 Tunis Mahrajène.
- **Clôture des souscriptions :** Les souscriptions au présent emprunt subordonné seront ouvertes le **26/02/2019** et clôturées sans préavis au plus tard le **26/03/2019**. Elles peuvent être clôturées, sans préavis, dès que le montant maximum de l'émission (50 000 000 dinars) est intégralement souscrit. Les demandes de souscription seront reçues dans la limite des obligations subordonnées émises, soit un maximum de 500 000 obligations subordonnées. En cas de placement d'un montant supérieur ou égal à 35 000 000 DT à la date de clôture de la période de souscription, soit le **26/03/2019**, les souscriptions à cet emprunt seront clôturées et le montant de l'émission correspondra à celui effectivement collecté par la banque à cette date. En cas de placement d'un montant inférieur à 35 000 000 dinars à la date de clôture de la période de souscription, soit le **26/03/2019**, les souscriptions seront prorogées jusqu'au **12/04/2019** avec maintien de la date unique de jouissance en intérêts. Passé ce délai, le montant de l'émission correspondra à celui effectivement collecté par la banque.

Un avis de clôture sera publié aux bulletins officiels du Conseil du Marché financier et de la Bourse des Valeurs Mobilières de Tunis, dès la clôture des souscriptions.

- **Taux d'intérêt :** Les obligations du présent emprunt subordonné seront offertes à des durées et des taux d'intérêts différents au choix du souscripteur, fixés en fonction de la catégorie :
 - Catégorie A : Taux fixe 10,00% brut l'an et/ou taux variable TMM+2,10% brut l'an ;
 - Catégorie B : Taux fixe 10,20% brut l'an et/ou taux variable TMM+2,30% brut l'an;
 - Catégorie C : Taux fixe 10,30% brut l'an et/ou taux variable TMM+2,60% brut l'an.
- **Durée :**
 - Catégorie A : 5 ans;
 - Catégorie B : 5 ans In Fine;
 - Catégorie C : 7 ans dont 2 années de grâce.
- **Durée de vie moyenne :**
 - Catégorie A : 3 ans;
 - Catégorie B : 5 ans;
 - Catégorie C : 5 ans.
- **Duration (taux fixe) :**
 - Catégorie A : à taux fixe de 10,00% est de 2,660 années;
 - Catégorie B : à taux fixe de 10,20% est de 4,156 années ;
 - Catégorie C : à taux fixe de 10,30% est de 4,086 années.
- **Rang de créance :** En cas de liquidation de l'émetteur, les obligations subordonnées de la présente émission seront remboursées à un prix égal au nominal et leur remboursement n'interviendra qu'après désintéressement de tous les créanciers, privilégiés ou chirographaires, mais avant le remboursement des titres participatifs et de capital émis par l'émetteur. Le remboursement des présentes obligations subordonnées interviendra au même rang que celui de tous les autres emprunts obligataires subordonnés déjà émis ou

contractés, ou qui pourraient être émis ou contractés ultérieurement par l'émetteur, proportionnellement à leur montant, le cas échéant (clause de subordination).

Il est à signaler que ce rang dépendrait des emprunts obligataires qui seront émis conformément aux limites prévues au niveau des prévisions annoncées au document de référence enregistré auprès du CMF en date du 17/12/2018 sous le numéro de 18/009. Toute modification susceptible de changer le rang des titulaires d'obligations subordonnées doit être soumise à l'accord de l'Assemblée Spéciale des titulaires des obligations prévues par l'article 333 du Code des Sociétés Commerciales.

Les intérêts constitueront des engagements directs, généraux, inconditionnels et non subordonnés de l'émetteur, venant au même rang que toutes les autres dettes et garanties chirographaires, présentes ou futures de l'émetteur.

- **Maintien de l'emprunt à son rang :** l'émetteur s'engage, jusqu'au remboursement effectif de la totalité des obligations subordonnées du présent emprunt, à n'instituer en faveur d'autres créances qu'il pourrait émettre ultérieurement, en dehors de celles prévues au niveau du document de référence susvisé aucune priorité quant à leur rang de remboursement, sans consentir ces mêmes droits aux obligations subordonnées du présent emprunt.
- **Marge actuarielle (taux variable) :**
 - Catégorie A : 2,10% pour un souscripteur qui conserverait ses titres jusqu'à leur remboursement final;
 - Catégorie B : 2,30% pour un souscripteur qui conserverait ses titres jusqu'à leur remboursement final ;
 - Catégorie C : 2,60% pour un souscripteur qui conserverait ses titres jusqu'à leur remboursement final.
- **Taux de rendement actuariel (taux fixe) :**
 - Catégorie A : 10,00% pour un souscripteur qui conserverait ses titres jusqu'à leur remboursement final;
 - Catégorie B : 10,20% pour un souscripteur qui conserverait ses titres jusqu'à leur remboursement final ;
 - Catégorie C : 10,30% pour un souscripteur qui conserverait ses titres jusqu'à leur remboursement final.
- **Amortissement :** Les obligations subordonnées émises relatives à la catégorie A et la catégorie C feront l'objet d'un amortissement annuel constant par un cinquième de la valeur nominale, soit 20 DT par obligation. Cet amortissement commence à la première année pour la catégorie A et à la 3^{ème} année pour la catégorie C.

Les obligations subordonnées émises relatifs à la catégorie B feront l'objet d'un seul amortissement in fine.

L'emprunt sera amorti en totalité le **26/03/2024** pour la catégorie A et B, le **26/03/2026** pour la catégorie B.

- **Paiement :** Le paiement annuel des intérêts et le remboursement du capital seront effectués à terme échu le **23 mars** de chaque année.

Pour la catégorie A, le premier paiement en intérêts et le premier remboursement en capital auront lieu le **26/03/2020**. Pour la catégorie B, le premier paiement en intérêts aura lieu le **26/03/2020** et le remboursement en capital aura lieu le **26/03/2024**. Pour la catégorie C, le premier paiement en intérêts aura lieu le **26/03/2020** et le premier remboursement en capital aura lieu le **26/03/2022**.

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

- **Fiscalité des titres :** Droit commun régissant la fiscalité des obligations.
- **Intermédiaire agréé mandaté par la société émettrice pour la tenue du registre des obligations subordonnées:** La tenue de registre des obligations de l'emprunt subordonné « BH Subordonné 2019-1 » sera assurée durant toute la durée de vie de l'emprunt par TUNISIE CLEARING.
- **Garantie :** Le présent emprunt obligataire subordonné «**BH Subordonné 2019-1** » n'est assorti d'aucune garantie particulière.
- **Notation de l'emprunt :** Le présent emprunt obligataire subordonné n'est pas noté.
- **Cotation en Bourse :** Dès la clôture des souscriptions au présent emprunt obligataire subordonné, la Banque de l'Habitat s'engage à charger l'intermédiaire en Bourse « BH INVEST » de demander l'admission des obligations subordonnées souscrites au marché obligataire de la cote de la Bourse des Valeurs Mobilières de Tunis.
- **Prise en charge par Tunisie Clearing :** Banque de l'Habitat s'engage dès la clôture de l'emprunt subordonné «**BH Subordonné 2019-1** » à entreprendre les démarches nécessaires auprès de Tunisie Clearing en vue de la prise en charge des titres souscrits.
- **Mode de représentation des porteurs des obligations subordonnées:** Droit commun régissant la représentation des obligataires.
- **Tribunaux compétents en cas de litige :** Tout litige pouvant surgir suite à l'émission, au paiement et à l'extinction de cet emprunt obligataire subordonné sera de la compétence exclusive du Tribunal de Tunis I.
- **Risque lié à l'émission du présent emprunt obligataire subordonné:** Selon les règles prudentielles régissant les établissements de crédit exigeant une adéquation entre les ressources et les emplois qui leur sont liées, la souscription au taux indexé sur le TMM risquerait de faire supporter à la Banque un risque de taux du fait que certains emplois seraient octroyés à taux fixe et à l'inverse, la souscription au taux fixe risquerait également de faire supporter à la banque un risque de taux dans le cas où certains emplois seraient octroyés à des taux indexés sur le TMM.
- **Facteurs de risques spécifiques liés aux obligations subordonnées :** Les obligations subordonnées ont des particularités qui peuvent impliquer certains risques pour les investisseurs potentiels et ce en fonction de leur situation financière particulière, de leurs objectifs d'investissement et en raison de leur caractère de subordination.

- **Nature du titre** : L'obligation subordonnée est un titre de créance qui se caractérise par son rang de créance contractuel déterminé par la clause de subordination. La clause de subordination se définit par le fait qu'en cas de liquidation de la société émettrice, les obligations subordonnées ne seront remboursées qu'après désintéressement de tous les créanciers privilégiés ou chirographaires mais avant le remboursement des titres participatifs et de capital émis par l'émetteur. Les obligations subordonnées interviendront au remboursement au même rang que tous les autres emprunts obligataires subordonnés déjà émis ou contractés, ou qui pourraient être émis ou contractés ultérieurement par l'émetteur proportionnellement à leur montant restant dû, le cas échéant (**Clause de subordination**)

- **Qualité de crédit de l'émetteur** : Les obligations subordonnées constituent des engagements directs, généraux, inconditionnels et non assortis de sûreté de l'émetteur. Le principal des obligations subordonnées constitue une dette subordonnée de l'émetteur. Les intérêts sur les obligations subordonnées constituent une dette chirographaire de l'émetteur.

En achetant les obligations subordonnées, l'investisseur potentiel se repose sur la qualité de crédit de l'émetteur et de nulle autre personne.

- **Le marché secondaire** : Les obligations subordonnées sont cotées sur le marché obligataire de la cote de la bourse mais il se peut qu'il ne soit pas suffisamment liquide. En conséquence, les investisseurs pourraient ne pas être en mesure de vendre leurs obligations subordonnées facilement ou à des prix qui leur procureraient un rendement comparable à des investissements similaires pour lesquels un marché secondaire s'est développé. Les investisseurs potentiels devraient avoir une connaissance et une expérience en matière financière et commerciale suffisante de manière à pouvoir évaluer les avantages et les risques d'investir dans les obligations subordonnées, de même qu'ils devraient avoir accès aux instruments d'analyse appropriés ou avoir suffisamment d'acquis pour pouvoir évaluer ces avantages et ces risques au regard de leur situation financière.

Chapitre 1 – RESPONSABLES DE LA NOTE D'OPERATION

1.1 Responsable de la note d'opération :

Monsieur Ahmed RJIBA

Directeur Général de la BH

1.2 Attestation du responsable de la note d'opération:

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

 **Le Directeur Général**
Monsieur Ahmed RJIBA


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

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

BH INVEST

La Directrice Générale

Madame Sonia LARBI


BH INVEST
Immeuble Finances SAJIM Bloc A
3ème étage Centre Urbain Nord - 1003 Tunis
Tél : 31.389.800
Fax : 71.948.512

TUNISIE VALEURS

Le Directeur Général

Monsieur Walid SAIBI





1.4 Responsable de l'information :

Monsieur Ahmed MEJAJI

Directeur du Suivi des participations et des filiales

Adresse : 18 Avenue Mohamed V, 1080 Tunis

Tél : (+216) 71 338 255 / 71 126 128

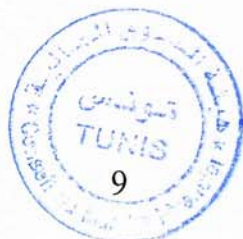
Fax : (+216) 71 338 311

Email : ahmed.mejaji@bh.fin.tn

La notice légale est publiée au JORT N° 21 du 16/02/2019

 **Conseil du Marché Financier**
Visa n° 19 / 1018 du 11 FEB 2019
Délivré au vu de l'article 2 de la loi n° 94-117 du 14 Novembre 1994
Le Président du Conseil du Marché Financier


Signé: Salah ESSAYE



Chapitre 2 : RENSEIGNEMENTS CONCERNANT L'OPERATION

2.1 Renseignements relatifs à l'émission :

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

L'Assemblée Générale Ordinaire des actionnaires de la Banque de l'Habitat réunie le 04/06/2016, a autorisé l'émission d'un ou plusieurs emprunts obligataires et/ou subordonnés dans la limite de 150 Millions de Dinars, à émettre dans un délai maximal de 3 ans, et a donné tous pouvoirs au Conseil d'Administration pour fixer les dates, les durées, les montants, les taux, les modalités et les conditions de ces émissions selon la situation du marché financier. Dans le cadre de cette autorisation, la Banque de l'Habitat a émis 2 emprunts respectivement d'un montant de 70 Millions de dinars et 50 Millions de dinars. Le reliquat de cette autorisation (30 Millions de dinars) reste utilisable jusqu'au 03/06/2019.

Aussi, l'Assemblée Générale Ordinaire des actionnaires de la Banque de l'Habitat réunie le 25/05/2017, a autorisé l'émission d'un ou plusieurs emprunts obligataires et/ou subordonnés dans la limite de 150 Millions de Dinars, à émettre dans un délai maximal de 3 ans, et a donné tous pouvoirs au Conseil d'Administration pour fixer les dates, les durées, les montants, les taux, les modalités et les conditions de ces émissions selon la situation du marché financier.

Dans le cadre de ces deux autorisations, le Conseil d'Administration réuni le 24/09/2018 a décidé d'émettre un emprunt obligataire subordonné ou non subordonné d'un montant maximal de 70 millions de dinars.

Le Conseil d'Administration a également donné pouvoir à la Direction Générale de la banque de fixer les caractéristiques à la veille de l'émission pour tenir compte de la situation du marché.

A cet effet, la Direction Générale a décidé d'émettre un emprunt obligataire subordonné selon les conditions suivantes :

- Montant : 35 MDT susceptible d'être porté à 50 MDT ;
- Catégorie A : 5 ans au taux fixe de 10,00% et/ou TMM+2,10% ;
- Catégorie B : 5 ans in fine au taux fixe de 10,20% et/ou TMM+2,30% ;
- Catégorie C : 7 ans dont 2 années de grâce au taux fixe de 10,30% et/ou TMM+2,60%.

2.1.2- Renseignements relatifs à l'opération :

• **Montant de l'emprunt :** L'emprunt obligataire subordonné « BH subordonné 2019-1 » est d'un montant de 35 000 000 dinars, divisé en 350 000 obligations subordonnées de nominal 100 dinars, susceptible d'être porté à 50 000 000 dinars, divisé en 500 000 obligations subordonnées de nominal 100 dinars.

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

• **Produit brut et net de l'emprunt subordonné :** Le produit brut du présent emprunt obligataire subordonné est de 35 000 000 dinars susceptible d'être porté à un maximum de 50 000 000 dinars.

Les frais de montage et les commissions de placement s'élèveraient à 0,8% du montant soit 400 000 DT, les frais du Conseil du Marché Financier sont de 26 000 DT, les frais de la Bourse des Valeurs Mobilières de Tunis seraient de 38 500 DT HT et les frais de TUNISIE

CLEARING sur la durée de vie de l'emprunt s'élèveraient à 60 768 DT*, soit un total de frais approximatifs de 525 268 DT et un produit net de l'emprunt de 49 474 732 DT.

En DT	Montant Global	Montant par obligation
Produit brut **	50 000 000	100,000
Frais généraux **	525 268	1,050
Produit net	49 474 732	98,950

2.1.3 – Période de souscription et de versement :

Les souscriptions à cet emprunt subordonné seront ouvertes le **26/02/2019** et clôturées sans préavis au plus tard le **26/03/2019**. Elles peuvent être clôturées, sans préavis, dès que le montant maximum de l'émission (50 000 000 DT) est intégralement souscrit. Les demandes de souscription seront reçues dans la limite des titres émis, soit un maximum de 500 000 obligations subordonnées.

En cas de placement d'un montant supérieur ou égal à 35 000 000 DT à la date de clôture de la période de souscription, soit le **26/03/2019**, les souscriptions à cet emprunt seront clôturées et le montant de l'émission correspondra à celui effectivement collecté par la banque à cette date.

En cas de placement d'un montant inférieur à 35 000 000 DT à la date de clôture de la période de souscription, soit le **26/03/2019**, les souscriptions seront prorogées jusqu'au **12/04/2019** avec maintien de la date unique de jouissance en intérêts. Passé ce délai, le montant de l'émission correspondra à celui effectivement collecté par la banque.

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

2.1.4 - Organismes financiers chargés de recueillir les souscriptions du public :

Les souscriptions au présent emprunt obligataire subordonné et les versements seront reçus à partir du **26/02/2019** aux guichets de la BH INVEST, intermédiaire en Bourse sis à l'immeuble Assurances SALIM – Lotissement AFH/BC5 3^{ème} Etage – Centre Urbain Nord 1003 Tunis et de TUNISIE VALEURS, intermédiaire en Bourse sis au Centre Urbain Nord, Immeuble Integra, 1082 Tunis Mahrajène.

2.1.5 - But de l'émission :

Afin de se conformer aux ratios prudentiels énoncés dans la circulaire de la Banque Centrale de Tunisie aux banques n°91-24 du 17 décembre 1991, la banque a besoin de consolider ses fonds propres et ses quasi-fonds propres.

Ainsi, le but de la présente émission est de :

- Respecter les indicateurs de gestion prudentielle ;
- Satisfaire les demandes de la clientèle en matière de crédit et réaliser les objectifs prévus ;
- Respecter les nouvelles décisions énoncées par la Banque Centrale en matière de gestion des risques (risques opérationnels et risque de marché) à fin 2018 ;
- Se doter des ressources nécessaires pour la réalisation du Business Plan ;
- Renforcer les ressources stables de la banque pour aboutir à un ratio de liquidité supérieur à 90% ;
- Financer le budget d'investissement.

* Ces frais sont déterminés sur la base de l'hypothèse que l'emprunt est souscrit à 7,5 MDT à taux fixe (catégorie A), 7,5 MDT à taux variable (catégorie A), 7,5 MDT à taux fixe (catégorie B), 7,5 MDT à taux variable (catégorie B), 10 MDT à taux fixe (catégorie C) et 10 MDT à taux variable (catégorie C).

** Les produits bruts et nets de l'emprunt ainsi que les frais sont calculés pour toute la durée de vie de l'emprunt sur la base d'un montant collecté de 50 000 000 dinars et sont donnés à titre indicatif. Le total de ces produits et frais dépend du montant collecté au moment de la clôture de l'emprunt et de la partie des charges d'intérêts à taux variable et à taux fixe.

2.2 Caractéristiques des titres émis :

2.2.1 - Nature, forme et délivrance des titres :

- **La législation sous laquelle les titres sont créés :**

Les emprunts obligataires subordonnés sont des emprunts obligataires auxquels est rattachée une clause de subordination (cf. rang de créance page 21).

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

- **Dénomination de l'emprunt :** « BH Subordonné 2019-1 »
- **Nature des titres :** Titres de créance.
- **Forme des obligations :** Les obligations subordonnées du présent emprunt seront nominatives.
- **Catégorie des titres :** Obligations subordonnées qui se caractérisent par leur rang de créance contractuellement défini par la clause de subordination (cf. rang de créance page 21).
- **Modalité et délais de délivrance des titres :** Le souscripteur recevra, dès la clôture de l'émission, une attestation portant sur le nombre des obligations subordonnées souscrites, délivrée par les intermédiaires BH INVEST ou TUNISIE VALEURS.
L'attestation délivrée à chaque souscripteur mentionnera la catégorie et le taux d'intérêt choisi, ainsi que la quantité y afférente.

2.2.2 - Prix de souscription et d'émission :

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

2.2.3 - Date de jouissance en intérêts :

Chaque obligation subordonnée portera jouissance en intérêts à partir de la date effective de sa souscription et libération.

Les intérêts courus au titre de chaque obligation subordonnée entre la date effective de sa souscription et libération et la date limite de clôture des souscriptions, soit le **26/03/2019**, seront décomptés et payés à cette dernière date.

Toutefois, la date unique de jouissance en intérêts pour toutes les obligations subordonnées 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 subordonné, soit le **26/03/2019** et ce, même en cas de prorogation de cette date.

2.2.4- Date de règlement :

Les obligations subordonnées seront payables en totalité à la souscription.

2.2.5-Taux d'intérêt :

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

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

- Taux fixe : Taux annuel brut de 10,00% calculé sur la valeur nominale restant due de chaque obligation subordonnée au début de chaque période au titre de laquelle les intérêts sont servis.
- Taux variable : Taux du Marché Monétaire (TMM publié par la BCT) +2,10% brut l'an calculé sur la valeur nominale restant due de chaque obligation subordonnée au début de chaque période au titre de laquelle les intérêts sont servis. Ce taux correspond à la moyenne arithmétique des douze derniers Taux Moyens Mensuels du Marché Monétaire Tunisien publiés précédant la date de paiement des intérêts majorée de 210 points de base. Les 12 mois à considérer vont du mois de mars de l'année N-1 au mois de février de l'année N.

Le souscripteur choisira lors de la souscription le type de taux à adopter.

- Pour la catégorie B d'une durée de 5 ans in fine :

- Taux fixe : Taux annuel brut de 10,20% calculé sur la valeur nominale restant due de chaque obligation subordonnée au début de chaque période au titre de laquelle les intérêts sont servis.
- Taux variable : Taux du Marché Monétaire (TMM publié par la BCT) +2,30% brut l'an calculé sur la valeur nominale restant due de chaque obligation subordonnée au début de chaque période au titre de laquelle les intérêts sont servis. Ce taux correspond à la moyenne arithmétique des douze derniers Taux Moyens Mensuels du Marché Monétaire Tunisien publiés précédant la date de paiement des intérêts majorée de 230 points de base. Les 12 mois à considérer vont du mois de mars de l'année N-1 au mois de février de l'année N.

Le souscripteur choisira lors de la souscription le type de taux à adopter.

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

- Taux fixe : Taux annuel brut de 10,30% calculé sur la valeur nominale restant due de chaque obligation subordonnée au début de chaque période au titre de laquelle les intérêts sont servis.
- Taux variable : Taux du Marché Monétaire (TMM publié par la BCT) +2,60% brut l'an calculé sur la valeur nominale restant due de chaque obligation subordonnée au début de chaque période au titre de laquelle les intérêts sont servis. Ce taux correspond à la moyenne arithmétique des douze derniers Taux Moyens Mensuels du Marché Monétaire Tunisien publiés précédant la date de paiement des intérêts majorée de 260 points de base. Les 12 mois à considérer vont du mois de mars de l'année N-1 au mois de février de l'année N.

Le souscripteur choisira lors de la souscription le type de taux à adopter.

2.2.6 - Intérêts

Les intérêts sont payés à terme échu le **26 mars** de chaque année. La dernière échéance est prévue pour le **26 mars 2024** pour la catégorie A et B, pour le **26 mars 2026** pour la catégorie C.

Si le montant souscrit de l'emprunt est de 50 000 000 Dinars :

Le montant total des intérêts serait de 15 000 000 Dinars si l'emprunt était souscrit dans sa globalité dans la catégorie A à taux fixe de 10,00%.

S'il était souscrit dans sa globalité à taux variable (TMM+2,10%), le montant des intérêts s'élèverait à 13 406 250 Dinars (en considérant un taux nominal de 8,9375% calculé sur la base de la moyenne de TMM du mois février 2018 au mois de janvier 2019, soit 6,8375% majoré de 2,10%, à titre indicatif).

Le montant total des intérêts serait de 25 500 000 Dinars si l'emprunt était souscrit dans sa globalité dans la catégorie B au taux fixe de 10,20%.

S'il était souscrit dans sa globalité à taux variable (TMM+2,30%), le montant des intérêts s'élèverait à 22 843 750 Dinars (en considérant un taux nominal de 9,1375% calculé sur la base de la moyenne de TMM du mois février 2018 au mois de janvier 2019, soit 6,8375% majoré de 2,30%, à titre indicatif).

Le montant total des intérêts serait de 25 750 000 Dinars si l'emprunt était souscrit dans sa globalité dans la catégorie C au taux fixe de 10,30%.

S'il était souscrit dans sa globalité à taux variable (TMM+2,60%), le montant des intérêts s'élèverait à 23 593 750 Dinars (en considérant un taux nominal de 9,4375% calculé sur la base de la moyenne de TMM du mois février 2018 au mois de janvier 2019, soit 6,8375% majoré de 2,60%, à titre indicatif).

2.2.7 - Amortissement et remboursement :

Toutes les obligations subordonnées émises relatifs à la catégorie A et la catégorie C feront l'objet d'un amortissement annuel constant par un cinquième de la valeur nominale, soit 20 DT par obligation. Cet amortissement commencera à la première année pour la catégorie A et à la troisième année pour la catégorie C.

Les obligations subordonnées émises relatives à la catégorie B feront l'objet d'un seul amortissement in fine.

L'emprunt sera amorti en totalité le **26 mars 2024** pour la catégorie A et B, le **26 mars 2026** pour la catégorie C.

Les tableaux d'amortissement sont établis à titre indicatif et sont susceptibles d'être modifiés suite à la variation du TMM (publié par la BCT). Pour ce qui concerne la partie de l'emprunt souscrite à taux variable, le taux d'intérêt de l'emprunt à prendre en considération est la moyenne arithmétique des taux mensuels des 12 derniers mois précédant le service des intérêts payés aux souscripteurs majorée d'une marge de 2,10% (soit la moyenne du TMM+2,10%) pour la catégorie A, majorée d'une marge de 2,30% (soit la moyenne du TMM+2,30%) pour la catégorie B et majorée d'une marge de 2,60% (soit la moyenne du TMM+2,60%) pour la catégorie C .

Pour les besoins de calcul, le taux retenu correspond à la moyenne des TMM des 12 derniers mois (du mois février 2018 au mois de janvier 2019) soit 6,8375% majorée d'une marge de 2,10%, soit 8,9375% pour la catégorie A, majorée d'une marge de 2,30%, soit 9,1375% pour la catégorie B et majorée d'une marge de 2,60%, soit 9,4375% pour la catégorie C. Pour les besoins de la simulation, ce taux a été figé à cette valeur jusqu'à l'échéance de l'emprunt subordonné.

Pour la partie de l'emprunt subordonné souscrite à taux fixe, le taux d'intérêt à prendre en considération est de 10,00% pour la catégorie A, 10,20% pour la catégorie B et 10,30% pour la catégorie C.

- **Nombre d'obligations subordonnées:** 350 000 obligations subordonnées, susceptibles d'être portées à 500 000 obligations subordonnées.
- **Valeur nominale de l'obligation subordonnée:** 100 dinars.
- **Date unique de jouissance servant de base pour la cotation en Bourse :** 26/03/2019
- **Date du premier remboursement de capital :**
 - le **26 mars 2020** pour la catégorie A
 - le **26 mars 2024** pour la catégorie B
 - le **26 mars 2022** pour la catégorie C
- **Date du premier paiement des intérêts :** 26 mars 2020
- **Date de dernière échéance:**
 - le **26 mars 2024** pour la catégorie A
 - le **26 mars 2024** pour la catégorie B
 - le **26 mars 2026** pour la catégorie C
- **Taux d'intérêt :**
 - **Pour la catégorie A :** taux fixe de 10,00% brut l'an et/ou Variable (TMM +2,10%), soit 8,9375%. Ce dernier correspond à la moyenne des TMM des 12 derniers mois (à savoir du mois février 2018 au mois de janvier 2019) majorée de 2,10% (à titre indicatif).
 - **Pour la catégorie B :** taux fixe de 10,20% brut l'an et/ou Variable (TMM +2,30%), soit 9,1375%. Ce dernier correspond à la moyenne des TMM des 12 derniers mois (à savoir du mois février 2018 au mois de janvier 2019) majorée de 2,30% (à titre indicatif).
 - **Pour la catégorie C :** taux fixe de 10,30% brut l'an et/ou Variable (TMM +2,60%), soit 9,4375%. Ce dernier correspond à la moyenne des TMM des 12 derniers mois (à savoir du mois février 2018 au mois de janvier 2019) majorée de 2,60% (à titre indicatif).
- **Amortissement :**
 - **Pour la catégorie A :** Amortissement annuel constant par un cinquième de la valeur nominale à partir de la première année suivant la date limite de clôture des souscriptions correspondant à 20 dinars par obligation subordonnée.
 - **Pour la catégorie B :** Remboursement in fine à l'échéance.
 - **Pour la catégorie C :** Amortissement annuel constant par un cinquième de la valeur nominale à partir de la troisième année suivant la date limite de clôture des souscriptions correspondant à 20 dinars par obligation subordonnée.

Evolution du TMM durant les cinq dernières années :

en (%)	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Janvier	4,71	4,89	4,25	4,26	5,53	7,24
Février	4,68	4,80	4,22	4,29	5,61	
Mars	4,72	4,82	4,20	4,29	6,04	
Avril	4,72	4,80	4,24	4,41	6,50	
Mai	4,70	4,77	4,25	4,83	6,39	
Juin	4,78	4,80	4,21	4,94	6,72	
Juillet	4,98	4,78	4,32	5,15	7,25	
Août	4,94	4,75	4,20	5,19	7,25	
Septembre	4,92	4,77	4,26	5,22	7,29	
Octobre	4,93	4,75	4,33	5,23	7,27	
Novembre	4,93	4,30	4,23	5,23	7,25	
Décembre	4,88	4,28	4,26	5,23	7,24	

Source : BCT

Définition du TMM :

Le taux moyen mensuel du marché monétaire (TMM) publié par la BCT est la sommation des taux du jour du marché monétaire (TM) rapportée sur le nombre exact de jours du mois, le résultat étant arrondi au 1/100 de point de pourcentage le plus proche.

Amortissement de l'emprunt obligataire « BH subordonné 2019-1 »
Pour toutes les catégories, on suppose que le montant souscrit est de 50 000 000 DT

Tableau d'amortissement de la catégorie A à taux fixe : Taux 10,00% en supposant que l'emprunt est souscrit dans sa globalité dans la catégorie A à taux fixe

(en dinars)

Echéance	Montant	Amortissement	Montant restant dû	Intérêts Bruts	Annuités
2019	50 000 000				
2020		10 000 000	40 000 000	5 000 000	15 000 000
2021		10 000 000	30 000 000	4 000 000	14 000 000
2022		10 000 000	20 000 000	3 000 000	13 000 000
2023		10 000 000	10 000 000	2 000 000	12 000 000
2024		10 000 000	0	1 000 000	11 000 000
Total		50 000 000		15 000 000	65 000 000

Tableau d'amortissement par obligation subordonnée de la catégorie A à taux fixe : 10,00%

(en dinars)

Echéance	Montant	Amortissement	Montant restant dû	Intérêts Bruts	Annuités
2019	100,00				
2020		20,000	80,000	10,000	30,000
2021		20,000	60,000	8,000	28,000
2022		20,000	40,000	6,000	26,000
2023		20,000	20,000	4,000	24,000
2024		20,000	0,000	2,000	22,000
Total		100,000		30,000	130,000

Tableau d'amortissement de la catégorie A à taux variable : 8,9375% (à titre indicatif)

⁽¹⁾ **en supposant que l'emprunt est souscrit dans sa globalité dans la catégorie A à taux variable**

(en dinars)

Echéance	Montant	Amortissement	Montant restant dû	Intérêts Bruts	Annuités
2019	50 000 000				
2020		10 000 000	40 000 000	4 468 750	14 468 750
2021		10 000 000	30 000 000	3 575 000	13 575 000
2022		10 000 000	20 000 000	2 681 250	12 681 250
2023		10 000 000	10 000 000	1 787 500	11 787 500
2024		10 000 000	0	893 750	10 893 750
Total		50 000 000		13 406 250	63 406 250

Tableau d'amortissement par obligation subordonnée de la catégorie A à taux variable de TMM+2,10% soit 8,9375 % (à titre indicatif) ⁽¹⁾

(en dinars)

Echéance	Montant	Amortissement	Montant restant dû	Intérêts Bruts	Annuités
2019	100,000				
2020		20,000	80,000	8,938	28,938
2021		20,000	60,000	7,150	27,150
2022		20,000	40,000	5,363	25,363
2023		20,000	20,000	3,575	23,575
2024		20,000	0,000	1,788	21,788
Total		100,000		26,813	126,813

(1) Correspond à la moyenne des TMM des 12 derniers mois (à savoir du mois de février 2018 au mois de janvier 2019) majorée de 2,10%

**Tableau d'amortissement de la catégorie B à taux fixe : 10,20% en supposant que
l'emprunt est souscrit dans sa globalité dans la catégorie B à taux fixe**

(en dinars)

Echéance	Montant	Amortissement	Montant restant dû	Intérêts Bruts	Annuités
2019	50 000 000				
2020		0	50 000 000	5 100 000	5 100 000
2021		0	50 000 000	5 100 000	5 100 000
2022		0	50 000 000	5 100 000	5 100 000
2023		0	50 000 000	5 100 000	5 100 000
2024		50 000 000	0	5 100 000	55 100 000
Total	50 000 000			25 500 000	75 500 000

Tableau d'amortissement par obligation subordonnée de la catégorie B à taux fixe : 10,20%

(en dinars)

Echéance	Montant	Amortissement	Montant restant dû	Intérêts Bruts	Annuités
2019	100,000				
2020		0,000	100,000	10,200	10,200
2021		0,000	100,000	10,200	10,200
2022		0,000	100,000	10,200	10,200
2023		0,000	100,000	10,200	10,200
2024		100,000	0,000	10,200	110,200
Total	100	100,000		51,000	151,000

**Tableau d'amortissement de la catégorie B à taux variable : 9,1375% (à titre indicatif) ⁽¹⁾
en supposant que l'emprunt est souscrit dans sa globalité dans la catégorie B à taux
variable**

(en dinars)

Echéance	Montant	Amortissement	Montant restant dû	Intérêts Bruts	Annuités
2019	50 000 000				
2020		0	50 000 000	4 568 750	4 568 750
2021		0	50 000 000	4 568 750	4 568 750
2022		0	50 000 000	4 568 750	4 568 750
2023		0	50 000 000	4 568 750	4 568 750
2024		50 000 000	0	4 568 750	54 568 750
Total	50 000 000			22 843 750	72 843 750

**Tableau d'amortissement par obligation subordonnée de la catégorie B à taux
variable de TMM+2,30% soit 9,1375 % (à titre indicatif) ⁽¹⁾**

(en dinars)

Echéance	Montant	Amortissement	Montant restant dû	Intérêts Bruts	Annuités
2019	100,000				
2020		0,000	100,000	9,138	9,138
2021		0,000	100,000	9,138	9,138
2022		0,000	100,000	9,138	9,138
2023		0,000	100,000	9,138	9,138
2024		100,000	0,000	9,138	109,138
Total	100	100,000		45,688	145,688

(1) Correspond à la moyenne des TMM des 12 derniers mois (à savoir du mois de février 2018 au mois de janvier 2019) majorée de 2,30%

**Tableau d'amortissement de la catégorie C à taux fixe : 10,30% en supposant que
l'emprunt est souscrit dans sa globalité dans la catégorie C à taux fixe**

(en dinars)

Echéance	Montant	Amortissement	Montant restant dû	Intérêts Bruts	Annuités
2019	50 000 000				
2020			50 000 000	5 150 000	5 150 000
2021			50 000 000	5 150 000	5 150 000
2022		10 000 000	40 000 000	5 150 000	15 150 000
2023		10 000 000	30 000 000	4 120 000	14 120 000
2024		10 000 000	20 000 000	3 090 000	13 090 000
2025		10 000 000	10 000 000	2 060 000	12 060 000
2026		10 000 000	0	1 030 000	11 030 000
Total	50 000 000	50 000 000		25 750 000	75 750 000

Tableau d'amortissement par obligation subordonnée de la catégorie C à taux fixe : 10,30%

(en dinars)

Echéance	Montant	Amortissement	Montant restant dû	Intérêts Bruts	Annuités
2019	100,000				
2020			100,000	10,300	10,300
2021			100,000	10,300	10,300
2022		20,000	80,000	10,300	30,300
2023		20,000	60,000	8,240	28,240
2024		20,000	40,000	6,180	26,180
2025		20,000	20,000	4,120	24,120
2026		20,000	0,000	2,060	22,060
Total	100	100,000		51,500	151,500

**Tableau d'amortissement de la catégorie C à taux variable : 9,4375% (à titre indicatif) ⁽¹⁾
en supposant que l'emprunt est souscrit dans sa globalité dans la catégorie C à taux
variable**

(en dinars)

Echéance	Montant	Amortissement	Montant restant dû	Intérêts Bruts	Annuités
2019	50 000 000				
2020			50 000 000	4 718 750	4 718 750
2021			50 000 000	4 718 750	4 718 750
2022		10 000 000	40 000 000	4 718 750	14 718 750
2023		10 000 000	30 000 000	3 775 000	13 775 000
2024		10 000 000	20 000 000	2 831 250	12 831 250
2025		10 000 000	10 000 000	1 887 500	11 887 500
2026		10 000 000	0	943 750	10 943 750
Total	50 000 000	50 000 000		23 593 750	73 593 750

**Tableau d'amortissement par obligation subordonnée de la catégorie C à taux
variable de TMM+2,60% soit 9,4375 % (à titre indicatif) ⁽¹⁾**

(en dinars)

Echéance	Montant	Amortissement	Montant restant dû	Intérêts Bruts	Annuités
2019	100,000				
2020			100,000	9,438	9,438
2021			100,000	9,438	9,438
2022		20,000	80,000	9,438	29,438
2023		20,000	60,000	7,550	27,550
2024		20,000	40,000	5,663	25,663
2025		20,000	20,000	3,775	23,775
2026		20,000	0,000	1,888	21,888
Total	100	100,000		47,188	147,188

(1) Correspond à la moyenne des TMM des 12 derniers mois (à savoir du mois de février 2018 au mois de janvier 2019) majorée de 2,60%

Les tableaux d'amortissement de l'emprunt sont établis à titre indicatif et sont susceptibles d'être modifiés si le montant de l'emprunt souscrit diffère de 50 000 000 DT.

La Banque de l'Habitat s'engage à publier des tableaux d'amortissement définitifs si le montant de l'emprunt diffère de 50 000 000 DT.

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

2.2.9 – Paiement : Le paiement annuel des intérêts et le remboursement du capital dû seront effectués à terme échu le **26 mars** de chaque année.

Pour la catégorie A, le premier paiement en intérêts et le premier remboursement en capital auront lieu le **26 mars 2020**.

Pour la catégorie B, le premier paiement en intérêts aura lieu le **26 mars 2020** et le remboursement en capital aura lieu le **26 mars 2024**.

Pour la catégorie C, le premier paiement en intérêts aura lieu le **26 mars 2020** et le premier remboursement en capital aura lieu le **26 mars 2022**.

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

2.2.10 - Taux de rendement actuariel et marge actuarielle :

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

C'est le taux annuel qui, à une date donnée, égalise à ce taux et à intérêts composés les valeurs actuelles des montants à verser et des montants à recevoir. Il n'est significatif que pour un souscripteur qui conserverait ses titres jusqu'à l'échéance de l'emprunt. Ce taux est de **10,00%** l'an pour la catégorie **A**, de **10,20%** l'an pour la catégorie **B** et de **10,30%** l'an pour la catégorie **C**.

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

La marge actuarielle d'un emprunt à taux variable est l'écart entre son taux de rendement estimé et l'équivalent actuariel de son indice de référence. Le taux de rendement est estimé en cristallisant jusqu'à la dernière échéance le dernier indice de référence pour l'évaluation des coupons futurs.

La moyenne des TMM des 12 derniers mois arrêtée au mois de janvier 2019 à titre indicatif, qui est égale à 6,8375% 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 8,9375% pour la catégorie A, de 9,1375% pour la catégorie B et de 9,4375% pour la catégorie C. Sur cette base, les conditions d'émission et de rémunération font ressortir une marge actuarielle de **2,10%** pour la catégorie **A**, de **2,30%** pour la catégorie **B** et de **2,60%** pour la catégorie **C** et ce pour un souscripteur qui conserverait ses titres jusqu'à leur remboursement final.

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

• **Durée totale:** Les obligations de l'emprunt obligataire subordonné «BH Subordonné 2019-1» sont émises selon trois catégories :

- une catégorie A sur une durée de vie totale de **5 ans** ;
- une catégorie B sur une durée de vie totale de **5 ans** In Fine ;
- une catégorie C sur une durée de vie totale de **7 ans** dont deux années de grâce.

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

• **Duration de l'emprunt (souscription à taux fixe) :** La duration correspond à la somme des durées pondérées par les valeurs actualisées des flux à percevoir (intérêt et principal) rapportée à la valeur présente du titre. La duration s'exprime en unités de temps (fraction d'année) et est assimilable à un délai moyen de récupération de la valeur actuelle.

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

La duration s'obtient par la formule suivante :

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

Avec :

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

La duration pour les présentes obligations de cet emprunt est de **2,660 années** pour la catégorie A, de **4,156 années** pour la catégorie B et de **4,086 années** pour la catégorie C.

2.2.12 Rang de créance et Maintien de l'emprunt à son rang :

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

Il est à signaler que ce rang dépendrait des emprunts obligataires qui seront émis conformément aux limites prévues au niveau des prévisions annoncées au document de référence enregistré auprès du CMF en date du 17/12/2018 sous le n°18/009. Toute modification susceptible de changer le rang des titulaires d'obligations subordonnées doit être soumise à l'accord de l'Assemblée Spéciale des titulaires des obligations prévues par l'article 333 du Code des Sociétés Commerciales.

Les intérêts constitueront des engagements directs, généraux, inconditionnels et non subordonnés de l'émetteur, venant au même rang que toutes les autres dettes et garanties chirographaires, présentes ou futures de l'émetteur.

Maintien de l'emprunt à son rang : L'émetteur s'engage, jusqu'au remboursement effectif de la totalité des obligations subordonnées du présent emprunt, à n'instituer en faveur d'autres créances qu'il pourrait émettre ultérieurement, en dehors de celles prévues au niveau du document de référence susvisé aucune priorité quant à leur rang de remboursement, sans consentir ces mêmes droits aux obligations subordonnées du présent emprunt.

2.2.13 - Garantie :

Le présent emprunt subordonné ne fait aucune mention de garantie.

2.2.14 - Mode de placement :

L'emprunt obligataire subordonné, objet de la présente note d'opération, est émis par Appel Public à l'Epargne. Les souscriptions à cet emprunt seront ouvertes, à tout investisseur potentiel ayant une connaissance et une expérience en matière financière et commerciale suffisante de manière à pouvoir évaluer les avantages et les risques d'investir dans les obligations subordonnées (cf. facteurs de risques spécifiques liés aux obligations subordonnées page 27).

Les souscriptions et les versements seront reçus aux guichets de BH INVEST, intermédiaire en Bourse sis à l'immeuble Assurances SALIM – Lotissement AFH/BC5 3^{ème} Etage – Centre Urbain Nord 1003 Tunis et de TUNISIE VALEURS, intermédiaire en Bourse sis au Centre Urbain Nord, Immeuble Integra, 1082 Tunis Mahrajène.

2.2.15 – Notation

- **Notation de l'emprunt :**

Le présent emprunt obligataire subordonné n'est pas noté.

- **Notation de la banque :**

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

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

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

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

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

En date du 15 avril 2015, l'agence de notation a confirmé de nouveau la notation "B" à long terme, "B" à court terme et les perspectives d'avenir à "stables".

En date du 09 mars 2016, l'agence de notation a confirmé de nouveau la notation "B" à long terme, "B" à court terme et les perspectives d'avenir à "stables".

En date du 06 juillet 2017, l'agence de notation a confirmé de nouveau la notation "B" à long terme, "B" à court terme et les perspectives d'avenir à "stables".

En date du 10 septembre 2018, l'agence de notation a confirmé de nouveau la notation "B" à long terme, "B" à court terme et les perspectives d'avenir à "stables".

Signification des notes

1) A long terme (au-delà d'un an)

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

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

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

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

2) A court terme (un an au plus)

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

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



40 rue de Courcelles
75008 Paris
France

10 September 2018

Banque de l'Habitat
18 Avenue Mohamed V
1080 Tunis
Tunisia

Re: Banque de l'Habitat - Issuer Credit Rating Confirmation

Dear Sir/Madam,

S&P Global Ratings hereby confirms its long-term/short-term issuer credit rating of “B/B” for the above-referenced issuer. The outlook is stable.

This letter constitutes S&P Global Ratings’ permission for you to disseminate the above-assigned rating to interested parties in accordance with applicable laws and regulations. However, permission for such dissemination (other than to professional advisors bound by appropriate confidentiality arrangements or to allow the Issuer to comply with its regulatory obligations) will become effective only after we’ve released the rating on standardandpoors.com. Any dissemination on any website by you or your agents shall include the full analysis for the rating, including any updates, where applicable. To the extent that regulatory authorities allow a rating agency to acknowledge in one jurisdiction a rating issued in another jurisdiction for certain regulatory purposes, S&P Global Ratings may choose to acknowledge such a rating and denote such acknowledgement on www.standardandpoors.com with an alphabetic or other identifier affixed to such rating or by other means.

To maintain the rating, S&P Global Ratings must receive all information as indicated in the applicable Terms and Conditions. You understand that S&P Global Ratings relies on you and your agents and advisors for the accuracy, timeliness and completeness of the information submitted in connection with the rating and the continued flow of material information as part of the surveillance process. Please send all information via electronic delivery to: anais.ozavuz@spglobal.com. If SEC rule 17g-5 is applicable, you may post such information on the appropriate website. For any information not available in electronic format or posted on the applicable website, please send hard copies to: S&P Global Ratings, 40 rue de Courcelles, 75008 Paris, France, Attention: Anais Ozyavuz.

The rating is subject to the Terms and Conditions attached to the Engagement Letter applicable to the rating. In the absence of such Engagement Letter and Terms and Conditions, the rating is subject to the attached Terms and Conditions. The applicable Terms and Conditions are incorporated herein by reference.

In accordance with the Terms and Conditions, S&P Global Ratings may assign, raise, lower, suspend, place on CreditWatch, or withdraw a credit rating, and assign or revise an Outlook, at any time, in S&P Global Ratings’ sole discretion. S&P Global Ratings may take any of the foregoing actions notwithstanding any request for a withdrawal of a credit rating or termination of the Engagement Letter.

S&P Global Ratings is pleased to have the opportunity to provide its rating opinion. For more information please visit our website at www.standardandpoors.com. If you have any questions, please contact us. Thank you for choosing S&P Global Ratings.

Sincerely yours,

S&P Global Ratings, acting through
S&P Global Ratings Europe Limited, France Branch
Analytical Contact: Anais Ozyavuz, Telephone: + 33144206773

S&P Global Ratings Europe Limited, France Branch
France Branch – Société à responsabilité limitée d'un Etat membre de la CE ou partie à l'accord sur l'Espace économique européen
R.C.S. Paris 833 547 474 – SIRET 833 547 474 00027 – NAF 6619B
Incorporated in Ireland under No 611431 and having its registered office at: 70 Sir John Rogerson's Quay, Dublin 2, D02 R296, Ireland

ECHELLE DE NOTATION DE STANDARD AND POOR'S

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

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

Catégorie Investissement

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

Catégorie spéculative

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

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

NOTES A COURT TERME (1 AN AU PLUS)

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

Catégorie Investissement

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

Catégorie spéculative

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

2.2.16- Organisation de la représentation des porteurs des obligations subordonnées

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

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

2.2.17 - Fiscalité des titres :

Les intérêts annuels des obligations subordonnées de cet emprunt sont soumis à une retenue d'impôt que la loi met ou pourrait mettre à la charge des personnes physiques ou morales.

En l'état actuel de la législation, et suite à l'unification des taux de la retenue à la source sur les revenus des capitaux mobiliers, telle qu'instituée par la loi n°96-113 du 30 Décembre 1996, portant loi de finances pour la gestion 1997, les intérêts sont soumis à une retenue à la source au taux unique de 20%.

Cette retenue est définitive et non susceptible de restitution sur les revenus des obligations subordonnées revenant à des personnes morales non soumises à l'impôt sur les sociétés ou qui en sont totalement exonérées en vertu de la législation en vigueur.

Conformément à l'article 39 du code de l'IRPP et de l'IS tel que modifié par l'article 13 de la loi de finances 2017, sont déductible de la base imposable les intérêts perçus par le contribuable au cours de l'année au titre des comptes spéciaux d'épargne ouverts auprès des banques, ou de la Caisse d'Epargne Nationale de Tunisie ou au titre des emprunts obligataires émis à partir du 1^{er} Janvier 1992 dans la limite d'un montant annuel de Cinq mille dinars (5 000 dinars) sans que ce montant n'excède trois mille dinars (3 000 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 obligations subordonnées:

La tenue de registre des obligations de l'emprunt subordonné « **BH Subordonné 2019-1** » sera assurée durant toute la durée de vie de l'emprunt par TUNISIE CLEARING.

2.3.2 - Marché des titres :

A fin janvier 2019, il existe 6 emprunts obligataires émis par la BH dont 5 qui sont cotés sur le marché obligataire de la cote de la BVMT et 1 sans faire appel public à l'épargne émis en 2017. Par ailleurs, il n'existe pas de titres de même catégorie émis par l'émetteur et sont négociés sur des marchés de titres étrangers.

Dès la clôture des souscriptions au présent emprunt, la Banque de l'Habitat s'engage à charger l'intermédiaire en bourse « BH INVEST » de demander l'admission des obligations souscrites de l'emprunt obligataire subordonné « **BH Subordonné 2019-1** » au marché obligataire de la cote de la Bourse des Valeurs Mobilières de Tunis.

2.3.3 - Prise en charge par Tunisie Clearing :

La Banque de l'Habitat s'engage dès la clôture de l'emprunt obligataire subordonné « **BH Subordonné 2019-1** » à entreprendre les démarches nécessaires auprès de TUNISIE CLEARING en vue de la prise en charge des titres souscrits.

2.3.4 - Tribunaux compétents en cas de litige :

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

2.4. Facteurs de risques spécifiques liés aux obligations subordonnées :

Les obligations subordonnées ont des particularités qui peuvent impliquer certains risques pour les investisseurs potentiels et ce en fonction de leur situation financière particulière, de leurs objectifs d'investissement et en raison de leur caractère de subordination.

2.4.1 - Nature du titre :

L'obligation subordonnée est un titre de créance qui se caractérise par son rang de créance contractuel déterminé par la clause de subordination. La clause de subordination se définit par le fait qu'en cas de liquidation de la société émettrice, les obligations subordonnées ne seront remboursées qu'après désintéressement de tous les créanciers privilégiés ou chirographaires mais avant le remboursement des titres participatifs et de capital émis par l'émetteur. Les obligations subordonnées interviendront au remboursement au même rang que tous les autres emprunts obligataires subordonnés déjà émis ou contractés, ou qui pourraient être émis ou contractés ultérieurement par l'émetteur proportionnellement à leur montant restant dû, le cas échéant (**clause de subordination telle que défini dans le paragraphe « Rang de créance » page 21**).

2.4.2 - Qualité de crédit de l'émetteur

Les obligations subordonnées constituent des engagements directs, généraux, inconditionnels et non assortis de sûreté de l'émetteur. Le principal des obligations subordonnées constitue une dette subordonnée de l'émetteur. Les intérêts sur les obligations subordonnées constituent une dette chirographaire de l'émetteur.

En achetant les obligations subordonnées, l'investisseur potentiel se repose sur la qualité de crédit de l'émetteur et de nulle autre personne.

2.4.3 - Le marché secondaire :

Les obligations subordonnées sont cotées sur le marché obligataire de la cote de la bourse mais il se peut qu'il ne soit pas suffisamment liquide. En conséquence, les investisseurs pourraient ne pas être en mesure de vendre leurs obligations subordonnées facilement ou à des prix qui leur procureraient un rendement comparable à des investissements similaires pour lesquels un marché secondaire s'est développé. Les investisseurs potentiels devraient avoir une connaissance et une expérience en matière financière et commerciale suffisante de manière à pouvoir évaluer les avantages et les risques d'investir dans les obligations subordonnées, de même qu'ils devraient avoir accès aux instruments d'analyse appropriés ou avoir suffisamment d'acquis pour pouvoir évaluer ces avantages et ces risques au regard de leur situation financière.

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

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

Chapitre 3 : RENSEIGNEMENTS CONCERNANT L'ACTIVITE DE LA BANQUE

3.1 Indicateurs d'activité de la banque au 31/12/2018

En DT

	4 EME TRIMESTRE		CUMUL A LA FIN DU 4 EME TRIMESTRE	
	2018	2017	2018	2017(*)
1- PRODUITS D'EXPLOITATION BANCAIRES	293 318 258	210 952 475	984 819 323	722 075 274
INTERETS	217 743 436	158 268 782	736 568 233	511 792 069
COMMISSIONS EN PRODUITS	26 939 376	23 393 578	100 009 230	87 239 655
REVENUS DU PORTEFEUILLE-TITRES COMMERCIAL ET D'INVESTISSEMENT	48 635 446	29 290 115	148 241 860	123 043 550
2- CHARGES D'EXPLOITATION BANCAIRES	153 436 777	93 529 700	529 631 443	334 690 600
INTERETS ENCOURUS	150 379 668	90 707 569	520 452 520	326 515 332
COMMISSIONS ENCOURUES	3 057 109	2 822 131	9 178 923	8 175 268
AURES CHARGES	0	0	0	0
3- PRODUITS NET BANCAIRE	139 881 481	117 422 775	455 187 880	387 384 675
4- AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION	1 669 144	3 106 682	12 487 270	11 168 862
5- CHARGES OPERATOIRES, DONT: (1)	51 304 410	36 494 716	178 360 888	154 480 820
FRAIS DE PERSONNEL	36 396 384	28 756 023	124 717 395	124 444 102
CHARGES GENERALES D'EXPLOITATION	14 908 026	7 738 693	53 643 494	30 036 718
6- STRUCTURE DU PORTEFEUILLE			1 587 137 989	1 564 767 426
PORTEFEUILLE-TITRES COMMERCIAL	-	-	311 867 942	348 682 801
PORTEFEUILLE-TITRES D'INVESTISSEMENT	-	-	1 275 270 047	1 216 084 625
7- ENCOURS DES CREDITS	-	-	9 232 171 608	7 736 647 530
8- ENCOURS DES DEPOTS, DONT:	-	-	6 595 228 816	5 941 915 557
DEPOTS A VUE	-	-	2 152 235 399	2 092 960 405
DEPOTS D'EPARGNE	-	-	1 993 344 675	1 835 018 317
9- EMPRUNTS ET RESSOURCES SPECIALES	-	-	1 367 673 590	1 121 251 338
10- CAPITAUX PROPRES (**)	-	-	731 034 456	643 464 479

(1) Les charges opératoires ne tiennent pas en considération les dotations aux provisions et aux amortissements sur immobilisations.

(*) Chiffres retraités.

(**) Les capitaux propres ne tiennent pas compte des résultats de la période.

L'activité de la Banque à fin décembre 2018, comparée à fin décembre 2017, s'est caractérisée essentiellement par :

- Un accroissement des produits d'intérêts de 224,8 MDT, soit 43,92%, pour atteindre 736,6 MDT à fin décembre 2018 contre 511,8 MDT à fin décembre 2017.
- Un accroissement des commissions perçus par la banque de 12,8 MDT, soit 14,64%, pour atteindre 100 MDT à fin décembre 2018 contre 87,3 MDT à fin décembre 2017.
- Un accroissement des charges d'intérêts de 193,9 MDT, soit 59,40%, pour atteindre 520,4 MDT à fin décembre 2018 contre 326,5 MDT à fin décembre 2017.

- Un accroissement des gains nets sur portefeuille titre commercial et d'investissement de 25,2 MDT, soit 20,48%, pour atteindre 148,2 MDT à fin décembre 2018 contre 123 MDT à fin décembre 2017.
- Un accroissement du Produit Net Bancaire de 67,8 MDT, soit 17,5 % pour atteindre 455,2 MDT à fin décembre 2018 contre 387,4 MDT à fin décembre 2017.
- Une augmentation des charges générales d'exploitations de 23,6 MDT représentant une évolution de 78,59 %, pour atteindre 53,6 MDT à fin décembre 2018 contre 30 MDT à fin décembre 2017. Cette évolution est marquée principalement au niveau de la cotisation au fonds de garantie des dépôts bancaires de 17,4 MDT.
- Une augmentation des dépôts de la clientèle pour un montant de 653 MDT soit 10,99% pour atteindre 6 595 MDT à fin décembre 2018 contre 5 942 MDT à fin décembre 2017.
- Une augmentation de l'encours des créances sur la clientèle pour un montant de 1 496 MDT, soit 19,33 % pour atteindre 9 232 MDT à fin décembre 2018 contre 7 737 MDT à fin décembre 2017.
- Un accroissement du portefeuille titre d'investissement de 59 MDT, soit 4,87% pour atteindre 1 275 MDT à fin décembre 2018 contre 1 216 MDT à fin décembre 2017.
- Un accroissement des emprunts et ressources spéciales de 246 MDT, soit 21,98% pour atteindre 1 368 MDT à fin décembre 2018 contre 1 121 MDT à fin décembre 2017.
- Une augmentation des capitaux propres avant résultat de la période de 88 MDT, soit 13,61% pour atteindre 731 MDT à fin décembre 2018 contre 643 MDT à fin décembre 2017.

3.2 Analyse des performances réalisées au 31/12/2018 par rapport aux prévisions relatives à l'exercice 2018

	Réalisations 2018	Prévisions 2018	Ecart	Taux de réalisation	Commentaires
1- Produits d'exploitation bancaire	984 819 323	947 438 612	37 380 711	103,95%	
Intérêts	736 568 233	714 073 648	22 494 585	103,15%	Effet de l'augmentation de l'activité des crédits (volume des crédits qui ont dépassé les prévisions).
Commissions en Produits	100 009 230	101 789 362	(1 780 132)	98,25%	Décalage au niveau de la réalisation de certains produits de commissions (révisions de certains tarifs).
Revenus du portefeuille titres commercial et d'investissement	148 241 860	131 575 602	16 666 258	112,67%	Provient principalement de l'effet des gains sur opérations de change et d'arbitrage (Gains nets sur opérations de change).
2- Charges d'exploitation bancaires	529 631 443	522 083 963	7 547 480	101,45%	
Intérêts encourus	520 452 520	513 658 463	6 794 057	101,32%	Engendrés par l'évolution importante de l'activité des crédits qui a nécessité un volume de refinancement supplémentaire conjuguée à la hausse des dépôts à terme.
Commissions encourues	9 178 923	8 425 500	753 423	108,94%	Léger dépassement des frais IBS et sur opérations de la monétique suite au développement de l'activité de monétique pour les frais de VISA et MASTER CARD conjuguée au glissement du dinar.
3- Produits Net Bancaire	455 187 880	425 354 648	29 833 232	107,01%	Résultante des changements constatés au niveau des produits et charges d'exploitation.
4- Autres produits d'exploitation	12 487 270	13 433 683	(946 413)	92,95%	Légère surestimation de quelques produits (dont la récupération des frais et produit sur opérations d'assurance).

5- Charges opératoires, dont : (1)					178 360 888	182 222 911	(3 862 023)	97,88%	
Frais de personnel					124 717 395	131 046 218	(6 328 823)	95,17%	Ecart expliqué par le retard dans la mise en place des départs volontaires prévus pour l'année 2018 mais qui n'ont pas été concrétisés courant cet exercice.
Charges générales d'exploitation					53 643 494	51 176 693	2 466 801	104,82%	Hausse des charges suite au développement de l'activité et au glissement du dinar.
6- Structure du portefeuille					1 587 137 989	1 507 724 553	79 413 436	105,27%	
Portefeuille titres commercial					311 867 942	297 864 491	14 003 451	104,70%	Souscription sur ligne BTA non prévu initialement (pour garder le statut de SVT).
Portefeuille titres d'investissement					1 275 270 047	1 209 860 062	65 409 985	105,41%	Concrétisation de certaines participations non prévues initialement.
7- Encours des crédits					9 232 171 608	8 270 347 700	961 823 908	111,63%	Ecart expliqué essentiellement par le développement de l'activité de crédits commerciaux.
8- Encours des dépôts, dont :					6 595 228 816	6 384 928 057	210 300 759	103,29%	Les réalisations ont dépassé légèrement les attentes de la banque en matière de consolidation de ressources clientèle et principalement en matière des dépôts à terme.
Dépôts à vue					2 152 235 399	2 252 960 405	(100 725 006)	95,53%	Appétences des clients aux dépôts rémunérés.
Dépôts d'épargne					1 993 344 675	1 982 030 817	11 313 858	100,57%	Réalisations conformes aux objectifs.
9- Emprunts et ressources spéciales					1 367 673 590	1 462 819 569	(95 145 979)	93,50%	Ecart expliqué principalement par le retard dans l'encaissement de l'emprunt subordonné 2018-02 prévu pour la fin de l'année 2018.
10- Capitaux propres (**)					731 034 456	730 432 426	602 030	100,08%	Réalisations conformes aux objectifs.

(1) Les charges ne tiennent pas en considération les dotations aux provisions et aux amortissements sur immobilisations

** : Les capitaux propres ne tiennent pas compte des résultats de la période

Chapitre 4 : ORGANES D'ADMINISTRATION, DE DIRECTION ET DE CONTROLE DES COMPTES

4.1. Membres des organes d'administration

Membres	Représenté par	Qualité	Mandat	Adresse
Mme Amel Jebari Médini ⁽¹⁾	Elle-même	Président		Tunis
État Tunisien	Mme Amel Jebari Medini ⁽⁸⁾	Membres	2018-2020	Tunis
	M. Abderraouf Klibi ⁽⁸⁾		2018-2020	Tunis
	M. Ali Radhouani ⁽⁹⁾		2018-2020	Tunis
	M. Aymen Raies ⁽⁹⁾		2018-2020	Tunis
	M. Mohamed Naceur Hadji ⁽⁹⁾		2018-2020	Tunis
M. Habib Miled ⁽²⁾	Lui-même	Membre	2017-2019	Tunis
M. Mohamed Sadok Driss ⁽³⁾	Lui-même	Membre	2017-2019	Tunis
M. Ahmed Trabelsi ⁽⁴⁾	Lui-même	Membre	2016-2018	Tunis
M. Rached Horchani ⁽⁵⁾	Lui-même	Membre	2018-2020	Tunis
M. Achraf Ayadi ⁽⁶⁾	Lui-même	Membre	2018-2020	Tunis
M. Hamouda Belkhouja ⁽⁷⁾	Lui-même	Membre	2017-2019	Tunis

(1) Nomination en tant que Président du Conseil d'Administration en date du 11/06/2018 et renouvelé par l'AGO du 26/04/2018

(2) Nomination approuvée par l'AGO du 25/05/2017.

(3) Mandat renouvelé par l'AGO du 25/05/2017.

(4) Mandat renouvelé par l'AGO du 04/06/2016.

(5) Mandat renouvelé par l'AGO du 26/04/2018 représentant le groupe Horchani

(6) Membre indépendant nommé par l'AGO du 06/06/2015 et renouvelé par l'AGO du 26/04/2018.

(7) Représentant des actionnaires minoritaires, nommé par l'AGO du 25/05/2017.

(8) Nomination renouvelée par l'AGO du 26/04/2018 en qualité d'administrateur représentant l'État et les participations publiques.

(9) Nomination approuvée par l'AGO du 26/04/2018 en qualité d'administrateur représentant l'État et les participations publiques.

Démission d'un administrateur indépendant :

Le Conseil d'Administration réuni le 27/08/2018 a été informé de la démission de monsieur **Mongi Ben Tkhatat**, administrateur indépendant et président du Comité des Risques, ainsi que du lancement de la procédure d'appel à la candidature entamé par les services de la BH pour le choix d'un administrateur indépendant en remplacement du démissionnaire.

Suite à un premier appel à candidature infructueux, la BH a lancé un deuxième appel à candidature en date du 07/12/2018 dont le résultat est non encore publié.

4.2 Comité des Risques :

Ce comité a été présidé par Monsieur Mongi Ben Tkhatat. Suite à la démission de ce dernier et en attendant le résultat de l'appel à candidature lancé par la BH, le poste du président du Comité des Risques demeure vacant.

Les membres de ce comité sont : Messieurs Mohamed Sadok Driss, Aymen Raies et Ali Radhouani.



BANQUE DE L'HABITAT

Société Anonyme au Capital de 238 000 000 de dinars divisé en 47 600 000 actions de 5 dinars chacune
Siège Social : 18 Avenue Mohamed V-1080 Tunis BP 242 Cedex 1080-Tel : 71 126 000-Fax: 71 337 957
Registre de Commerce : B 13 881 1996

Objet social: l'exercice de la profession bancaire notamment par la mobilisation de l'épargne et par l'octroi des crédits

La Banque de l'Habitat est notée sur l'échelle internationale "B" à long terme avec perspective d'évolution stable et "B" à court terme par l'agence de notation "Standard & Poor's" en date du 10 septembre 2018

EMPRUNT OBLIGATAIRE SUBORDONNÉ « BH SUBORDONNÉ 2019-1 »

D'un montant de 35 000 000 de dinars susceptible d'être porté à un maximum de 50 000 000 dinars, divisé en 350 000 obligations subordonnées susceptibles d'être portées à un maximum de 500 000 obligations subordonnées de 100 dinars de nominal chacune
Emis par appel public à l'épargne

L'emprunt est réparti en 3 catégories A, B et C comme suit :

Catégories	Durée	Taux d'intérêt	Amortissement
Catégorie A	5 ans	10,00% et/ou TMM+2,10%	Annuel constant de la 1ère à la 5ème année
Catégorie B	5 ans In Fine	10,20% et/ou TMM+2,30%	In Fine
Catégorie C	7 ans dont 2 années de grâce	10,30% et/ou TMM+2,60%	Annuel constant de la 3ème à la 7ème année

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

Décision des Assemblées Générales Ordinaires du 4 juin 2016 et du 25 mai 2017

Délibération du Conseil d'Administration du 24 septembre 2018

Fixation des conditions de l'émission par la Direction Générale en date du 21 janvier 2019

Visa du Conseil du Marché Financier N° 19 / 1018 du 11 FEV 2019

Notice légale publiée au JORT N° 21 du 16/02/2019

BULLETIN DE SOUSCRIPTION N°

Je (Nous) soussigné (s)

Nom & Prénom ¹ : ☐ Mme ☐ Mlle ☐ Mr			
Nationalité :	Pièce d'identité (1) : ☐ CIN ☐ Carte de séjour ☐ Passeport	N°	Délivré le :
Profession/activité :			
Adresse :	Code postale :	Pays :	Tel :
Agissant pour le compte (1) : ☐ De moi-même			
☐ Du mandat en qualité de : ☐ Tuteur ☐ Mandataire en vertu de pouvoir donné en date du et dont une copie originale ou conforme est jointe à la présente			
Identité du mandat :			
Personne Physique : (1) ☐ Mme ☐ Mlle ☐ Mr		Personne Morale :	
Nom & Prénom ¹ :		Raison sociale :	
Pièce d'identité (1) : ☐ CIN ☐ Carte de séjour ☐ Passeport		N° du R.C :	
N°		Matricule Fiscale :	
Délivré le :			
Profession/activité :			
Adresse :		Code postale :	Pays :
		Tel :	

Déclare (ons) souscrire à :

- Obligations subordonnées nominatives de l'emprunt obligataire subordonné « BH SUBORDONNÉ 2019-1 » de la catégorie A d'une durée 5 ans :
☐ Au taux fixe de 10,00% et/ou ☐ Au taux variable de TMM+2,10%
- Obligations subordonnées nominatives de l'emprunt obligataire subordonné « BH SUBORDONNÉ 2019-1 » de la catégorie B d'une durée 5 ans :
☐ Au taux fixe de 10,20% et/ou ☐ Au taux variable de TMM+2,30%
- Obligations subordonnées nominatives de l'emprunt obligataire subordonné « BH SUBORDONNÉ 2019-1 » de la catégorie C d'une durée 7 ans avec 2 années de franchise :
☐ Au taux fixe de 10,30% et/ou ☐ Au taux variable de TMM+2,60%

au prix d'émission de cent (100) dinars par obligation subordonnée. Les intérêts courus entre la date effective de souscription et de libération et la date limite de clôture des souscriptions, soit le 26/03/2019 seront décomptés et payés à cette date. Ces obligations subordonnées portent jouissance unique en intérêts à partir du 26/03/2019 et sont remboursables :

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

Je (nous) reconnais (sons) avoir reçu une copie du document de référence « BANQUE DE L'HABITAT 2018 » et de la note d'opération relative à l'émission de l'emprunt obligataire subordonné « BH SUBORDONNÉ 2019-1 » et pris connaissance de leurs contenus. Sur cette base, j'ai (nous avons) accepté de souscrire aux nombre et forme d'obligations subordonnées ci-dessus indiqués, étant signalé que cette souscription ne vaut pas renonciation de ma (notre) part au recours par tous moyens pour la réparation des dommages qui pourraient résulter, soit de l'insertion d'informations incomplètes ou erronées, soit d'une omission d'informations dont la publication aurait influencé ma (notre) décision de souscrire.

En vertu de tout ce qui précède, je (nous) verse (ons)² :

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

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

- Obligations subordonnées nominatives de l'emprunt obligataire subordonné « BH SUBORDONNÉ 2019-1 » à taux fixe :
(..... de la catégorie A : 5 ans à 10,00% de la catégorie B : 5 ans In fine à 10,20% de la catégorie C : 7 ans avec 2 ans de franchise à 10,30%)
- Obligations subordonnées nominatives de l'emprunt obligataire subordonné « BH SUBORDONNÉ 2019-1 » à taux variable :
(..... de la catégorie A : 5 ans à TMM+2,10% de la catégorie B : 5 ans In fine à TMM+2,30% de la catégorie C : 7 ans avec 2 ans de franchise à TMM+2,60%)

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

Fait en double exemplaires dont un en ma (notre) possession
Le second servant de souche⁴

A le
Signature

¹ Cocher la case correspondante

² Remplir la ligne appropriée

³ Indiquer le nom du dépositaire

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





BANQUE DE L'HABITAT

Société Anonyme au Capital de 238 000 000 de dinars divisé en 47 600 000 actions de 5 dinars chacune
Siège Social : 18 Avenue Mohamed V-1080 Tunis BP 242 Cedex 1080-Tel : 71 126 000-Fax : 71 337 957
Registre de Commerce : B 13 881 1996

Objet social: l'exercice de la profession bancaire notamment par la mobilisation de l'épargne et par l'octroi des crédits

La Banque de l'Habitat est notée sur l'échelle internationale "B" à long terme avec perspective d'évolution stable et "B" à court terme par l'agence de notation "Standard & Poor's" en date du 10 septembre 2018
EMPRUNT OBLIGATAIRE SUBORDONNÉ « BH SUBORDONNÉ 2019-1 »

D'un montant de 35 000 000 de dinars susceptible d'être porté à un maximum de 50 000 000 dinars, divisé en 350 000 obligations subordonnées susceptibles d'être portées à un maximum de 500 000 obligations subordonnées de 100 dinars de nominal chacune
Emis par appel public à l'épargne

L'emprunt est réparti en 3 catégories A, B et C comme suit :

Catégories	Durée	Taux d'intérêt	Amortissement
Catégorie A	5 ans	10,00% et/ou TMM+2,10%	Annuel constant de la 1ère à la 5ème année
Catégorie B	5 ans In Fine	10,20% et/ou TMM+2,30%	In Fine
Catégorie C	7 ans dont 2 années de grâce	10,30% et/ou TMM+2,60%	Annuel constant de la 3ème à la 7ème année

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

Décision des Assemblées Générales Ordinaires du 4 juin 2016 et du 25 mai 2017

Délibération du Conseil d'Administration du 24 septembre 2018

Fixation des conditions de l'émission par la Direction Générale en date du 21 janvier 2019

Visa du Conseil du Marché Financier **19 / 10 18** du **11 FEB 2019**

Notice légale publiée au JORT N° 21 du 16/02/2019

BULLETIN DE SOUSCRIPTION N°.....

Je (Nous) soussigné (s)

Nom & Prénom ¹ : ☐ Mme ☐ Mlle ☐ Mr	
Nationalité :	Pièce d'identité (1) : ☐ CIN ☐ Carte de séjour ☐ Passeport N° Délivré le : / /
Profession/activité :	
Adresse : Code postale : Pays : Tel :	
Agissant pour le compte (1) : ☐ De moi-même	
☐ Du mandat en qualité de : ☐ Tuteur ☐ Mandataire en vertu de pouvoir donné en date du et dont une copie originale ou conforme est jointe à la présente	
Identité du mandat :	
Personne Physique : (1) ☐ Mme ☐ Mlle ☐ Mr	Personne Morale :
Nom & Prénom ¹ :	Raison sociale :
Pièce d'identité : (1) ☐ CIN ☐ Carte de séjour ☐ Passeport	N° du R.C :
N° Délivré le : / /	Matricule Fiscale :
Profession/activité :	
Adresse : Code postale : Pays : Tel :	

Déclare (ons) souscrire à :

- Obligations subordonnées nominatives de l'emprunt obligataire subordonné « BH SUBORDONNÉ 2019-1 » de la catégorie A d'une durée 5 ans :
☐ Au taux fixe de 10,00% et/ou ☐ Au taux variable de TMM+2,10%
- Obligations subordonnées nominatives de l'emprunt obligataire subordonné « BH SUBORDONNÉ 2019-1 » de la catégorie B d'une durée 5 ans :
☐ Au taux fixe de 10,20% et/ou ☐ Au taux variable de TMM+2,30%
- Obligations subordonnées nominatives de l'emprunt obligataire subordonné « BH SUBORDONNÉ 2019-1 » de la catégorie C d'une durée 7 ans avec 2 années de franchise :
☐ Au taux fixe de 10,30% et/ou ☐ Au taux variable de TMM+2,60%

au prix d'émission de cent (100) dinars par obligation subordonnée. Les intérêts courus entre la date effective de souscription et de libération et la date limite de clôture des souscriptions, soit le 26/03/2019 seront décomptés et payés à cette date. Ces obligations subordonnées portent jouissance unique en intérêts à partir du 26/03/2019 et sont remboursables :

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

Je (nous) reconnais (sons) avoir reçu une copie du document de référence « BANQUE DE L'HABITAT 2018 » et de la note d'opération relative à l'émission de l'emprunt obligataire subordonné « BH SUBORDONNÉ 2019-1 » et pris connaissance de leurs contenus. Sur cette base, j'ai (nous avons) accepté de souscrire aux nombre et forme d'obligations subordonnées ci-dessus indiqués, étant signalé que cette souscription ne vaut pas renonciation de ma (notre) part au recours par tous moyens pour la réparation des dommages qui pourraient résulter, soit de l'insertion d'informations incomplètes ou erronées, soit d'une omission d'informations dont la publication aurait influencé ma (notre) décision de souscrire.

En vertu de tout ce qui précède, je (nous) verse (ons)² :

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

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

- Obligations subordonnées nominatives de l'emprunt obligataire subordonné « BH SUBORDONNÉ 2019-1 » à taux fixe :
(..... de la catégorie A : 5 ans à 10,00% de la catégorie B : 5 ans In fine à 10,20% de la catégorie C : 7 ans avec 2 ans de franchise à 10,30%)
- Obligations subordonnées nominatives de l'emprunt obligataire subordonné « BH SUBORDONNÉ 2019-1 » à taux variable :
(..... de la catégorie A : 5 ans à TMM+2,10% de la catégorie B : 5 ans In fine à TMM+2,30% de la catégorie C : 7 ans avec 2 ans de franchise à TMM+2,60%)

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

Fait en double exemplaires dont un en ma (notre) possession
Le second servant de souche⁴

A le
Signature

¹ Cocher la case correspondante

² Remplir la ligne appropriée

³ Indiquer le nom du dépositaire

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

