Fonds de Titrisation (FT)

Régi par la loi n° 33-06 relative à la titrisation des actifs promulguée par le dahir n° 1-08-95 du 20 chaoual 1429 (20 octobre 2008), telle que modifiée et complétée

DOCUMENT D'INFORMATION

Titrisation d'actifs immobiliers détenus par Label'Vie S.A.

Montant de l'émission = 430 950 000 MAD

TYPE D'OBLIGATIONS ET DE PARTS	NOMBRE D'OBLIGATIONS ET DE PARTS RESIDUELLES	NOMINAL TOTAL (MAD)	TAUX D'INTERET	DATE D'AMORTISSEMENT	PRIX D'EMISSION
OBLIGATIONS A1	4309	430 900 000	Taux fixe entre 3,06% et 3,26%, déterminé à l'issue de la période de souscription*	Date d'Echéance Finale	100%
OBLIGATIONS A2			Taux variable fixé annuellement, déterminé pour la première année à l'issue de la période de souscription**		
PARTS RESIDUELLES	2	50 000	NA	Date d'Echéance Finale	100%
TOTAL	4311	430 950 000	-	-	-

(*) il s'agit d'un taux fixe, en référence au taux BDT 5 ans de la courbe secondaire du 07/08/2020 soit 2,06%, augmenté d'une prime de risque entre 100 pbs et 120 pbs (déterminée à l'issue de la période de souscription), soit entre 3,06% et 3,26%

(**) pour la première année, le taux sera déterminé, à l'issue de la période de souscription, en référence au taux plein 52 semaines déterminé sur la base de la courbe des taux de référence du marché secondaire des BDT, telle que publiée par Bank Al Maghrib en date du 07/08/2020, soit 1,68%, augmenté d'une prime de risque entre 100 pbs et 120 pbs, soit un taux d'intérêts facial pour les obligations A2 entre 2,68% et 2,88%

Emission réservée aux Investisseurs Qualifiés de droit marocain
Période de souscription : du 24 août 2020 au 26 août 2020 inclus
Date d'émission : le 2 septembre 2020

Arrangeur & Société de Gestion | **Dépositaire** | **Organismes de Placement**

Etablissement Initiateur | **Conseiller financier**

VISA DE L'AUTORITE MAROCAINE DU MARCHE DES CAPITAUX

Conformément aux dispositions de l'article 34 de la loi n°33-06 relative à la titrisation des actifs promulguée par le Dahir n°1-08-95 du 20 chaoual 1429 (20 octobre 2008), telle que modifiée et complétée par la loi n°119-12 promulguée par le Dahir n°1-13-47 du 1er joumada I 1434 (13 mars 2013) et la loi 05-14 promulguée par le dahir n°1-14-144 du 25 chaoual 1435 (22 août 2014) et la loi 69-17 promulguée par le dahir n° 1-18-24 du 25 rajab 1439 (12 avril 2018), ainsi que l'article 5 du Dahir portant loi n°1-12-55 du 28 décembre 2012 portant promulgation de la loi n° 44-12 relative à l'appel public à l'épargne et aux informations exigées des personnes morales et organismes faisant appel public à l'épargne, l'original du Document d'Information a été soumis à l'appréciation de l'AMMC qui lui a accordé son visa en date du 13/08/2020 sous la référence n° VI/TI/001/2020

I- Avertissement

Le visa de l'Autorité Marocaine du Marché des Capitaux (AMMC) n'implique ni approbation de l'opportunité de l'Opération ni authentification des informations présentées. 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.

L'attention des investisseurs potentiels est attirée sur le fait qu'un investissement en instruments financiers comporte des risques.

L'AMMC ne se prononce pas sur l'opportunité de l'Opération proposée ni sur la qualité de la situation de l'émetteur (le FPCT). Le visa de l'AMMC ne constitue pas une garantie contre les risques associés aux actifs transférés ou aux Titres proposés dans le cadre de l'Opération objet du présent Document d'Information.

Ainsi, l'investisseur doit s'assurer, préalablement à la souscription, de sa bonne compréhension de la nature et des caractéristiques des Titres offerts, ainsi que la maitrise de son exposition aux risques inhérents auxdits Titres.

A cette fin, l'investisseur est appelé à :

- attentivement prendre connaissance de l'ensemble des documents et informations qui lui sont remis et notamment celles figurant à la section « Facteurs de Risques » ci-après ;

- consulter, en cas de besoin, tout professionnel compétent en matière d'investissement dans les instruments financiers.

Le présent Document d'Information ne s'adresse pas aux personnes dont les lois du lieu de résidence n'autorisent pas la participation à l'Opération proposée.

Les personnes en la possession desquelles ledit Document d'Information viendrait à se trouver, sont invitées à s'informer et à respecter la réglementation dont ils dépendent en matière de participation à ce type d'opération.

Les Organismes de Placement ne proposeront des instruments financiers, objet du présent Document d'Information, qu'en conformité avec les lois et règlements en vigueur.

Ni l'AMMC, ni la Société de Gestion, ni l'Etablissement Initiateur n'encourent de responsabilité du fait du non-respect de ces lois ou règlements par les Organismes de Placement.

I- Abréviations et définitions

Acte de Cession

Désigne l'acte de cession notarié conclu à la Date d'Emission, entre la Société de Gestion agissant au nom et pour le compte du Fonds et l'Etablissement Initiateur, et qui définit les conditions dans lesquelles des Actifs Eligibles sont acquis par le Fonds auprès de l'Etablissement Initiateur à la Date de Cession Initiale.

Actif(s)

Désigne, de manière générale, les biens immobiliers détenus par l'Etablissement Initiateur et susceptibles d'être cédés au Fonds sous réserve de la satisfaction des Critères d'Eligibilité des Actifs.

Actif de Substitution

Désigne tout Actif Eligible venant en substitution d'un Actif Substitué, dans le cadre d'une Substitution.

Actif Eligible

Désigne les Actifs qui satisfont les Critères d'Eligibilité des Actifs.

Actif Initialement Transféré

Désigne les biens immobiliers initialement cédés par Label'Vie S.A. au Fonds et dont la valorisation, telle que spécifiée ci-après, a été arrêtée par le cabinet d'expertise indépendant A. Lazrak au 27 juillet 2020. La liste des Actifs Initialement Transférés et leur valorisation figurent ci-dessous :

Ville	Localisation	Destination	Valeur vénale au 27/07/2020
Casablanca	Romandie	Carrefour Market	21 000 000,00
Casablanca	Val fleury	Carrefour Market	21 000 000,00
Casablanca	Gauthier	Carrefour Market	10 000 000,00
Casablanca	Ain sbaa	Carrefour Market	30 000 000,00
Casablanca	Oulfa	Carrefour Market	20 500 000,00
Casablanca	Lisasfa	Carrefour Market	22 500 000,00
Mohemmadia	Mohemmadia alia	Carrefour Market	18 000 000,00

Mohemmadia	Kasba	Carrefour Market	40 000 000,00
Rabat/Salé	Rabat el menzeh	Carrefour Market	30 000 000,00
Rabat/Salé	Sala el jadida	Carrefour Market	14 000 000,00
Rabat/Salé	Temara el ouifak	Carrefour Market	36 000 000,00
Fes	Fes	Carrefour Market	28 000 000,00
Meknes	Meknes	Carrefour Market	25 500 000,00
Kénitra & région	Kénitra	Carrefour Market	7 500 000,00
Kénitra & région	Sidi kacem	Atacadao	25 000 000,00
Kénitra & région	Sidi slimane	Carrefour Market	13 500 000,00
Sud	Agadir	Carrefour Market	40 000 000,00
Sud	Marrakech	Carrefour Market	27 000 000,00
Rabat	Souissi	Carrefour Market	55 000 000,00
Khenifra	Khenifra	Carrefour Market	22 500 000,00
Total			**507 000 000,00**

A titre informatif, la valorisation suivante a également été arrêtée par le cabinet d'expertise indépendant Carré Immobilier après la fixation de la valorisation, soit le 28 juillet 2020:

Ville	Localisation	Destination	Valeur vénale au 28/07/2020
Casablanca	Romandie	Carrefour Market	23 990 971,00
Casablanca	Val fleury	Carrefour Market	22 207 227,00
Casablanca	Gauthier	Carrefour Market	10 380 324,00
Casablanca	Ain sbaa	Carrefour Market	28 689 469,00
Casablanca	Oulfa	Carrefour Market	19 111 622,00

Casablanca	Lisasfa	Carrefour Market	25 599 047,00
Mohemmadia	Mohemmadia alia	Carrefour Market	22 133 841,00
Mohemmadia	Kasba	Carrefour Market	31 136 291,00
Rabat/Salé	Rabat el menzeh	Carrefour Market	29 830 792,00
Rabat/Salé	Sala el jadida	Carrefour Market	17 356 556,00
Rabat/Salé	Temara el ouifak	Carrefour Market	37 344 247,00
Fes	Fes	Carrefour Market	34 196 117,00
Meknes	Meknes	Carrefour Market	27 530 454,00
Kénitra & région	Kénitra	Carrefour Market	13 260 289,004
Kénitra & région	Sidi kacem	Atacadao	34 525 818,00
Kénitra & région	Sidi slimane	Carrefour Market	15 523 417,00
Sud	Agadir	Carrefour Market	41 633 747,00
Sud	Marrakech	Carrefour Market	30 072 935,00
Rabat	Souissi	Carrefour Market	43 899 330,00
Khenifra	Khenifra	Carrefour Market	24 047 596,006
Total			**532 470 090,00,00**

Actifs Non-Eligible(s)

Désigne un Actif non conforme à l'un ou plusieurs des Critères d'Eligibilité des Actifs.

Actif Substitué

Désigne tout Actif Eligible devant être substitué, dans le cadre d'une Substitution, à certains Actifs Transférés.

Actifs Transférés

Désigne les Actifs Initialement Transférés ainsi que tout Actif venant à être transféré par l'Etablissement Initiateur au Fonds.

AMMC

Désigne l'Autorité Marocaine du Marché des Capitaux.

Amortissement Anticipé

Désigne la procédure d'amortissement anticipé des Titres lors de la survenance d'un Cas de Défaut ou d'un cas de dissolution anticipée visé à l'article VI.1.2 du présent Document d'Information.

Amortissement Anticipé Partiel

Désigne la procédure d'amortissement anticipé partiel des Titres.

Amortissement Normal

Désigne la procédure d'amortissement normal des Titres.

Arrangeur

Désigne Maghreb Titrisation.

Arrêtés Titrisation

Désigne l'ensemble des arrêtés suivants :

- Arrêté ministériel n° 351-01 fixant les règles comptables applicables aux fonds de placements collectifs en titrisation

- Arrêté ministériel n° 2562-10 fixant le niveau minimum du montant du capital social des établissements gestionnaires de Fonds de placements collectifs en titrisation

- Arrêté ministériel n° 2563-10 fixant la liste des établissements de crédit, organismes et fonds qui peuvent accorder des garanties aux Fonds de placements collectifs en titrisation pour leur couverture contre les risques résultant des créances qu'ils acquièrent

- Arrêté ministériel n° 2564-10 fixant le plafond des emprunts d'espèces auxquels peuvent recourir les Fonds de placements collectifs en titrisation pour financer un besoin temporaire en liquidités, ci-après « Arrêté n° 2564-10 »

- Arrêté ministériel n° 2565-10 fixant la liste des journaux d'annonces légales de publication des avis de constitution et de liquidation des Fonds de placements collectifs en titrisation, ci-après « Arrêté n° 2565-10 »

- Arrêté ministériel n° 2566-10 fixant le taux de la commission annuelle à laquelle sont assujettis les Fonds de placements collectifs en titrisation au profit du Conseil déontologique des valeurs mobilières, ses modalités de calcul et de versement ainsi que le taux de la majoration prévue en cas de défaut de paiement dans les délais

prescrits

- Arrêté ministériel n° 832-14 fixant les cas et les modalités selon lesquels un Fonds de placement collectifs en titrisation peut céder les actifs éligibles avant le terme de l'opération de titrisation et les créances non échues et non déchues de leur terme, qu'il a acquis auprès d'un ou plusieurs établissements initiateurs dans le cadre d'une opération de titrisation, prévus par la Loi, ci-après « Arrêté n° 832-14 »

Baux Transférés

Désignent les baux en cours concernant les Actifs Transférés à la Date de Cession, tels qu'éventuellement modifiés ainsi que tous les baux venant éventuellement en remplacement conformément à la Convention de Gestion.

Contrat de Bail

Désigne le contrat de bail ayant pour objet les Actifs Transférés à intervenir entre le Fonds et l'Etablissement Initiateur à compter de la Date de Jouissance.

Capital Restant Dû

Voir CRD.

Cas d'Amortissement Anticipé

Désigne chacun des évènements visés à la section « Passif du Fonds » ci-dessous.

Cas d'Amortissement Anticipé Partiel

Désigne chacun des évènements visés à la section « Passif du Fonds » ci-dessous.

Cas de Circonstances Nouvelles

Désigne la survenance d'un des évènements suivants :

(a) de nouvelles dispositions légales ou réglementaires s'appliquent, ou des modifications de dispositions légales ou réglementaires existantes s'appliquent, et rendent illégales les obligations de paiement et de remboursement par le Fonds s'agissant des Titres ; ou

(b) de nouvelles dispositions fiscales, législatives ou réglementaires s'appliquent et ont pour conséquence l'imposition d'une taxe ou d'un coût pour le Fonds qui aurait pour conséquence une réduction significative de la possibilité pour le Fonds de satisfaire à ses obligations de paiement et de remboursement s'agissant des Titres.

Cas de Défaut

Désigne un Cas de Défaut au sens de la section « Passif du Fonds » ci-dessous.

Cas de Substitution

Désigne les Cas de Substitution visés à l'article VII.7.2.1 ci-dessous.

Cédant

Désigne LABEL'VIE S.A.. Le Cédant est un établissement initiateur au sens de la Loi.

Cession

Désigne la cession d'un Actif Transféré, en vertu de l'Acte de Cession, s'agissant des Actifs Initialement Transférés, ou de tout autre acte de cession/substitution postérieur.

Cession Initiale

Désigne la cession, en vertu de l'Acte de Cession, des Actifs Initialement Transférés.

Circulaires AMMC

Désignent :

- La Circulaire de l'AMMC publiée en janvier 2012 telle que modifiée les 08 avril 2013, 1er octobre 2013 et 1er octobre 2014, ci-après désignée « Circulaire de l'AMMC » ;

- La Circulaire de l'AMMC n°01/18 relative aux obligations de vigilance et de veille interne incombant aux organismes et personnes soumis au contrôle de l'Autorité Marocaine du Marché des Capitaux, publiée le 20 septembre 2018 au Bulletin officiel n°6710, telle qu'elle a été homologuée par l'arrêté du ministre de l'économie et des finances n°832-18 du 13 août 2018, ci-après désignée « Circulaire AMMC n°01/18 » ;

- La Circulaire de l'AMMC n°03/19 relative aux opérations et informations financières publiée le 07 juin 2019 au Bulletin officiel n° 6784 bis, telle que homologuée par l'arrêté du ministre de l'économie et des finances n° 1704-19 du 30 mai 2019, ci-après désignée « Circulaire AMMC n°03/19 ».

Commissaire aux Comptes

Désigne le commissaire aux comptes désigné par la Société de Gestion pour certifier les Comptes du Fonds ; à la Date d'Emission, le Commissaire aux Comptes est Coopers Audit représenté par Abdelaziz AL MECHATT.

Compte de Réserve

Désigne le compte de dépôt ouvert dans les livres du Dépositaire au nom du Fonds sous le numéro: [●], alimenté, à la Date de Jouissance, par l'Etablissement Initiateur d'un montant égal au montant de la Réserve Initiale. A partir de la première date anniversaire de la Date d'Emission, ce compte de dépôt sera alimenté également de la Réserve Additionnelle Annuelle et de la Contribution Trimestrielle, si ces dernières sont applicables à chaque année considérée. En cas d'utilisation d'une partie ou de la totalité de la Réserve par le Fonds, l'Etablissement Initiateur devra reconstituer ce montant suivant les modalités prévues

au Règlement de Gestion.

Compte Général

Désigne le compte de dépôt ouvert dans les livres du Dépositaire au nom du Fonds sous le numéro [●] et destiné à recevoir le Loyer, le produit du(es) Rachat(s) et les Loyers des Baux Transférés.

Comptes du Fonds

Désigne le Compte Général du Fonds et le Compte de Réserve du Fonds.

Contribution Trimestrielle

Désigne un montant égal à la somme qui peut être le cas échéant due aux termes du Règlement de Gestion, telle que calculée par la Société de Gestion suivant la formule prévue au Règlement de Gestion et qui est désignée dans le Règlement de Gestion comme contribution trimestrielle et payable par l'Etablissement Initiateur en sa qualité d'établissement initiateur 7 Jours Ouvrés avant la Date de Paiement simultanément avec le Loyer.

Convention de Placement

Désigne le contrat de placement au sens de l'article 1.39 de la Circulaire AMMC n°03/19 qui a pour objet de définir les droits et obligations des Organismes de Placement, en leur qualité d'intermédiaires financiers au sens de la Loi relative à l'appel public à l'épargne, s'agissant du placement des Obligations émises par le Fonds à la Date d'Emission.

Convention de Cession

Désigne la convention de cession conclue à la Date d'Emission entre la Société de Gestion, agissant au nom et pour le compte du Fonds, et le Cédant, et qui définit les conditions applicables à la vente, au Rachat et à la Substitution des Actifs Transférés.

Convention de Gestion

Désigne la convention conclue entre l'Etablissement Initiateur et la Société de Gestion en vertu de laquelle la Société de Gestion confie à l'Etablissement Initiateur la gestion opérationnelle, administrative et fiscale des Actifs Transférés.

Convention de Dépositaire et de Comptes du Fonds

Désigne la convention conclue entre le Fonds, le Dépositaire et l'Etablissement Initiateur qui définit les missions du Dépositaire ainsi que les termes et conditions dans lesquelles les Comptes du Fonds fonctionnent.

Coupon

Désigne, s'agissant des Obligations, le montant d'intérêt dû et exigible à toute Date de Paiement conformément aux termes et conditions des Obligations tels que prévus dans le Document d'Information et le Règlement de Gestion.

Coûts de Gestion

Désigne tous les coûts et frais de gestion dus par le Fonds à la Date de Paiement aux prestataires de services du Fonds (tels que la Société de Gestion, le Dépositaire, etc.) ainsi

qu'à l'AMMC et à Maroclear tels qu'ils sont calculés par la Société de Gestion conformément aux dispositions applicables du Règlement de Gestion.

CRD (ou Capital Restant Dû)

Désigne pour un ou plusieurs Titre(s) ou un ou plusieurs Actifs Transférés et à toute date donnée, le montant de capital restant dû au titre de ce ou ces Titre(s) ou ce ou ces Actifs Transférés à cette date.

Critères d'Eligibilité

Désigne les critères d'éligibilité des Actifs Transférés stipulés dans l'Acte de Cession et figurant à l'article VII.1 du présent Document d'Information.

Critères de Substitution

Désigne les critères de substitution visés à l'article VII.7.2.2 (ii) du présent Document d'Information que les Actifs Transférés doivent respecter lors d'une Substitution.

Date Butoir

Désigne le premier Jour Ouvré suivant la fin de la Période de Cession Réglementée.

Date d'Arrêté de la Valeur des Actifs Transférés

Désigne les dates auxquelles les Evaluateurs Immobiliers arrêtent la valeur des Actifs Transférés en vue de la remise de leur rapport sur l'évaluation des Actifs Transférés.

Date de Calcul

Désigne chaque date qui se situe 15 Jours Ouvrés avant chaque Date de Paiement à laquelle la Société de Gestion effectue les calculs visés au Document d'Information et au Règlement de Gestion.

Date de Cession Initiale

Désigne la date de signature de l'Acte de Cession.

Date de Constitution du Fonds

Désigne, en application de l'article 35 de la Loi, la date de signature du Règlement de Gestion, soit le 2 septembre 2020.

Date d'Echéance Finale

Désigne le 02/09/2025.

En cas d'Amortissement Anticipé Partiel, la Date d'Echéance Finale de chaque Obligation est le dernier jour de la Période d'Amortissement Anticipé Partiel. En cas d'Amortissement Anticipé, la Date d'Echéance Finale de chaque Obligation est le dernier jour de la Période d'Amortissement Anticipé.

Date d'Emission

Désigne le 02/09/2020.

Date de Jouissance

Désigne la date de signature de l'Acte de Cession.

Date de Liquidation du Fonds

Désigne: (i) la Date d'Echéance Finale en l'absence de dissolution anticipée (telle que visée à l'article VI.1.2 du présent Document d'Information), ou (ii) la date à laquelle la Société de Gestion procède à la cession des derniers Actifs du Fonds en cas de dissolution anticipée du Fonds (telle que visée à l'article VI.1.2 du présent Document d'Information), que cette date soit avant ou après la Date d'Echéance Finale.

Date de Paiement

Désigne le 1er jour de chaque Période Trimestrielle ou, si cette date n'est pas un Jour Ouvré, le premier Jour Ouvré suivant. La première Date de Paiement est fixée au 02/12/2020. La Date d'Echéance Finale est également une Date de Paiement.

Lors de la survenance d'un Cas de Défaut ou d'un cas de dissolution anticipée visé à l'article VI.1.2 du présent Document d'Information, la Date de Paiement est le Jour Ouvré correspondant à la date tombant dix (10) Jours Ouvrés suivant la date de réception, par le Fonds, du prix de cession du ou des Actifs Transférés concernés.

Date de Remise du Rapport sur l'Evaluation des Actifs Transférés

Désigne la date à laquelle il sera procédé à la remise par les Evaluateurs Immobiliers de leur rapport sur l'évaluation des Actifs Transférés conduite à la Date d'Arrêté de la Valeur des Actifs Transférés. Cette remise du rapport sera opérée chaque semestre, au plus tard le 17 juin et le 17 décembre.

La première date de remise du rapport sur l'évaluation des Actifs Transférés étant le 17 décembre 2020.

Date de Substitution

Désigne la date à laquelle interviendra toute Substitution.

Dates de Test

Désignent les dates auxquelles il sera procédé, par la Société de Gestion, sur la base du rapport sur l'évaluation des Actifs Transférés, au calcul du Ratio de Couverture. Ces dates sont fixées au 30 juin et au 30 décembre de chaque année.

Décision des Porteurs d'Obligations

Désigne une décision prise en assemblée des Porteurs d'Obligations, sur convocation de la Société de Gestion, ces décisions étant prises aux conditions suivantes :

- sur première convocation, 15 jours avant l'assemblée, le quorum sera de 51% d'une part en nombre de Porteurs d'Obligations et d'autre part du capital restant dû des Obligations, et la majorité sera de 75% d'une part en nombre de Porteurs d'Obligations et d'autre part du capital restant dû des Obligations ;
- sur deuxième convocation, 8 jours avant l'assemblée, aucun quorum n'est requis et la majorité sera de 51% d'une part en nombre de Porteurs d'Obligations et d'autre part

du capital restant dû des Obligations.

Si aucun Porteur d'Obligations ne se présente et que l'assemblée ne peut se tenir, les pouvoirs de celles-ci sont exercés par la Société de Gestion afin de sauvegarder les intérêts des Porteurs d'Obligations.

Décision des Porteurs de Titres

Désigne une décision prise en assemblée des Porteurs de Titres, soit des Porteurs d'Obligations et des Porteurs de Parts Résiduelles), sur convocation de la Société de Gestion, ces décisions étant prises aux conditions suivantes :

- sur première convocation, 15 jours avant l'assemblée, le quorum sera de 51% d'une part en nombre de Porteurs de Titres considérés en une collectivité unique et d'autre part du capital restant dû des Obligations et des Parts Résiduelles, et la majorité sera de 75% d'une part en nombre de Porteurs de Titres considérés en une collectivité unique et d'autre part du capital restant dû des Obligations et des Parts Résiduelles ;
- sur deuxième convocation, 8 jours avant l'assemblée, aucun quorum n'est requis et la majorité sera de 51% d'une part en nombre de Porteurs de Titres considérés en une collectivité unique et d'autre part du capital restant dû des Obligations et des Parts Résiduelles.

Décret

Désigne le décret n° 2-08-530 pris pour l'application de la Loi, tel que modifié et complété par le décret n° 2-13-375 et le décret n° 2-17-180.

Dépositaire

Désigne la BCP une société anonyme de droit marocain au capital social de 2.022.546.560 dirhams ayant son siège social à 101 Boulevard Zerktouni, Casablanca, Maroc immatriculée au Registre du Commerce de Casablanca sous le numéro 28173, agréée en tant que banque par arrêté du Ministre de l'Economie des Finances, de la Privatisation et du Tourisme, ou toute autre entité qui lui serait substituée conformément aux dispositions de la Loi.

Document d'Information

Désigne le document d'information visé à l'article 5 de la Loi relative à l'appel public à l'épargne, établi sous la responsabilité de la Société de Gestion, conformément aux dispositions de la Loi.

Documents de l'Opération

Désigne les documents de l'Opération suivants :

(i) le Document d'Information ;

(ii) le Règlement de Gestion ;

(iii) la Convention de Cession ;

(iv) la Convention de Gestion ;

(v) la Convention de Dépositaire et de Comptes ;

(vi) la Convention de Placement ;

(vii) la Convention de Souscription des Parts Résiduelles ;

(viii) le Contrat de Bail ;

(ix) la Promesse de Rachat ;

(x) la Promesse de Vente ; et

(xi) l'Acte de Cession.

ainsi que tous les autres documents conclus en application de ces documents.

Droit de Préférence

Désigne le droit de préférence des Porteurs d'Obligations en vertu duquel il leur est permis de racheter les Actifs Transférés par priorité à tout tiers.

Durée de Vie

Désigne, pour chacune des Obligations, la durée en années commençant à la Date d'Emission et se terminant à la Date d'Echéance Finale.

Echéance d'Intérêts

Désigne, s'agissant des Obligations et d'une Période d'Intérêts donnée, l'échéance en intérêts dus par le Fonds au titre de cette Période d'Intérêts et des Obligations.

Echéance en Principal

Désigne le principal des Obligations dû par le Fonds à la Date d'Echéance Finale.

Etablissement Initiateur

Désigne Label'Vie S.A.

Evaluateurs Immobiliers

Désignent le cabinet A. LAZRAK et le cabinet Carré Immobilier ou tout autre évaluateur chargé de procéder à la valorisation périodique des Actifs Transférés. Les évaluateurs immobiliers sont nommés par la Société de Gestion parmi les experts pratiquant les normes RICS et reconnus sur le marché.

Evénement Significatif Défavorable

Désigne tout fait ou évènement (quelle que soit sa nature, cause ou origine) affectant de façon significative et défavorable la situation financière ou les actifs de l'Etablissement Initiateur.

Fonds

Désigne le FT IMMO LV II, fonds de titrisation, constitué à la Date de Constitution du Fonds, à l'initiative de la Société de Gestion.

Fonds Disponibles

Désigne les fonds disponibles du Fonds constitués, notamment, (i) du Loyer, (ii) des Loyers des

Baux Transférés, (iii) toute autre somme payée par l'Etablissement Initiateur au titre du Contrat de Bail, (iv) les indemnités d'assurances reçues par le Fonds au titre de la destruction partielle ou totale des Actifs Transférés, (v) le produit de cession de tout Actif Transféré conformément au Règlement de Gestion, (vi) les sommes correspondantes aux impôts et taxes dus par le Fonds, en sa qualité de propriétaire des Actifs Transférés qui auront été refacturées à l'Etablissement Initiateur et ainsi versées au Fonds, (vii) des produits de placement éventuels des fonds figurant au crédit du Compte Général qui sont en instance d'affectation, (viii) le solde du Compte de Réserve (y compris tous produits de placement éventuels de ces sommes).

Gestionnaire

Désigne l'Etablissement Initiateur.

Investisseurs Qualifiés

Désigne un investisseur qualifié, tel que défini par la Loi relative à l'appel public à l'épargne et la Circulaire de l'AMMC n°03/19.

Investisseur(s) Exclu(s)

Désigne tout ressortissant américain, à toutes "US Persons" telles que définies par la Réglementation S (Regulation S) du US Securities Act et les règles relatives aux exigences en matière de rétention du risque de crédit (credit risk retention requirements) édictées à la Section 15G de la loi fédérale américaine de 1934 sur l'échange des valeurs mobilières (US Securities Exchange Act) telle que modifiée et complétée et dans ses règlements d'application, ainsi qu'à toutes "US Persons" ou "Controlled Foreign Corporations" telles que définies par le Code fiscal américain de 1986 (US Internal Revenue Code) pour l'application de l'impôt sur le revenu fédéral américain.

Jour Ouvré

Désigne un jour (autre qu'un samedi ou un dimanche) où les banques marocaines sont ouvertes et peuvent effectuer des paiements en dirham sur le marché interbancaire du Royaume du Maroc.

Locataire

Désigne l'Etablissement Initiateur en sa qualité de locataire des Actifs Transférés aux termes du Contrat de Bail.

Loi

Désigne la loi marocaine n° 33-06 relative à la titrisation des actifs promulguée par le dahir n° 1-08-95 du 20 chaoual 1429 (20 octobre 2008), telle que modifiée et complétée.

Loi relative à l'appel public à l'épargne

Désigne la loi n°44-12 relative à l'appel public à l'épargne et aux informations exigées des personnes morales et organismes faisant appel public à l'épargne promulguée par Dahir n°1-12-55 du 14 safar 1434 (28 décembre 2012).

Loi 17-95

Désigne la loi marocaine n°17-95 relative aux sociétés anonymes promulguée par le dahir

n°1-96-124 du 14 rabii II 1417 (17 octobre 1996), telle que modifiée et complétée.

Loyer

Désigne le loyer payé par le Cédant au titre du Contrat de Bail pour une Période Trimestrielle. Le Loyer est payé sur le Compte Général sept (7) Jours Ouvrés avant chaque Date de Paiement par l'Etablissement Initiateur.

Loyer des Baux Transférés

Désigne le loyer des Baux Transférés au titre du Contrat de Bail. Ce loyer est payé par les locataires tiers.

MAD

Désigne le dirham marocain.

Montant de Réserve Requis

Désigne, à chaque Date de Paiement, le montant de Fonds Disponibles devant être alloué à la Réserve et devant être porté au crédit du Compte de Réserve conformément à l'Ordre de Priorité des Paiements applicable.

Montant Encouru

Désigne toutes sommes dues par l'Etablissement Initiateur au Fonds.

Obligations

Désignent les obligations A1 et les obligations A2 émises par le Fonds à la Date d'Emission, dès lors qu'elles n'ont pas déjà été intégralement et définitivement amorties conformément au Règlement de Gestion.

Opération

Désigne l'opération de titrisation envisagée et décrite dans le Document d'Information et le Règlement de Gestion.

Ordre de Priorité des Paiements

Désigne l'ordre dans lequel sont effectués les paiements devant être effectués par le Fonds à chaque Date de Paiement en Période d'Amortissement Normal, en Période d'Amortissement Anticipé Partiel ou en Période d'Amortissement Anticipé.

Organismes de Placement

Désignent la BCP et CDG Capital en tant qu'intermédiaires financiers au sens de la Loi relative à l'appel public à l'épargne, s'agissant du placement des Obligations à émettre par le Fonds à la Date d'Emission.

Parts Résiduelles

Désignent les deux (2) parts résiduelles émises par le Fonds à la Date d'Emission, parts spécifiques au sens de la Loi.

Période d'Amortissement Anticipé Partiel

Désigne la période commençant le jour auquel l'amortissement anticipé partiel des Obligations est déclaré ou s'enclenche automatiquement à la suite de la survenance d'un Cas d'Amortissement Anticipé Partiel.

Période d'Amortissement Anticipé

Désigne la période commençant le jour auquel l'amortissement anticipé des Obligations est déclaré ou s'enclenche automatiquement à la suite de la survenance d'un Cas de Défaut ou d'un cas de dissolution anticipée visé à l'article VI.1.2 du présent Document d'Information.

Période d'Amortissement Normal

Désigne la période commençant à compter de la première Date de Paiement et se terminant à la dernière Date de Paiement. Durant cette période, les Obligations seront amorties en une seule fois à la Date d'Echéance Finale.

Période de Cession Réglementée

Désigne la période de 130 Jours Ouvrés commençant le Jour Ouvré suivant la fin de la Période d'Exercice du Droit de Préférence pendant laquelle tout ou partie des Actifs Transférés devront être cédés après approbation par les Porteurs d'Obligations, dans les conditions de quorum et de majorité définies dans le Règlement de Gestion, des offres d'achat de tout ou partie des Actifs Transférés reçues par la Société de Gestion.

Période d'Exercice du Droit de Préférence

Désigne la période de 30 Jours Ouvrés durant laquelle les Porteurs d'Obligations pourront valablement exercer leur Droit de Préférence.

Période d'Intérêt

Désigne toute Période Trimestrielle, étant entendu que :

- la première Période d'Intérêt commencera à courir à compter de la Date d'Emission (incluse) et se terminera le 02/12/2020 (exclue) ;
- la dernière Période d'Intérêt commencera à courir à compter du premier jour (inclus) de la dernière Période Trimestrielle et s'achèvera à la Date d'Echéance Finale (exclue).

Période Trimestrielle

Désigne toute période de trois (3) mois calendaires suivant la Période Trimestrielle Initiale.

Période Trimestrielle Initiale

Désigne la période commençant à la Date d'Emission (incluse) et se terminant le 02/12/2020 (exclue).

Porteur d'Obligation

Désigne chaque personne détenant valablement à tout moment une ou plusieurs Obligation(s) émise(s) par le Fonds, dès lors que ladite ou lesdites Obligation(s) reste(nt) non

encore intégralement et définitivement amortie(s).

Porteur des Parts Résiduelles

Désigne le Cédant, en sa qualité de souscripteur et détenteur des Parts Résiduelles.

Porteur de Titres

Désigne, selon le contexte, un Porteur d'Obligation et/ou le Porteur des Parts Résiduelles.

Promesse de Rachat

Désigne la promesse unilatérale en vertu de laquelle l'Etablissement Initiateur s'engage auprès du Fonds à racheter, à première demande du Fonds, (i) un ou plusieurs Actifs Transférés, si l'Etablissement Initiateur ne propose pas d'Actif de Substitution ou propose un Actif ne remplissant pas les Critères de Substitution, (ii) un ou plusieurs Actifs Transférés (par voie d'échange), dans les Cas de Substitution à la demande de la Société de Gestion, si l'Etablissement Initiateur propose un Actif de Substitution remplissant les Critères de Substitution, dans les Cas de Substitution à la demande de la Société de Gestion, soit (iii) à la Date d'Echéance Finale, l'intégralité des Actifs Transférés.

Le prix de Rachat s'élève au prix à la Date de Cession Initiale majoré des taxes, frais et honoraires associés à ce Rachat.

Promesse de Vente

Désigne la promesse unilatérale en vertu de laquelle le Fonds s'engage auprès de l'Etablissement Initiateur à lui vendre, à la Date d'Echéance Finale, l'intégralité des Actifs Transférés.

L'Etablissement Initiateur devra exercer la Promesse de Vente au plus tard 30 jours avant la Date d'Echéance Finale. A défaut, la Société de Gestion pourra exercer la Promesse de Rachat.

Rachat

Désigne le fait de signer un acte de vente notarié en vue de procéder à la rétrocession d'un Actif Transféré par l'Etablissement Initiateur, par voie de vente ou d'échange selon le cas visé.

Ratio de Couverture

Désigne, à chaque Date de Test, le ratio égal à la valeur des Actifs Transférés divisée par le CRD des Obligations lequel doit être supérieur ou égal à 1.10 et ce, jusqu'à la date du complet remboursement de tous les créanciers du Fonds.

A la Date d'Emission, le Ratio de Couverture est de 1.18

Règlement de Gestion

Désigne le règlement de gestion du Fonds établi à la Date de Constitution du Fonds à l'initiative de la Société de Gestion conformément aux dispositions de la Loi.

Réserve

Désigne la réserve en espèces qui doit être constituée par le Fonds au crédit du Compte de Réserve à chaque Date de Paiement, à concurrence d'un montant égal au Montant de

Réserve Requis, conformément à l'Ordre de Priorité des Paiements applicable.

Réserve Initiale

Désigne un montant égal à la première échéance de Loyer (correspondant à une échéance trimestrielle de loyer) payée à la date de la signature du Contrat de Bail par l'Etablissement Initiateur en sa qualité d'établissement initiateur sur le Compte de Réserve.

Réserve Additionnelle Annuelle

Désigne un montant tel que calculé par la Société de Gestion suivant la formule prévue au Règlement de Gestion et qui est désignée dans le Règlement de Gestion comme réserve additionnelle annuelle.

Société de Gestion

Désigne Maghreb Titrisation, société anonyme au capital de 5.000.000 dirhams, dont le siège social est situé aux Résidences sans Pareils, n°33 lot 20-22, Sidi Maârouf, Casablanca, Royaume du Maroc, immatriculée au Registre du Commerce de Casablanca sous le numéro 110 769, dûment agréée en tant qu'établissement gestionnaire de fonds de placement collectifs en titrisation.

Substitution

Désigne le fait de signer des actes notariés en vue de procéder à la substitution d'un Actif Transféré par un autre bien immobilier cédé par l'Etablissement Initiateur.

Taux d'Intérêt Annuel des Obligations A1

Désigne un taux d'intérêt annuel entre 3,06% et 3,26%[1] pour les obligations A1, tel que déterminé à l'issue de la période de souscription.

Taux d'Intérêt Annuel des Obligations A2

Désigne un taux d'intérêt facial variable annuellement pour les obligations A2, tel que déterminé conformément à la section VIII.3.3. du présent Document d'Information.

Titre

Désigne une Obligation ou, selon le contexte, une Part Résiduelle.

[1] Il s'agit d'un taux fixe, en référence au taux BDT 5 ans de la courbe secondaire du 07/08/2020 soit 2,06%, augmenté d'une prime de risque entre 100 pbs et 120 pbs (déterminée à l'issue de la période de souscription), soit entre 3,06% et 3,26%.

II- Sommaire

I- AVERTISSEMENT 2

I- ABRÉVIATIONS ET DÉFINITIONS 3

II- SOMMAIRE 19

III- PRÉAMBULE 21

IV- ATTESTATIONS ET COORDONNÉES 22

V- DESCRIPTION DE L'OPÉRATION 32

V.1 Introduction – Synthèse des principales caractéristiques de l'Opération 32

V.2 Cadre de l'opération 33

V.3 Objectif de l'opération 34

V.4 Description de l'opération 34

V.5 Rôle du Gestionnaire 38

V.6 Rôle du Locataire 38

V.7 Principaux termes et conditions des Titres 38

VI- INTERVENANTS À L'OPÉRATION 41

VI.1 Le Fonds 41

VI.2 Le Cédant – Label 'Vie S.A. 46

VI.3 La Société de Gestion 49

VI.4 Le Dépositaire - La BCP 57

VI.5 Commissaires aux Comptes 61

VII- ACTIF DU FONDS 63

VII.1 Critères d'Eligibilité des Actifs Transférés 63

VII.2 Identification des Actifs Transférés 63

VII.3 Composition de l'actif du Fonds 63

VII.4 Evaluation périodique des Actifs Transférés 64

VII.5 Déclarations et garanties du Cédant relatives aux Actifs Transférés 65

VII.6 Promesse de Vente et Promesse de Rachat 65

VII.7 Cession des Actifs Transférés 66

VII.8 Cession à la Date de Cession Initiale 69

VII.9 Principes de gestion des Actifs Transférés et de collecte du Loyer des Baux Transférés 70

VII.10 Comptes du Fonds 72

VII.11 Réserve 72

VII.12 Règles d'investissement de la trésorerie du Fonds 73

VIII- PASSIF DU FONDS 75

VIII.1 Emission des Titres à la Date d'Emission 76

VIII.2 Termes et Conditions des Titres. 76

VIII.3 Intérêts des Obligations 77

VIII.4 Rémunération des Parts Résiduelles 80
VIII.5 Amortissement Normal des Obligations 80
VIII.6 Amortissement Normal des Parts Résiduelles 80
VIII.7 Cas d'Amortissement Anticipé Partiel et Cas d'Amortissement Anticipé 81
VIII.8 Amortissement Anticipé Partiel et Amortissement Anticipé des Obligations 83
VIII.9 Amortissement Anticipé Partiel et Amortissement Anticipé des Parts Résiduelles 83
VIII.10 Ordres de Priorité des Paiements du Fonds 84
VIII.11 Fiscalité 85
VIII.12 Recours limité et prescription 85
VIII.13 Droits des Porteurs de Titres 86
VIII.14 Loi applicable et tribunaux compétents 86
VIII.15 Facteurs de risques 86
VIII.16 Mécanismes de couverture 90
IX- FONCTIONNEMENT DU FONDS 92
IX.1 Coûts de Gestion 92
IX.2 Principes comptables régissant le Fonds 92
IX.3 Natures et fréquence de l'information relative au Fonds 93
IX.4 Régime des modifications touchant l'Opération 93
X- MODALITÉS DE SOUSCRIPTION 93
X.1 Adhésion, reconnaissance et acceptation des termes et conditions des Titres 93
X.2 Restrictions à la souscription, l'acquisition, la détention, la cession ou au transfert des Titres 94
X.3 Modalités de souscription des Obligations 96
X.4 Modalités de règlement et de livraison des Obligations 99
X.5 Admission aux négociations 100
XI- FISCALITÉ 101
XI.1 Régime fiscal applicable aux Porteurs de Titres 101
XI.2 Régime fiscal applicable au Fonds 102
XII- ANNEXES 104

III- Préambule

En application des dispositions de l'article 5 de la Loi relative à l'appel public à l'épargne, le présent Document d'Information porte, notamment, sur les caractéristiques des obligations émises par le Fonds, la composition de l'actif du Fonds et les modalités et les conditions de souscription.

La souscription ou l'acquisition de Titres de FT IMMO LV II entraine de plein droit l'adhésion au Règlement de Gestion.

Ledit Document d'Information a été préparé par Maghreb Titrisation.

Le contenu de ce Document d'information a été établi sur la base d'informations recueillies, sauf mention spécifique de Label'Vie S.A. et de Maghreb Titrisation.

En application des dispositions de l'article 6 de la Loi relative à l'appel public à l'épargne et à l'article 1.23 de la Circulaire de l'AMMC n°03/19, un communiqué de presse informant sur le visa de l'AMMC et renvoyant vers l'extrait du Document d'Information (publié sur le site internet de Maghreb Titrisation) sera publié dans un journal d'annonces légales.

Ce Document d'Information sera remis ou adressé sans frais à toute personne dont la souscription est sollicitée, ou qui en fait la demande. Par ailleurs, il sera disponible à tout moment dans les lieux suivants :

- au siège de Maghreb Titrisation (Espace sans Pareil N°33, Lotissement Taoufik, Lot 20-22 Sidi Maârouf – Casablanca) ;

- au siège de Label'Vie S.A. (Rabat – Souissi, Km 3,5 Angle Rues Rif et Zaërs) ;

- sur le site de l'AMMC : www.ammc.ma.

IV- Attestations et Coordonnées

Rabat, le 12 août 2020

Attestation de l'Etablissement Initiateur

Objet : FT Immo LV II

Nous attestons, en qualité d'Etablissement Initiateur, qu'à notre connaissance, les données du présent Document d'Information qui sont fournies par nos soins et dont nous assumons la responsabilité sont conformes à la réalité. Elles comprennent toutes les informations relatives à Label'Vie, et aux actifs immobiliers objets de l'opération de titrisation, leurs caractéristiques et leur évolution. Elles ne comportent pas d'omission de nature à en altérer la portée.

Nous confirmons, par ailleurs, que nous avons la capacité de procéder à l'Opération, de signer les Documents de l'Opération et d'exécuter les obligations qui en découlent, que nous avons effectué toutes les formalités et obtenu toutes les autorisations sociales nécessaires à cet effet. La signature des Documents de l'Opération n'est pas contraire et ne contrevient à aucune loi, réglementation ou décision judiciaire ou administrative s'imposant à Label'Vie, à aucune stipulation des statuts de Label'Vie ou à aucun engagement contractuel, accord acte ou tout autre arrangement liant Label'Vie.

Label'Vie

Etablissement Initiateur

_____

Par : M. Zouhaïr BENNANI

Fonction : Président du Conseil d'Administration

Casablanca, le 12 août 2020

Attestation de l'Etablissement Dépositaire

Objet : FT Immo LV II

Dans le cadre de l'opération de titrisation, objet du présent Document d'Information, et en notre qualité d'établissement dépositaire du fonds de titrisation « FT Immo LV II », nous nous engageons à respecter l'ensemble des dispositions légales et réglementaires régissant l'activité d'établissement dépositaire de fonds de titrisation, conformément à la réglementation régissant l'activité du dépositaire et notamment l'article 49 de la Loi 33-06.

Nous attestons avoir effectué les diligences nécessaires pour nous assurer de la sincérité des informations qui nous concernent contenues dans le présent Document d'Information.

BCP

Dépositaire

Nom : Monsieur Othmane TAJEDDINE
Fonction : Directeur de la Banque des Marchés de Capitaux Group

Casablanca, le 12 août 2020

Attestation de l'Arrangeur et de la Société de Gestion

Objet : FT Immo LV II

Le présent Document d'Information a été préparé par nos soins et sous notre responsabilité. Les données contenues dans le présent Document d'Information relatives à l'Etablissement Initiateur nous ont été fournies par ce dernier qui nous a assuré de leur conformité à la réalité et qu'elles ne comportent pas d'erreur ou d'omission de natures à en altérer la portée.

Nous attestons avoir mis en œuvre toutes les mesures nécessaires pour garantir l'objectivité de notre analyse et la qualité de la mission pour laquelle nous avons été mandatés.

Maghreb Titrisation

Arrangeur & Gestionnaire

_____

Par : Madame Houda CHAFIL

Fonction : Directeur Général

NORTON ROSE FULBRIGHT

ATTESTATION DU CONSEIL JURIDIQUE

Casablanca, le 12 août 2020

Objet : FT IMMO LV II

Opération : titrisation d'actifs immobiliers de Label'Vie S.A.

L'opération de titrisation d'actifs immobiliers, objet du présent Document d'Information est conforme aux dispositions du règlement de gestion du Fonds de Titrisation Immo LV II et à la loi n° 33-06 relative à la titrisation des actifs promulguée par le dahir n° 1-08-95 du 20 chaoual 1429 (20 octobre 2008), telle que modifiée et complétée par la loi n° 119-12 promulguée par le dahir n° 1-13-47 du 1er joumada I 1434 (13 mars 2013) et la loi 05-14 promulguée par le dahir n° 1-14-144 du 25 chaoual 1435 (22 août 2014) et la loi 69-17 promulguée par le dahir n° 1-18-24 du 25 rajab 1439 (12 avril 2018) (la « **Loi 33-06** »), les dispositions du décret n° 2-08-530 pris pour l'application de la Loi 33-06, tel que modifié et complété par le décret n° 2-13-375 et le décret n° 2-17-180 (le « **Décret** ») et l'ensemble des textes pris pour son application.

[•]
(cachet et signature légalisée)

Attestation du cabinet d'expertise immobilière A. Lazrak

Casablanca, le 27 Juillet 2020

Objet : **Attestation de diligences relative à l'évaluation d'un portefeuille de 20 actifs immobiliers**

Le Cabinet immobilier A.Lazrak a mené une mission d'évaluation d'un portefeuille de 20 actifs détenus par **« Label'vie »** au 20/12/2019, puis une mission d'actualisation de cette évaluation en date du 27/07/2020. Cette évaluation a été menée en tant qu'expert indépendant qualifié pour cette mission et en accord avec les règles de la Royal Institution of Chartered Surveyors.

Le périmètre de la mission a concerné les actifs suivants :

Ville	Localisation	Destination
Casablanca	Romandie	Carrefour Market
	Val Fleury	Carrefour Market
	Gauthier	Carrefour Market
	Ain Sebaa	Carrefour Market
	Oulfa	Carrefour Market
	Lissasfa	Carrefour Market
Mohammedia	Alia	Carrefour Market
	Kasba	Carrefour Market
Rabat - Salé	Rabat El Menzeh	Carrefour Market
	Souissi	Carrefour Market
	Sala Al Jadida	Carrefour Market
	Temara El Wifaq	Carrefour Market
Kénitra et région	Sidi Slimane	Carrefour Market
	Sidi Kacem	Atacadao
	Kénitra	Carrefour Market
Fès - Méknes	Fès	Carrefour Market
	Meknès	Carrefour Market
Khenifra	Khenifra	Carrefour Market
Sud	Agadir	Carrefour Market
	Marrakech	Carrefour Market

Conformément aux critères requis par la RICS Appraisal and Valuation Standards, l'estimation des valeurs des actifs a été effectuée suites aux diligences suivantes :

- Visites internes et externes des sites à expertiser
- Etude de l'environnement micro et macro de chaque bien à expertiser
- Etude de marché prospective des zones abritant les actifs
- Consultations des transactions de vente auprès de la conservation foncière dont dépend l'actif à expertiser
- Analyse juridique sommaire des documents : Hypothèques, servitudes…
- Analyse des documents urbanistiques (Notes de renseignements, plan de cadastre).

L'actualisation du portefeuille, compte tenu des restrictions de déplacements liées au « COVID 19 », a été réalisée au bureau sans visite des actifs sur la base des diligences suivantes :

- Analyse du marché par prise de contact avec les brokers et notaires dans chaque ville
- Analyse des transactions sur le 1er trimestre 2020
- Veille interne de notre cabinet sur le marché immobilier
- Prise en compte des publications de la DGI, Bank Al Maghrib et de la CGEM relatif au soutien du secteur de l'immobilier
- Analyse des actifs eu égard à l'évolution du marché
- Calculs et conclusions chiffrées

Nous avons considéré les actifs expertisés, propriétés de « Label'vie » et retenu les éléments juridiques, d'urbanismes et de surfaces communiqués.

L'analyse détaillée de la situation juridique d'un bien immobilier relève de la compétence de spécialistes juridiques. Nous recommandons dans le cas d'une vente de l'actif de vous rapprocher d'un conseil juridique spécialisé afin de faire examiner les titres de propriété et de valider ainsi la situation juridique du bien.

Pour l'ensemble des biens, nous avons supposés ces derniers vacants et libres de toute occupation.

Dans tous les cas, nous avons estimé ces biens conformément aux recommandations de la Royal Institution of Chartered Surveyors qui précise que la valeur vénale fait abstraction de toute charge de droit réel ou servitude pouvant grever le bien expertisé et notre estimation est fondée sur l'hypothèse qu'il n'existe pas de clause restrictive susceptible d'affecter leur valeur.

Casablanca, le 27 juillet 2020

Pour le Cabinet A.LAZRAK Immobilier

Amine El Idrissi
Consultant Senior
Cabinet A. Lazrak Immobilier

Karim Tazi MRICS
Directeur Général Délégué
Cabinet A. Lazrak Immobilier

Attestation de diligences relative à l'évaluation d'un portefeuille de 20 actifs immobiliers

La société de conseil en immobilier Carré Immobilier a mené une mission d'évaluation d'un portefeuille de 20 actifs détenus par « Label'Vie » au 20/12/2019, puis une mission actualisation de cette évaluation en date du 28/07/2020.

Cette évaluation a été menée en tant qu'expert indépendant qualifié pour cette mission et en accord avec les règles de la Royal Institution of Chartered Surveyors.

Le périmètre de la mission a concerné les actifs suivants :

Ville	Actif	Destination
Casablanca	Casablanca Romandie	Carrefour Market
	Casablanca Val Fleury	Carrefour Market
	Casablanca Gauthier	Carrefour Market
	Casablanca Ain Sbaâ	Carrefour Market
	Casablanca Oulfa	Carrefour Market
	Casablanca Lissasfa	Carrefour Market
Mohammedia	Mohammedia Alia	Carrefour Market
	Mohammedia Kasba	Carrefour Market
Salé	Sala El Jadida	Carrefour Market
Rabat	Rabat El Menzeh	Carrefour Market
Temara	Temara El Ouifak	Carrefour Market
Rabat	Souissi	Carrefour Market
Fès	Fès	Carrefour Market
Meknès	Meknès	Carrefour Market
Kénitra	Kénitra	Atacadao
Sidi Kacem	Sidi Kacem	Carrefour Market

Sidi Slimane	Sidi Slimane	Carrefour Market
Agadir	Agadir	Carrefour Market
Marrakech	Marrakech	Carrefour Market
Khénifra	Khénifra	Carrefour Market

Conformément aux critères requis par la RICS Appraisal and Valuation Standards, l'estimation des valeurs des actifs a été effectuée suites aux diligences suivantes :

- Visites internes et externes des sites à expertiser
- Etude de l'environnement micro et marco de chaque bien à expertiser
- Etude de marché prospective des zones abritant les actifs
- Consultations des transactions de vente auprès de la conservation foncière dont dépend l'actif à expertiser
- Analyse juridique sommaire des documents : Hypothèques, servitudes…
- Analyse des documents urbanistiques (Notes de renseignements, plan de cadastre).

L'actualisation du portefeuille, compte tenu des restrictions de déplacements liées au « COVID 19 », a été réalisée au bureau sans visite des actifs sur la base des diligences suivantes :

- Analyse du marché par prise de contact avec les brokers et notaires dans chaque ville
- Analyse des transactions sur le 1er trimestre 2020
- Veille interne de notre cabinet sur le marché immobilier
- Prise en compte des publications de la DGI, Bank Al Maghrib et de la CGEM relatif au soutien du secteur de l'immobilier
- Analyse des actifs eu égard à l'évolution du marché
- Calculs et conclusions chiffrées

Nous avons considéré les actifs expertisés, propriétés de LABEL'VIE et retenu les éléments juridiques, d'urbanismes et de surfaces que vous nous avez fournis.

L'analyse détaillée de la situation juridique d'un bien immobilier relève de la compétence de spécialistes juridiques. Nous recommandons dans le cas d'une vente de l'actif de vous rapprocher d'un conseil juridique spécialisé afin de faire examiner les titres de propriété et de valider ainsi la situation juridique du bien.

Dans tous les cas, nous avons estimé ces biens conformément aux recommandations de la Royal Institution of Chartered Surveyors qui précise que la valeur vénale fait abstraction de toute charge de droit réel ou servitude pouvant grever le bien expertisé et notre estimation est fondée sur l'hypothèse qu'il n'existe pas de clause restrictive susceptible d'affecter leur valeur.

Casablanca, le 28/07/2020

Pour la société Carré Immobilier

William SIMONCELLI

Gérant

RESPONSABLE DE L'INFORMATION ET DE LA COMMUNICATION FINANCIERE

Pour toute information et communication financière relative à la gestion du FT IMMO LV II, prière de contacter :

Monsieur Fouad BENDI

Directeur Général Adjoint

Téléphone : 00 212 5 22 32 19 48/ 51/ 57

Fax : 00 212 5 22 97 27 14

E-mail : f.bendi@maghrebtitrisation.ma

V- Description de l'opération

La présente section intitulée « Description de l'opération » est un résumé de l'Opération. Ce résumé ne contient qu'une partie des informations relatives à l'Opération qui doivent être lues en lien avec les informations plus détaillées figurant dans le présent Document d'Information et les Documents de l'Opération.

Ce résumé reprend certaines informations sélectionnées du Document d'Information relatives au Fonds, aux Titres, ainsi qu'aux termes légaux et financiers des Titres et des Actifs.

Les termes utilisés dans ce résumé et commençant par une lettre majuscule ont la même signification que ceux utilisés dans le reste de ce Document d'Information. Leur définition est donnée dans la section intitulée « Abréviations et définitions » du présent Document d'Information, à moins qu'ils ne soient spécifiquement définis dans la présente section.

V.1 Introduction – Synthèse des principales caractéristiques de l'Opération

V.1.1 Objet de l'Opération

L'Opération a pour objet principal le financement de l'Etablissement Initiateur au moyen d'une levée de fonds auprès des Porteurs d'Obligations.

V.1.2 Mécanisme de levée de fonds – Mise à disposition des fonds

Cette levée de fonds se concrétise par (i) la souscription des Porteurs d'Obligations aux Obligations émises par le Fonds et (ii) l'affectation du produit de cette souscription au paiement du prix de vente des Actifs Initialement Transférés au profit de l'Etablissement Initiateur, au titre de la Convention de Cession.

V.1.3 Détention des Actifs Transférés par le Fonds

L'Acte de Cession emporte transfert de propriété des Actifs Transférés au profit du Fonds.

La détention de la propriété immobilière des Actifs Transférés par le Fonds constitue la principale garantie des Porteurs d'Obligations.

La propriété des Actifs Transférés a vocation à être rétrocédée à l'Etablissement Initiateur à l'issue de l'Opération.

Le prix de Rachat des Actifs Transférés correspond au remboursement du principal des sommes empruntées au titre de l'Opération.

V.1.4 Exploitation des Actifs Transférés - Contrat de Bail

L'usage des Actifs Transférés est immédiatement donné à l'Etablissement Initiateur en vertu du Contrat de Bail qui se trouve ainsi autorisé à poursuivre l'exploitation des locaux qu'il occupe au sein des Actifs Transférés.

Le montant du Loyer correspond au pro rata trimestriel calculé au jour le jour de la somme (i) des intérêts dus aux Porteurs d'Obligations au cours de la première année suivant la Date d'Emission, et (ii) aux Coûts de Gestion prévus pour la première année suivant la Date d'Emission.

Le Loyer présente par conséquent un caractère fixe tout au long du Contrat de Bail.

Le Loyer est dû par l'Etablissement Initiateur, en sa qualité de Locataire, dès la Date de Jouissance et est payable sur le Compte Général 7 Jours Ouvrés avant chaque Date de Paiement.

V.1.5 Baux Transférés

Les Baux Transférés, en vertu desquels des tiers exploitent une partie des Actifs Transférés préalablement à la Date de Cession Initiale, sont transférés de plein droit au Fonds par application de l'article 694 du dahir du 13 septembre 1913 formant code des obligations et des contrats, et se poursuivent après la Date de Jouissance.

Les Loyers des Baux Transférés sont collectés par l'Etablissement Initiateur pour le compte du Fonds, en sa qualité de propriétaire et de bailleur, l'Etablissement Initiateur ayant vocation à en obtenir le remboursement à chaque Date de Paiement, par le biais de la rémunération des Parts Résiduelles selon l'ordre de priorité appliqué.

L'ensemble des risques et responsabilités associés à la qualité de bailleur au titre des Baux Transférés est transmis par l'Etablissement Initiateur au Fonds, en conséquence de l'Acte de Cession, puis immédiatement retransmis à l'Etablissement Initiateur, qui en assume seul la charge.

V.1.6 Gestion opérationnelle, administrative et fiscale des Actifs Transférés

La gestion des Actifs Transférés est assurée par l'Etablissement Initiateur en vertu de la Convention de Gestion.

Les Baux Transférés, ainsi qu'il est exposé ci-dessus, sont gérés par l'Etablissement Initiateur.

V.1.7 Dénouement de l'Opération

L'Etablissement Initiateur a vocation à procéder au Rachat des Actifs Transférés à l'issue de l'Opération, une fois payé l'ensemble des sommes dues par l'Etablissement Initiateur.

Le Fonds a vocation à être liquidé une fois les Actifs Transférés rétrocédés à l'Etablissement Initiateur.

V.1.8 Cas d'Amortissement Anticipé

En cas de survenance d'un Cas d'Amortissement Anticipé, (i) le Contrat de Bail est résilié par anticipation et les Loyers restant dus jusqu'au terme du Contrat de Bail (calculés sur la base du loyer trimestriel en cours au jour de la résiliation) deviennent immédiatement exigibles par anticipation et (ii) les Actifs Transférés sont cédés. Les Loyers ainsi reçus par anticipation et le produit de la cession des Actifs Transférés sont affectés au remboursement des Porteurs d'Obligations.

V.2 Cadre de l'opération

L'Assemblée Générale Ordinaire Annuelle de Label'Vie S.A. tenue en date du 13 juin 2019 a autorisé la mise en place d'un programme de titrisation d'actifs immobiliers détenus par Label'Vie S.A. et la constitution d'un ou plusieurs fonds de placements collectifs en titrisation, d'où la constitution du Fonds FT IMMO LV II. Le montant de la présente opération de titrisation à la Date d'Emission est fixé à hauteur de 430 950 000 dirhams. Ce montant est financé par l'émission par le Fonds d'Obligations et des Parts Résiduelles (voir partie intitulée « Passif du

Fonds »).

V.3 Objectif de l'opération

L'opération a les objectifs suivants :

- Le financement du développement du Groupe Label'Vie ;
- La diversification de ses sources de financement ;
- L'optimisation de ses coûts de financement.

V.4 Description de l'opération

FT IMMO LV II est un fonds de titrisation devant être constitué le 2 septembre 2020 à l'initiative de Maghreb Titrisation (la « **Société de Gestion** ») et est, à ce titre, régi par les dispositions de la Loi, du Décret, des Arrêtés Titrisation et tous textes qui pourraient les modifier et les compléter, et par le Règlement de Gestion.

Le Fonds est une copropriété qui a pour objet exclusif d'acquérir, auprès de Label'Vie S.A., certains actifs immobiliers transférés par cette dernière (les « **Actifs Transférés** »), au moyen de l'émission des parts résiduelles et d'obligations (ensemble, les « **Titres** »). Le règlement de gestion du Fonds (le « **Règlement de Gestion** ») dont le projet a reçu l'agrément de l'AMMC le 13/08/2020 sous la référence **AG/TI/001/2020**, précise notamment les règles d'acquisition et de détention des Actifs Transférés et d'émission des Titres, les mécanismes de couverture des risques supportés par les Porteurs de Titres, les modalités de rachat des Actifs Transférés ou des Actifs de Substitution par de nouveaux biens immobiliers après l'émission des Titres et/ou d'émission de nouveaux Titres.

Fait partie intégrante de l'objet du Fonds, l'exploitation des Actifs Transférés dans les conditions du Règlement de Gestion, leur location, leur revente, et de façon plus générale toutes autres opérations nécessaires à la réalisation de tous produits issus des Actifs Transférés dans l'objectif de financer les coûts de telles opérations et de rémunérer et rembourser, le cas échéant, les Porteurs de Titres.

Le Fonds a pour objet exclusif d'acquérir à la Date d'Emission les Actifs Transférés par Label'Vie S.A.. Cette acquisition est financée par le produit de l'émission par le Fonds des Obligations et des Parts Résiduelles à la Date d'Emission.

A la Date de Cession Initiale, le Fonds acquiert du Cédant la pleine propriété des Actifs Initialement Transférés satisfaisant aux Critères d'Eligibilité, et ceci, en une seule fois par la signature de l'Acte de Cession, conformément à l'article 20 de la Loi et aux stipulations applicables à l'Acte de Cession.

A la Date d'Emission, l'Etablissement Initiateur a signé la Promesse de Rachat en faveur du Fonds et ce dernier a signé une Promesse de Vente en faveur de l'Etablissement Initiateur qui continue à exploiter la majorité des surfaces commerciales des Actifs Transférés, conformément aux dispositions du Contrat de Bail.

A ce titre, l'Etablissement Initiateur verse au Fonds 7 Jours Ouvrés avant chaque Date de Paiement deux catégories de loyers :

- Le Loyer ;

- Le Loyer des Baux Transférés concernant les loyers versés par les locataires tiers exploitant des locaux au sein des Actifs Transférés.

Par ailleurs, chaque année, avant la date anniversaire de la Date d'Emission, la Société de Gestion calculera le montant de la Contribution Trimestrielle, dont l'Etablissement Initiateur aura à approvisionner le Compte de Réserve pour l'année suivant la date anniversaire de la Date d'Emission. Au cas où, aux termes du présent Règlement de Gestion, une Contribution Trimestrielle serait payable, elle devra être payée sur le Compte de Réserve par l'Etablissement Initiateur au Fonds, et ceci 7 Jours Ouvrés avant la Date de Paiement simultanément avec le Loyer.

Après leur cession au Fonds, les Actifs Transférés continueront à être gérés par Label'Vie S.A., en sa qualité de Gestionnaire conformément à la Convention de Gestion signée avec Maghreb Titrisation ou par toute entité qui lui serait substituée dans les cas prévus par la Loi. Les Actifs Transférés par Label'Vie S.A. constitueront l'actif initial du Fonds.

La gestion du Fonds est assurée par Maghreb Titrisation qui représente le Fonds à l'égard des tiers et peut ester en justice, pour défendre et faire valoir les droits et intérêts des Porteurs de Titres.

Les Titres émis par le Fonds s'amortiront *in fine*, et le Fonds sera dissous lors de la cession du dernier Actif Transféré figurant à son actif, sauf en cas d'Amortissement Anticipé Partiel ou en cas de liquidation anticipée qui peut intervenir en cas de liquidation suite à un Cas de Défaut ou lorsque les Titres ne seront détenus que par un seul Porteur de Titres et à sa demande ou lorsque la valeur des Actifs Transférés est inférieur à un pourcentage de 10% de ses Actifs Transférés telle que constatée lors de la constitution du Fonds.

Les obligations sont rémunérées trimestriellement et sont remboursables in fine à la Date d'Echéance Finale.

Exemples d'échéanciers prévisionnels des montants des Loyers :

Dans l'hypothèse où le nombre d'obligations sera réparti en deux moitiés entre les obligations A1 et les obligations A2 et dans l'hypothèse où le taux d'intérêts facial est porté à 3,05% au titre des obligations A1 et à 2,67% au titre des obligations A2 :

Dates de paiement	Montant Global des Intérêts HT	Coûts de Gestion Prévisionnels HT	Loyer Prévisionnel HT	Montant Global des Intérêts TTC	Coûts de Gestion Prévisionnels TTC	Loyer Prévisionnel TTC
02/12/2020	3 084 149,77	382 179,50	**3 466 329,27**	3 392 564,75	454 305,90	**3 846 870,65**
02/03/2021	3 084 149,77	382 179,50	**3 466 329,27**	3 392 564,75	454 305,90	**3 846 870,65**
02/06/2021	3 084 149,77	382 179,50	**3 466 329,27**	3 392 564,75	454 305,90	**3 846 870,65**
02/09/2021	3 084 149,77	382 179,50	**3 466 329,27**	3 392 564,75	454 305,90	**3 846 870,65**
02/12/2021	3 084 149,77	377 870,00	**3 462 019,77**	3 392 564,75	449 134,50	**3 841 699,25**
02/03/2022	3 084 149,77	377 870,00	**3 462 019,77**	3 392 564,75	449 134,50	**3 841 699,25**
02/06/2022	3 084 149,77	377 870,00	**3 462 019,77**	3 392 564,75	449 134,50	**3 841 699,25**
02/09/2022	3 084 149,77	377 870,00	**3 462 019,77**	3 392 564,75	449 134,50	**3 841 699,25**
02/12/2022	3 084 149,77	377 870,00	**3 462 019,77**	3 392 564,75	449 134,50	**3 841 699,25**
02/03/2023	3 084 149,77	377 870,00	**3 462 019,77**	3 392 564,75	449 134,50	**3 841 699,25**
02/06/2023	3 084 149,77	377 870,00	**3 462 019,77**	3 392 564,75	449 134,50	**3 841 699,25**
02/09/2023	3 084 149,77	377 870,00	**3 462 019,77**	3 392 564,75	449 134,50	**3 841 699,25**

02/12/2023	3 084 149,77	377 870,00	**3 462 019,77**	3 392 564,75	449 134,50	**3 841 699,25**
02/03/2024	3 084 149,77	377 870,00	**3 462 019,77**	3 392 564,75	449 134,50	**3 841 699,25**
02/06/2024	3 084 149,77	377 870,00	**3 462 019,77**	3 392 564,75	449 134,50	**3 841 699,25**
02/09/2024	3 084 149,77	377 870,00	**3 462 019,77**	3 392 564,75	449 134,50	**3 841 699,25**
02/12/2024	3 084 149,77	377 870,00	**3 462 019,77**	3 392 564,75	449 134,50	**3 841 699,25**
02/03/2025	3 084 149,77	377 870,00	**3 462 019,77**	3 392 564,75	449 134,50	**3 841 699,25**
02/06/2025	3 084 149,77	377 870,00	**3 462 019,77**	3 392 564,75	449 134,50	**3 841 699,25**
02/09/2025	3 084 149,77	377 870,00	**3 462 019,77**	3 392 564,75	449 134,50	**3 841 699,25**
Total	**61 682 995,40**	**7 574 638,00**	**69 257 633,40**	**67 851 294,94**	**9 003 375,60**	**76 854 670,54**

* Montant calculé sur la base d'un taux fixe, en référence au taux BDT 5 ans de la courbe secondaire du 28/07/2020 soit 2,05%, augmenté d'une prime de risque de 100 pbs pour les obligations A1 , et d'un taux variable déterminé en référence au taux plein 52 semaines de la courbe secondaire des BDT du 29/07/2020, soit 1,67%, augmenté d'une prime de risque de 100 pbs et augmenté, à partir de la deuxième année, de 75 pbs pour les obligations A2.

Dans l'hypothèse où le nombre d'obligations sera réparti en deux moitiés entre les obligations A1 et les obligations A2 et dans l'hypothèse où le taux d'intérêts facial est porté à 3,25% au titre des obligations A1 et à 2,87% au titre des obligations A2 :

Dates de paiement	Montant Global des Intérêts HT	Coûts de Gestion Prévisionnels HT	Loyer Prévisionnel HT	Montant Global des Intérêts TTC	Coûts de Gestion Prévisionnels TTC	Loyer Prévisionnel TTC
02/12/2020	3 299 599,77	382 179,50	**3 681 779,27**	3 629 559,75	454 305,90	**4 083 865,65**
02/03/2021	3 299 599,77	382 179,50	**3 681 779,27**	3 629 559,75	454 305,90	**4 083 865,65**
02/06/2021	3 299 599,77	382 179,50	**3 681 779,27**	3 629 559,75	454 305,90	**4 083 865,65**
02/09/2021	3 299 599,77	382 179,50	**3 681 779,27**	3 629 559,75	454 305,90	**4 083 865,65**
02/12/2021	3 299 599,77	377 870,00	**3 677 469,77**	3 629 559,75	449 134,50	**4 078 694,25**
02/03/2022	3 299 599,77	377 870,00	**3 677 469,77**	3 629 559,75	449 134,50	**4 078 694,25**
02/06/2022	3 299 599,77	377 870,00	**3 677 469,77**	3 629 559,75	449 134,50	**4 078 694,25**
02/09/2022	3 299 599,77	377 870,00	**3 677 469,77**	3 629 559,75	449 134,50	**4 078 694,25**
02/12/2022	3 299 599,77	377 870,00	**3 677 469,77**	3 629 559,75	449 134,50	**4 078 694,25**
02/03/2023	3 299 599,77	377 870,00	**3 677 469,77**	3 629 559,75	449 134,50	**4 078 694,25**
02/06/2023	3 299 599,77	377 870,00	**3 677 469,77**	3 629 559,75	449 134,50	**4 078 694,25**
02/09/2023	3 299 599,77	377 870,00	**3 677 469,77**	3 629 559,75	449 134,50	**4 078 694,25**
02/12/2023	3 299 599,77	377 870,00	**3 677 469,77**	3 629 559,75	449 134,50	**4 078 694,25**
02/03/2024	3 299 599,77	377 870,00	**3 677 469,77**	3 629 559,75	449 134,50	**4 078 694,25**
02/06/2024	3 299 599,77	377 870,00	**3 677 469,77**	3 629 559,75	449 134,50	**4 078 694,25**
02/09/2024	3 299 599,77	377 870,00	**3 677 469,77**	3 629 559,75	449 134,50	**4 078 694,25**
02/12/2024	3 299 599,77	377 870,00	**3 677 469,77**	3 629 559,75	449 134,50	**4 078 694,25**
02/03/2025	3 299 599,77	377 870,00	**3 677 469,77**	3 629 559,75	449 134,50	**4 078 694,25**
02/06/2025	3 299 599,77	377 870,00	**3 677 469,77**	3 629 559,75	449 134,50	**4 078 694,25**
02/09/2025	3 299 599,77	377 870,00	**3 677 469,77**	3 629 559,75	449 134,50	**4 078 694,25**
Total	**65 991 995,40**	**7 574 638,00**	**73 566 633,40**	**72 591 194,94**	**9 003 375,60**	**81 594 570,54**

* Montant calculé sur la base d'un taux fixe, en référence au taux BDT 5 ans de la courbe secondaire du 28/07/2020 soit 2,05%, augmenté d'une prime de risque de 120 pbs pour les obligations A1 , et d'un taux variable déterminé en référence au taux plein 52 semaines de la courbe secondaire des BDT du 28/07/2020, soit 1,67%, augmenté d'une prime de risque de 120 pbs et augmenté, à partir de la deuxième année, de 75 pbs pour les obligations A2.

Les 2 (deux) Parts Résiduelles seront souscrites par l'Etablissement Initiateur et supportent en priorité les risques de défaillance.

Le Fonds est couvert contre les risques résultant des Actifs Transférés par les mécanismes détaillés ci-dessous :

1 par le Ratio de Couverture applicable ;

2 par les engagements de substitution et de rachat de l'Etablissement Initiateur au titre de la Promesse de Rachat ;

3 par le recours des Porteurs de Titres pour le paiement du principal, intérêts et éventuels arriérés sur les actifs du Fonds, conformément aux termes et conditions des Titres ;

4 par les déclarations et garanties faites par l'Etablissement Initiateur en sa qualité de Cédant :

- l'Etablissement Initiateur garantit la conformité des Actifs Initialement Transférés aux Critères d'Eligibilité ;
- l'Etablissement Initiateur s'engage à communiquer des comptes semestriels et un état détaillant son endettement ;
- l'Etablissement Initiateur s'engage à notifier par écrit à la Société de Gestion, immédiatement après en avoir eu connaissance, tout élément susceptible de constituer un manquement de toute garantie de l'Etablissement Initiateur qui permettrait au Fonds d'exercer ses droits au titre de l'Acte de Cession ;

5 par l'application de l'Ordre de Priorité des Paiements en cas de survenance d'un Cas d'Amortissement Anticipé ;

6 par tout autre mécanisme prévu au Règlement de Gestion, y compris la Réserve.

Les Porteurs de Titres ne supportent pas de risques liés à l'insolvabilité du Fonds dès lors que le Fonds n'est pas susceptible de faire l'objet d'une procédure collective en droit marocain.

Les sommes disponibles à l'actif du Fonds seront réparties selon l'Ordre de Priorité des Paiements applicable en cas d'amortissement normal, de telle sorte à ce que le risque de défaillance de l'Etablissement Initiateur soit supporté en priorité par le Porteur des Parts Résiduelles.

Conformément à la Loi, les Porteurs d'Obligations du Fonds ne peuvent demander le remboursement de leurs Obligations par le Fonds, sauf dans les cas prévus dans le Règlement de Gestion et les Modalités des Obligations.

La souscription ou l'acquisition de Titres du Fonds entraine de plein droit l'adhésion au Règlement de Gestion.

V.5 Rôle du Gestionnaire

Le Fonds confie à l'Etablissement Initiateur, en sa qualité de Gestionnaire, la mission d'assurer la gestion opérationnelle, administrative et fiscale des Actifs Transférés et le recouvrement des Loyers des Baux Transférés, »).

V.6 Rôle du Locataire

Pendant toute la durée du Contrat de Bail, l'Etablissement Initiateur, en sa qualité de Locataire, s'engage à maintenir les Actifs Transférés ainsi que les aménagements, équipements et installations ayant la nature d'immeuble par destination, en bon état d'entretien et de réparation.

Les charges locatives supportées par le Locataire au titre du Contrat de Bail incluront l'ensemble des dépenses requises pour notamment l'entretien, la maintenance, la mise aux normes, l'assurance, promotion commerciale, et les impôts et taxes.

Le Locataire sera tenu d'effectuer les réparations locatives qui lui incombent au titre du Contrat de Bail même lorsqu'elles résulteront de la vétusté ou de la force majeure.

Le Locataire devra réaliser ou faire réaliser à ses frais l'ensemble des grosses réparations consistant en des réparations et travaux affectant la structure et le gros œuvre des Actifs Transférés, la liste non limitative de ces grosses réparations étant fournie au Contrat de Bail.

Dès lors qu'il aura fait compléter par la Société de Gestion l'autorisation de travaux, le Locataire pourra librement procéder à toute extension ou restructuration des Actifs Transférés au nom et pour le compte du Fonds dans la mesure où cette extension ou restructuration (i) est effectuée conformément aux lois et règlements applicables et (ii) accroît la valeur des Actifs Transférés en question.

V.7 Principaux termes et conditions des Titres

Emission des Titres à la Date d'Emission	A la Date d'Émission, le Fonds émet les Titres en une fois. Le Fonds émet des Obligations et des Parts Résiduelles. Le produit de l'émission des Obligations et des Parts Résiduelles à la Date d'Émission est exclusivement affecté par la Société de Gestion, agissant au nom et pour le compte du Fonds, à l'acquisition des Actifs Transférés auprès du Cédant.
Forme des Titres	Les Obligations sont émises au porteur. Les Parts Résiduelles sont émises sous la forme nominative. Les Titres sont dématérialisés.

Obligations

A la Date d'Émission, deux catégories d'Obligations seront émises comme suit :

Un plafond maximum de 4309 Obligations émises, représentées soit uniquement par des obligations A1 ou obligations A2 ou une combinaison d'obligations A1 et d'obligations A2, suivants les souscriptions et les allocations.

- Obligations A1

Les obligations A1 ont une valeur nominale unitaire de 100 000 dirhams.

Leur Date d'Echéance Finale est fixée au 2 septembre 2025.

Chaque obligation A1 donne droit au paiement d'un intérêt trimestriel fixe dans les conditions visées à la section VIII.3.3 du présent Document d'Information.

- Obligations A2

Les obligations A2 ont une valeur nominale unitaire de 100 000 dirhams.

Leur Date d'Echéance Finale est fixée au 2 septembre 2025.

Chaque obligation A2 donne droit au paiement d'un intérêt trimestriel variable annuellement dans les conditions visées à la section VIII.3.3 du présent Document d'Information.

Le montant adjugé pour les deux tranches d'obligations confondues ne pourra, en aucun cas, dépasser quatre cent trente millions neuf cent mille dirhams (430 900 000 MAD) pour l'ensemble de l'émission. Les Obligations font l'objet d'un appel public à l'épargne auprès d'Investisseurs Qualifiés de droit marocain, en ce inclus les OPCVM (hors Investisseurs Exclus).

Parts Résiduelles

Deux (2) Parts Résiduelles sont émises au pair à la Date d'Émission pour un montant nominal unitaire de 25.000 (vingt-cinq mille) dirhams chacune et font l'objet d'un placement auprès de l'Etablissement Initiateur (qui ne constitue pas un placement privé au sens de la Loi relative à l'appel public à l'épargne).

Les Parts Résiduelles sont subordonnées aux Obligations et sont "spécifiques" au sens de la Loi.

Amortissement Normal	En Période d'Amortissement Normal, il est prévu que les Obligations s'amortissent in fine à la Date d'Echéance Finale, et conformément à l'Ordre de Priorité des Paiements applicable. En Période d'Amortissement Normal, les Parts Résiduelles seront amorties in fine en une seule fois après complet amortissement des Obligations, pour son nominal total conformément à l'Ordre de Priorité des Paiements applicable. Dans l'hypothèse où la liquidation du Fonds laisserait apparaître un boni de liquidation, celui-ci sera attribué au Porteur des Parts Résiduelles. L'Ordre de Priorité des Paiements applicable en Période d'Amortissement Normal figure à l'article intitulé « Ordre de Priorité des Paiements ».
Amortissement Anticipé	En Période d'Amortissement Anticipé, il est prévu que les Obligations s'amortissent à la Date de Paiement à laquelle il sera procédé à l'Amortissement Anticipé des Obligations à concurrence des sommes dues en principal, intérêts et autres accessoires par le Fonds aux Porteurs d'Obligations, conformément à l'Ordre de Priorité des Paiements applicable. En Période d'Amortissement Anticipé, les Parts Résiduelles s'amortissent conformément à l'Ordre de Priorité des Paiements applicable. L'Ordre de Priorité des Paiements applicable en Période d'Amortissement Anticipé figure à l'article intitulé « Ordre de Priorité des Paiements ».
Amortissement Anticipé Partiel	En Période d'Amortissement Anticipé Partiel, il est prévu que les Obligations s'amortissent à chaque Date de Paiement, correspondant à la date d'Amortissement Anticipé Partiel, à concurrence des sommes dues au prorata en principal, intérêts et autres accessoires par le Fonds aux Porteurs d'Obligations, conformément à l'Ordre de Priorité des Paiements applicable. En Période d'Amortissement Anticipé Partiel, les Parts Résiduelles s'amortissent conformément à l'Ordre de Priorité des Paiements applicable. L'Ordre de Priorité des Paiements applicable en Période d'Amortissement Anticipé Partiel figure à l'article intitulé « Ordre de Priorité des Paiements ».
Cas d'Amortissement Anticipé	Les Cas d'Amortissement Anticipé figurent à la section du présent Document d'Information intitulée « PASSIF DU FONDS ».
Cas d'Amortissement Anticipé Partiel	Les Cas d'Amortissement Anticipé Partiel figurent à la section du présent Document d'Information intitulée « PASSIF DU FONDS ».

Cotation	A la Date d'Émission, il n'est pas prévu que les Obligations fassent l'objet d'une demande d'admission à la cotation sur le marché règlementé marocain ou tout autre marché règlementé. A la Date d'Émission, les Parts Résiduelles ne font l'objet d'aucune demande d'admission sur aucun marché réglementé et n'ont pas vocation à faire l'objet d'une telle demande après la Date d'Émission.
Recours limité	Les Titres constituent une obligation personnelle du Fonds. Ni les Titres, ni les Actifs Transférés ne sont garantis par l'Arrangeur, la Société de Gestion, le Dépositaire, l'Etablissement Initiateur ou tout autre intervenant à l'Opération.
Ordres de priorité des paiements applicables au Fonds	
Ordre de Priorité des Paiements en Période d'Amortissement Normal	A chaque Date de Paiement en Période d'Amortissement Normal, les Fonds Disponibles figurant au crédit du Compte Général à cette Date de Paiement devront être affectés par la Société de Gestion représentant le Fonds conformément à l'Ordre de Priorité des Paiements normal figurant à l'article intitulé « Période d'Amortissement Normal ».
Ordre de Priorité des Paiements en Période d'Amortissement Accéléré	A chaque Date de Paiement en Période d'Amortissement Accéléré, les Fonds Disponibles figurant au crédit du Compte Général à la Date de Paiement concernée devront être affectés par la Société de Gestion représentant le Fonds conformément à l'Ordre de Priorité des Paiements anticipé figurant à l'article intitulé « Période d'Amortissement Anticipé ».
Ordre de Priorité des Paiements en Période d'Amortissement Anticipé Partiel	En Période d'Amortissement Partiel, les Fonds Disponibles figurant au crédit du Compte Général à la Date de Paiement concernée devront être affectés par la Société de Gestion représentant le Fonds conformément à l'Ordre de Priorité des Paiements anticipé partiel figurant à l'article intitulé « Période d'Amortissement Anticipé Partiel ».

VI- Intervenants à l'Opération

VI.1 Le Fonds

VI.1.1 Caractéristiques Générales

a. Statut particulier

Les fonds de titrisation bénéficient d'un statut particulier en vertu du droit marocain. La Société de Gestion a décidé de ne pas doter le Fonds de la personnalité morale et les dispositions des articles 960 à 981 du Code des obligations et des contrats ne s'appliquent pas au Fonds, conformément à l'article 4 de la Loi. Le Fonds n'est pas soumis au régime des

sociétés, civiles ou commerciales, ni au régime des sociétés en participation, ni au régime des établissements de crédit et organismes assimilés, ni aux sociétés d'assurance.

En application des dispositions de l'article 3 de la Loi, le Fonds est constitué à l'initiative de la Société de Gestion.

Le Fonds émet des Obligations et des Parts Résiduelles.

b. Dénomination du Fonds

Le nom juridique du Fonds est « **FT IMMO LV II** ». Le Fonds n'a pas d'autre nom commercial.

c. Date de constitution - Durée du Fonds

Le Fonds est constitué à la Date d'Emission. Il est dissous lors de la cession du dernier Actif figurant à son actif. La Société de gestion pourra également procéder à la liquidation anticipée du Fonds dans les conditions décrites, le cas échéant, dans le Règlement de Gestion.

d. Législation applicable au Fonds

Le Fonds est régi par le droit marocain et notamment par les dispositions légales et réglementaires suivantes :

- Dahir portant loi n°1-12-55 du 28 décembre 2012 portant promulgation de la loi n° 44-12 relative à l'appel public à l'épargne et aux informations exigées des personnes morales et organismes faisant appel public à l'épargne ;

- Règlement Général de l'AMMC tel qu'approuvé par l'arrêté du Ministre de l'économie et des finances n°2169-16 du 14 juillet 2016 ;

- Dahir portant loi n°35-96 relative à la création du dépositaire central et à l'institution d'un régime général de l'inscription en compte de certaines valeurs, modifié et complété par la loi n° 43-02 ;

- Règlement général du dépositaire central approuvé par l'arrêté du Ministre de l'Economie et des Finances n°932-98 du 16 avril 1998 et amendé par l'arrêté du Ministre de l'Economie, des Finances, de la Privatisation et du Tourisme n°1961-01 du 30 octobre 2001 et l'arrêté n° 77-05 du 17 mars 2005 ;

- Loi n° 33-06 relative à la titrisation des actifs, telle que modifiée et complétée par la loi n° 119-12 promulguée par le Dahir n° 1-13-47 du 1er joumada I 1434 (13 mars 2013) et la loi n° 05-14 promulguée par le Dahir n° 1-14-144 du 25 chaoual 1435 (22 août 2014) et la loi 69-17 promulgée par le dahir n° 1-18-24 du 25 rajab 1439 (12 avril 2018) ;

- Décret n° 2-08-530 pris pour l'application de la Loi, tel que modifié et complété par le décret n° 2-13-375 du 26 safar 1435 (30 décembre 2013) et le décret n° 2-17-180 du 25 chaoual 1438 ;

- Arrêté ministériel n° 351-01 fixant les règles comptables applicables aux fonds de placements collectifs en titrisation ;

- Arrêté ministériel n° 2562-10 fixant le niveau minimum du montant du capital social des établissements gestionnaires de Fonds de placements collectifs en titrisation ;

- Arrêté ministériel n° 2563-10 fixant la liste des établissements de crédit, organismes et fonds qui peuvent accorder des garanties aux Fonds de placements collectifs en titrisation pour leur couverture contre les risques résultant des créances qu'ils acquièrent ;

- Arrêté ministériel n° 2564-10 fixant le plafond des emprunts d'espèces auxquels peuvent recourir les Fonds de placements collectifs en titrisation pour financer un besoin temporaire en liquidités ;

- Arrêté ministériel n° 2565-10 fixant la liste des journaux d'annonces légales de publication des avis de constitution et de liquidation des Fonds de placements collectifs en titrisation ;

- Arrêté ministériel n° 2566-10 fixant le taux de la commission annuelle à laquelle sont assujettis les Fonds de placements collectifs en titrisation au profit du Conseil déontologique des valeurs mobilières, ses modalités de calcul et de versement ainsi que le taux de la majoration prévue en cas de défaut de paiement dans les délais ;

- Arrêté ministériel n° 832-14 fixant les cas et les modalités selon lesquels un Fonds de placement collectifs en titrisation peut céder les actifs éligibles avant le terme de l'opération de titrisation et les créances non échues et non déchues de leur terme, qu'il a acquis auprès d'un ou plusieurs établissements initiateurs dans le cadre d'une opération de titrisation, prévus par la Loi n° 33-06 relative à la titrisation des actifs ;

- Circulaires de l'AMMC :

    - La Circulaire de l'AMMC publiée en janvier 2012 telle que modifiée les 08 avril 2013, 1er octobre 2013 et 1er octobre 2014 ;

    - La Circulaire de l'AMMC n°01/18 relative aux obligations de vigilance et de veille interne incombant aux organismes et personnes soumis au contrôle de l'Autorité Marocaine du Marché des Capitaux, publiée le 20 septembre 2018 au Bulletin officiel n°6710, telle qu'elle a été homologuée par l'arrêté du ministre de l'économie et des finances n°832-18 du 13 août 2018 ;

    - La Circulaire de l'AMMC n°03/19 relative aux opérations et informations financières publiée le 07 juin 2019 au Bulletin officiel n° 6784 bis, telle que homologuée par l'arrêté du ministre de l'économie et des finances n° 1704-19 du 30 mai 2019.

Conformément aux dispositions des articles 3-1 et 4 de la Loi, ne sont pas applicables au Fonds :

- les dispositions de la loi n° 103-12 relative aux établissements de crédit et organismes assimilés ;

- les dispositions de la loi n° 17-99 portant Code des assurances, telle que modifiée et complétée ;

- les dispositions du livre V de la loi n° 15-95 formant Code de commerce ;

- les dispositions des articles 190, 192 et 195 et 960 à 981du dahir du 9 ramadan 1331 (12 août 1913) formant Code des obligations et contrats, tel que modifié et complété ; et

- les dispositions des articles 212, 219, 236 à 239, 241 et 293 à 315 de la Loi 17-95.

e. Pays d'établissement

Le Fonds est établi au Maroc.

f. Absence de capital social

Le Fonds, en sa qualité de fonds de titrisation, n'a ni capital social autorisé ni capital émis.

g. Règlement de Gestion

La Société de Gestion a établi, à la Date de Constitution du Fonds, le Règlement de Gestion, que le Dépositaire a accepté. Les stipulations du Règlement de Gestion prévoient notamment (i) les règles générales de fonctionnement et de liquidation du Fonds et (ii) les rôles, obligations, prérogatives et responsabilités respectives de la Société de Gestion et du Dépositaire. Le Règlement de Gestion est régi par les articles 32 à 36 de la Loi.

VI.1.2 Dissolution et Liquidation du Fonds

a. Dissolution

Le Fonds est dissous à la date de la cession du dernier Actif figurant à l'actif du Fonds.

Le Fonds pourra toutefois être dissous par anticipation en cas de cession des actifs conformément à l'article 18 de la Loi, les Arrêtés Titrisation et le Règlement de Gestion. Cette cession ne pourra intervenir qu'en une fois et pour la totalité les actifs figurant encore à l'actif du Fonds et uniquement dans les circonstances suivantes :

(a) en cas de liquidation du Fonds suite à un Cas de Défaut ; ou

(b) lorsque les Titres ne seront détenus que par un seul Porteur de Titres et à sa demande ; ou

(c) lorsque la valeur des actifs est inférieur à un pourcentage de 10 % de ces actifs tels que constatés lors de la constitution du Fonds.

Dans les cas visés au (a) ci-dessus autre que résultant d'un Cas de Défaut lié aux Actifs Transférés (tel que visé à la section du présent Document d'Information intitulée "PASSIF DU FONDS") et (b) et (c) ci-dessus, la Société de Gestion doit notifier dans un délai de 5 Jours Ouvrés aux Porteurs d'Obligations et à l'Etablissement Initiateur la survenance du Cas de Défaut concerné ou la survenance du cas visé au (b) ou au (c).

A cet effet, la Société de Gestion, agissant pour le compte du Fonds, devra en priorité proposer à l'Etablissement Initiateur d'acquérir lesdits Actifs Transférés pour un prix et selon les mêmes conditions que celles visées dans la Promesse de Rachat**.**

A ce titre, dans un Cas de Défaut autre qu'un Cas de Défaut lié aux Actifs Transférés, la Société de Gestion doit notifier dans un délai de 5 Jours Ouvrés aux Porteurs d'Obligations et à l'Etablissement Initiateur la survenance du Cas de Défaut concerné.

L'Etablissement Initiateur devra, dans un délai de 5 Jours Ouvrés à compter de la réception de la notification adressée par la Société de Gestion, confirmer s'il est en mesure de procéder au Rachat des Actifs Transférés et l'Etablissement Initiateur et la Société de Gestion devront procéder ensuite à ce Rachat dans un délai de 30 Jours Ouvrés à compter de

réception de ladite notification faite par la Société de Gestion. Les Porteurs d'Obligations bénéficieront d'un Droit de Préférence sur les Actifs Transférés du Fonds dans les cas suivants :

- si à l'issue du délai de 5 Jours Ouvrés à compter de la notification susvisée de la Société de Gestion l'Etablissement Initiateur ne confirme pas qu'il est en mesure de procéder à ce Rachat ou indique qu'il n'est pas en mesure de procéder à ce Rachat ; ou

- s'il n'est pas procédé au Rachat de l'Actif concerné pour un motif imputable à l'Etablissement Initiateur ; ou

- dans les Cas de Défaut liés aux Actifs Transférés figurant à la section du présent Document d'Information intitulée "PASSIF DU FONDS" ;

Le Droit de Préférence s'exercera comme indiqué ci-dessous. La Société de Gestion notifiera aux Porteurs d'Obligations, dans le délai de 5 Jours Ouvrés, la possibilité d'exercer leur Droit de Préférence.

Les Porteurs d'Obligations pourront exercer leur Droit de Préférence dans un délai de 30 Jours Ouvrés à compter de la notification de la Société de Gestion, correspondant à la Période d'Exercice du Droit de Préférence.

La Société de Gestion disposera ensuite d'un délai de 5 Jours Ouvrés à compter de l'expiration du délai susvisé de 30 Jours Ouvrés pour statuer en fonction des règles ci-dessous.

Le Droit de Préférence sera valablement exercé si les offres reçues couvrent la totalité des Actifs Transférés et leur somme couvre au moins le Montant Encouru.

Les offres devront prévoir une vente ferme et définitive avec paiement comptant (sans condition de financement) aux clauses et conditions d'usage en matière de vente immobilière (avec reprise des Baux Transférés pouvant exister), l'offre la mieux disante sera celle qui présentera le prix le plus élevé. En cas d'offres équivalentes, la préférence est attribuée à l'offre remise en premier.

La Société de gestion choisira l'offre remplissant les conditions susvisées la mieux disante.

Dans le cas où le Droit de Préférence n'est pas exercé à l'issue de la Période d'Exercice du Droit de Préférence ou si les offres sont insuffisantes pour remplir les conditions d'exercice du Droit de Préférence, une procédure de cession réglementée sera mise en œuvre ainsi qu'il suit correspondant à la Période de Cession Règlementée :

1 la Société de Gestion nommera 2 agents immobiliers chargés de commercialiser à l'amiable les Actifs Transférés du Fonds ;

2 pendant la période postérieure à la résiliation de la Convention de Gestion et jusqu'à la cession effective des Actifs Transférés, ces actifs seront gérés par un gestionnaire de substitution désigné par la Société de Gestion ;

3 les offres d'achat reçues de tout tiers seront soumises à la Décision des Porteurs d'Obligations qui par exception sera prise dès première convocation à la majorité de 51% d'une part en nombre de Porteurs d'Obligations et d'autre part du capital restant dû des Obligations ;

4 dans le cas où aucune offre n'est approuvée par Décision des Porteurs d'Obligations au terme de la Date Butoir, la Société de Gestion est en mesure de céder librement les

Actifs Transférés après simple information des Porteurs d'Obligations ;

5 le paiement des Porteurs de Titres se fera conformément à l'Ordre de Priorité des Paiements applicable en Cas de Défaut.

Si toutes les conditions d'une dissolution anticipée sont réunies pour liquider le Fonds, la Société de Gestion en informe tous les détenteurs des Titres ainsi que Maroclear avant la Date de Paiement qui suit cette décision.

Le produit de la cession des Actifs Transférés dans les conditions susvisées est porté au crédit du Compte Général.

En tout état de cause, le Fonds est obligatoirement dissous à la date de cession du dernier Actif figurant à son actif.

b. Liquidation

La Société de Gestion procédera à la liquidation du Fonds au plus tard six (6) mois après la date de cession du dernier actif figurant à son actif.

L'ouverture de la procédure de liquidation du Fonds est publiée sans délai par la Société de Gestion dans un journal d'annonces légales.

La Société de Gestion, le Dépositaire et le Commissaire aux Comptes continueront d'exercer leurs fonctions jusqu'à la fin des opérations de liquidation. Cependant, dans le cas où la fonction de liquidateur n'est pas assumée par la Société de Gestion, le liquidateur est désigné par le Président du tribunal compétent à la demande de tout Porteur de Titres.

c. Boni de liquidation

Dans l'hypothèse où la liquidation du Fonds laisserait apparaître un boni de liquidation, celui-ci sera attribué au Porteur des Parts Résiduelles.

VI.2 Le Cédant – Label 'Vie S.A.

VI.2.1 Aperçu des activités

La société Label'Vie SA est un groupe de sociétés opérant dans le domaine de la grande distribution et le commerce, détail, gros et demi gros de produits de toutes sortes et de toutes natures au niveau national, exploitant directement ou indirectement des supermarchés et hypermarchés ainsi que des entrepôts (hyper cash) portant respectivement les enseignes Carrefour Market, Carrefour et Atacadao.

Les Hypermarchés proposent une gamme étendue de références alimentaires et non alimentaires ainsi que des services à des prix concurrentiels.
L'Hyper cash se présente sur une superficie similaire à celle des hypermarchés mais propose un choix limité de produits à des prix très bas. Ce format est destiné aussi bien aux professionnels qu'aux particuliers.

Les Supermarchés ont une surface moyenne, des références élevées en produits alimentaires et sont limités sur le non alimentaire.

Afin d'accroître sa capacité de développement, la société Label'Vie SA a entrepris en 2010

une phase de restructuration en créant des filiales qui porteraient chacune l'exploitation d'une activité spécifique. Au 30 juin 2019, Label'Vie S.A. détient 4 filiales consolidées dénommées « Hypermarché LV SAS » à hauteur de 95%, « Maxi LV S.A.S » à hauteur de 95%, « SLV SA » à hauteur de 100% et « MOBIMARKET » à hauteur de 100%. Label'Vie S.A. détient également 5 autres filiales (BERKANE PLAZZA18 à hauteur de 67,5%, Moulat El Kheir à hauteur de 23%, SILAV, ARADEI SUD et LAAYOUNE LV à hauteur de 100% chacune) qui connaissent une absence d'activité à la date du présent Document d'Information. En outre, Label'Vie S.A. détient une participation dans une filiale immobilière non consolidée (Aradei Capital) à hauteur de 57,4%.

Au 31 décembre 2019, le Groupe Label'Vie compte 104 magasins dont 9 hypermarchés Carrefour, 84 supermarchés Carrefour Market ainsi que 11 magasins Hyper-Cash Atacadao. Chaque année le parc de magasins géré par le groupe Label'Vie S.A. augmente. Cette progression du nombre d'ouvertures reflète la stratégie de développement initiée par le groupe Label'Vie visant l'exploitation des marchés à fort potentiel ainsi qu'une politique agressive de proximité

VI.2.2 Label'Vie S.A.

VI.2.2.1 Renseignements généraux

Dénomination sociale	Label'Vie SA
Siège social	Rabat – Souissi, Km 3,5 Angle Rues Rif et Zaërs
Téléphone	0537 62 19 19
Fax	0537569566
Site internet	www.labelvie.ma
Forme juridique	Société anonyme
Date de constitution	16/10/1985
Activité	Commerce et Grande Distribution
Exercice social	Du 1er janvier au 31 décembre de chaque année
Identifiant fiscal	03315185

Source : Label'Vie S.A.

VI.2.2.2 Principaux actionnaires

Actionnariat de Label 'Vie au 31/12/2019 :

Actionnaires	31/12/2019		
	Nbre d'actions	Droits de vote	% du capital
Retail Holding	1 435 545	1 435 545	50,57%
SAHAM Assurance	235 201	235 201	8,28%
ALJIA Holding (ex-ETAMAR)	106 000	106 000	3,73%
Salariés	883	883	0,03%

Flottant et autres	1061333	1061333	37,38%
Total	**2 838 962**	**2 838 962**	**100,00%**

Source : Label'vie

VI.2.2.3 Organes d'administration et de contrôle

a. Conseil d'administration

La société est administrée par un Conseil d'Administration. Les membres du Conseil d'Administration sont élus pour un mandat de 6 ans. Etant donné que Label'Vie S.A est cotée à la Bourse de Casablanca, le nombre des membres du Conseil d'Administration est compris entre 3 et 15 personnes.

Le Conseil d'Administration a les pouvoirs les plus étendus pour agir en toutes circonstances, au nom de la société. Il exerce dans la limite de l'objet social et sous réserve des pouvoirs expressément attribués par la Loi 17-95 respectivement aux assemblées d'actionnaires.

Au 25 juin 2020 2020, Label'Vie est administrée par un Conseil d'Administration composé de 13 membres dont deux indépendants et présidé par Monsieur Zouhaïr Bennani

Administrateur	Date de nomination	Date de reconduction de mandat	Expiration du mandat	Qualité	Fonction dans Label 'Vie S.A ou dans la personne morale siégeant au conseil
Zouhaïr BENNANI	25/03/2004	25/06/2020	AGO statuant sur les comptes 2025	Président du Conseil d'Administration de Label 'Vie S.A	Président du Conseil d'Administration de Label 'Vie S.A
M. Rachid HADNI	25/03/2004	25/06/2020	AGO statuant sur les comptes 2025	Administrateur Directeur Général de Label 'Vie S.A	Administrateur Directeur Général de Label 'Vie S.A
M. Adil BENNANI	25/03/2007	25/06/2020	AGO statuant sur les comptes 2025	Administrateur	Intuitu personae
M. Saïd ALJ	20/06/2006	25/06/2020	AGO statuant sur les comptes 2025	Administrateur	Intuitu personae
Unimer représentée par M. Mehdi ALJ	13/12/2007	29/06/2017	AG statuant sur les comptes 2022	Administrateur	Président Directeur Général de Sanam Agro
Retail Holding représentée par M. Zouhaïr BENNANI	25/03/2004	25/06/2020	AGO statuant sur les comptes 2025	Administrateur	Président de Retail Holding
Saham Assurance représentée par Mme. Kawtar JOHRATI	10/10/2008	29/06/2018	AGO statuant sur les comptes 2023	Administrateur	Directeur Général de la filiale Asset Management du Groupe Saham Assurances
M. LAISSAOUI Riad	29/06/2017	-	AG statuant sur les comptes 2022	Administrateur	Directeur Général de Retail Holding
M. SOUAID Karim	29/06/2017	-	AG statuant sur les comptes 2022	Administrateur	Directeur GrowthGate Partners
M. Gilles DE CLERCK	29/06/2017	-	AG statuant sur les comptes 2022	Administrateur	Associé Co-fondateur des fonds Euromena
M. BENSOUDA Amine	29/06/2017	-	AG statuant sur les comptes 2022	Administrateur	Secrétaire Général à Label'Vie
Mme. DAHIB Jamila	29/06/2017	-	AG statuant sur les comptes 2022	Administrateur	Directrice Juridique de Best Financière
Mme Marie Claude Azzouzi	28/12/2019	25/06/2020	AG statuant sur les comptes 2025	Administrateur	Intuitu personae

Source : Label'Vie

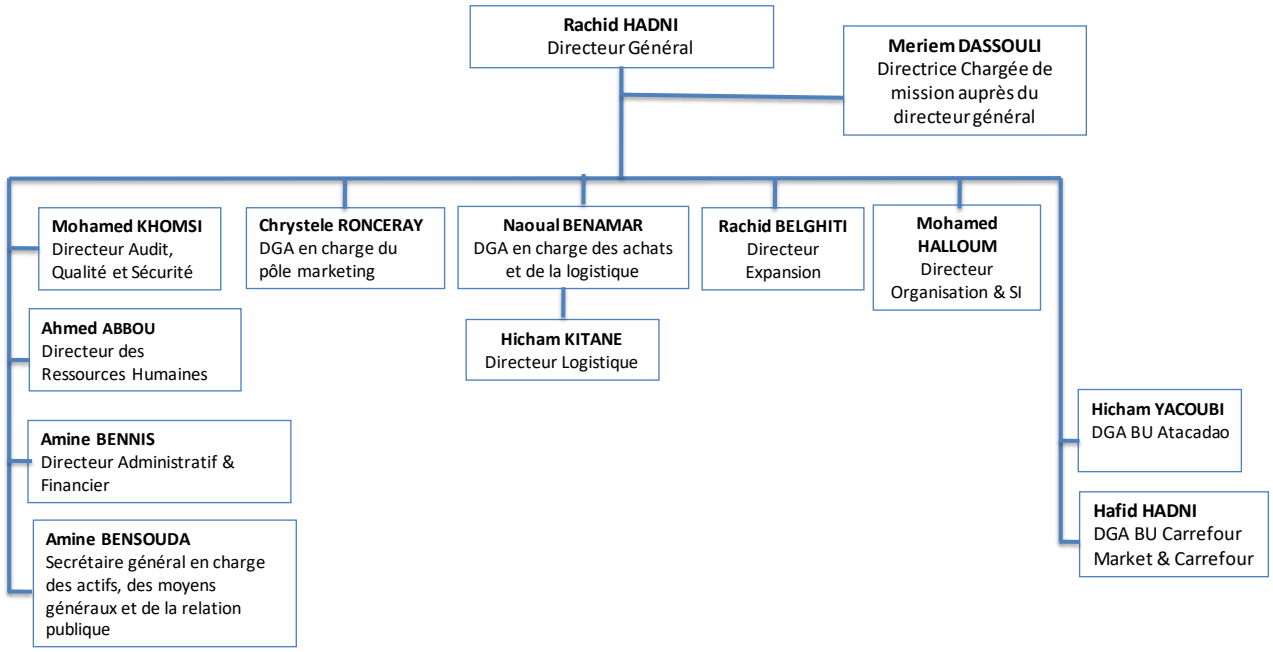
b. Commissaires aux comptes

Les commissaires aux comptes sont nommés par l'Assemblée Générale Ordinaire des actionnaires, pour une durée de 3 exercices renouvelable. Les commissaires aux comptes de Label'Vie S.A. sont :

- Cabinet HORWATH Maroc Audit ; et
- Cabinet World Conseil & Audit.

c. Organisation et moyens humains :

L'organigramme de Label'Vie S.A. se présente comme suit :



Source : Label'Vie

d. Analyse Financière et Perspectives :

La présentation de l'analyse financière des états financiers et des perspectives de l'Etablissement Initiateur est détaillée dans l'Annexe 2.

VI.3 La Société de Gestion

Dénomination sociale	Maghreb Titrisation
Siège social	Espace sans Pareil N°33, Lotissement Taoufik, Lot 20-22 Sidi Maârouf - Casablanca - Maroc
Téléphone	0522-32-19-48/51/57
Fax	0522-97-27-14
Site Web	www.maghrebtitrisation.ma

Forme juridique	Société anonyme à conseil d'administration
Capital social	5 000 000 MAD
Date de constitution	Avril 2001
Activité	L'ingénierie financière et la gestion de tous Fonds de Placements Collectifs en Titrisation (FPCT)
Exercice social	Du 1er janvier au 31 décembre
Identifiant RC	110 769 Casa

De par sa forme juridique, Maghreb Titrisation est régie par le droit marocain et la Loi N° 17-95 du 30 août 1996 relative aux sociétés anonymes telle que modifiée et complétée par la loi 20-05 et par la loi n° 78-12 du 29 juillet 2015 promulguée par le Dahir n° 1-15-106. De par son activité, Maghreb Titrisation est régie par la loi 33-06 relative à la titrisation des actifs, telle que modifiée et complétée.

Maghreb Titrisation a été agréé comme établissement gestionnaire de FPCT par Arrêté du Ministre de l'économie, des finances, de la privatisation et du tourisme portant n°11-02 en date du 2 janvier 2002, après avis du CDVM (transformé en Autorité Marocaine du Marché de Capitaux : AMMC), conformément à l'article 39 de la Loi.

VI.3.1 Principaux actionnaires

A la date du présent Document d'Information, les principaux actionnaires de Maghreb Titrisation sont :

Actionnaires	% du capital et des droits de vote
CDG	26,33
CIH	24,33
Crédit Immobilier de France	10
CDG Capital	8
Upline Group (Groupe BCP)	24,33
M.S.IN	7

VI.3.2 Organes d'administration et de contrôle

Au 31 mars 2020, le Conseil d'administration de Maghreb Titrisation est présidé par Monsieur Hamid Tawfiki. Madame Houda Chafil assure la Direction Générale de la société.

Maghreb Titrisation est administré par un conseil d'administration composé de dix (10) membres et présidé par Monsieur Hamid Tawfiki.

Au 31 mars 2020, les membres du Conseil d'Administration de Maghreb Titrisation sont :

Administrateurs	Dates de nomination et d'expiration du mandat
M. Hamid TAWFIKI, Président du Conseil d'Administration	de 2017 au 31/12/2022
CDG, représentée par Mme Iitimad OUAZZANI	de 2017 au 31/12/2022
CIH représentée par M. Samir HADJIOUI	de 2017 au 31/12/2022
3CIF représentée par M. Antoine FRACHOT	de 2018 au 31/12/2022
CDG Capital représentée par Mme Fatine DINIA	de 2017 au 31/12/2022
Upline Alternative Investments représentée par M Adil Rzal	de 2018 au 31/12/2022
M.S.IN représentée par M. Mohamed BENABDERRAZIK	de 2017 au 31/12/2022
CIH représentée par M. Morad MIMOUNI	de 2019 au 31/12/2022
Upline Corporate Finance représentée par Nabil AHABCHANE	de 2019 au 31/12/2022
M. Mehdi BOURISS	de 2017 au 31/12/2022

Source Maghreb Titrisation

Au 17 novembre 2011, le Conseil d'Administration de Maghreb Titrisation a procédé à la nomination de Mme Houda CHAFIL en tant que Directeur Général de la société.

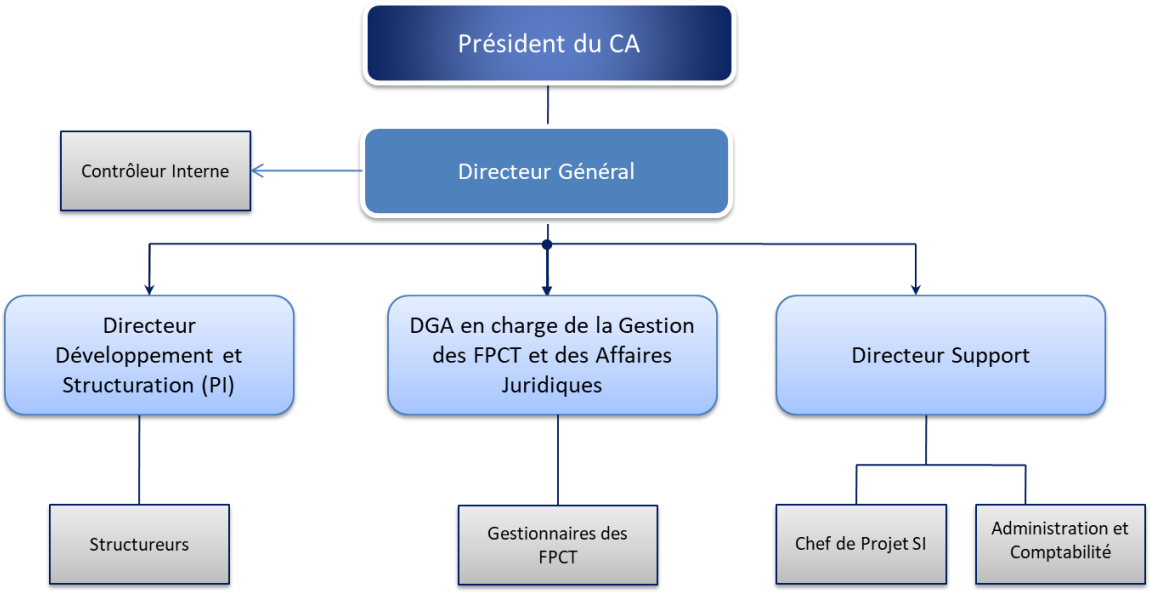
Le cabinet Deloitte Audit est le commissaire aux comptes de Maghreb Titrisation depuis l'exercice 2017.

Coordonnées du Commissaire aux comptes :

Représentant : M Fawzi Britel
Adresse : 288, Boulevard Zerktouni, 5ème étage - Casablanca
Tél : 0522 22 40 25
Fax : 0522 22 40 78

VI.3.3 Organisation, moyens humains et autres moyens

Au 31 mars 2020, l'organigramme de Maghreb Titrisation est le suivant :



Sur le plan technique, Maghreb Titrisation dispose d'une plateforme de développement de solutions informatiques sur mesure et dédiée aux structures de financement conçues et/ou gérées par Maghreb Titrisation. Cette plateforme a été construite sous un système intégré de gestion. Elle intègre le module structuration permettant la conception des FPCT et un module gestion permettant la gestion de différentes structures de fonds de titrisation qu'ils soient émis au Maroc ou dans d'autres pays.

Le site Internet de Maghreb Titrisation est : *http://www.maghrebtitrisation.ma*.

Ce site décrit les différentes opérations effectuées ainsi que la documentation y afférente mais intègre également un outil de *pricing* des Obligations permettant aux investisseurs des différents fonds gérés par Maghreb Titrisation de calculer la valeur de marché de leurs Obligations à tout **moment.**

VI.3.4 Activités :

Maghreb Titrisation a pour objet la structuration et la gestion de fonds de placements collectifs en titrisation.

Elle est organisée en 3 pôles d'activités :

- Développement, qui correspond au développement de l'activité et à la structuration de nouveaux FPCT,
- Gestion, qui correspond aux activités de gestion de FPCT,
- Support, qui correspond au développement des outils techniques nécessaires à la structuration et à la gestion informatique des FPCT, l'assistance informatique et organisationnelle et la gestion administrative de la société.

VI.3.5 Mandat légal

La Société de Gestion constitue à son initiative le Fonds conformément aux dispositions de l'article 3 de la Loi. Pendant toute la durée du Fonds, la Société de Gestion assure la gestion

du Fonds, conformément aux stipulations du Règlement de Gestion.

Conformément à l'article 45 de la Loi, la Société de Gestion représente le Fonds dans ses rapports avec les tiers et peut ester en justice pour défendre et valoir les droits et intérêts des Porteurs de Titres. La Société de Gestion gère le Fonds dans l'intérêt exclusif des Porteurs de Titres et ce, en conformité avec le Règlement de Gestion.

La Société de Gestion doit s'assurer que le Fonds n'effectue d'opérations qui ne relèvent pas de son objet, tel que prévu dans son Règlement de Gestion.

VI.3.6 Missions spécifiques

Conformément aux dispositions des articles 43 à 47 de la Loi, la Société de Gestion :

(a) réalise, pour le compte et au nom du Fonds, l'acquisition des Actifs ainsi que de tout surdimensionnement éventuel, prend possession de tout titre ou document représentatif ou constitutif desdits Actifs ;

(b) émet des Titres pour le compte du Fonds, et paie à l'Etablissement Initiateur la contrepartie convenue pour l'acquisition des Actifs Transférés ;

(c) gère le Fonds dans l'intérêt exclusif des Porteurs de Titres émis par le Fonds et ce en conformité avec le Règlement de Gestion ;

(d) le cas échéant, paie le capital, les intérêts, les primes ou les pénalités, les dividendes et autres sommes dues, conformément au Règlement de Gestion ;

(e) procède au calcul des intérêts et des montants de capital revenant aux Porteurs de Titres émis par le Fonds ainsi que de tout autre montant revenant à toute autre contrepartie, conformément aux stipulations du Règlement de Gestion ;

(f) perçoit les liquidités en provenance des Actifs Transférés, y compris les paiements par anticipation éventuels, le produit des réalisations de sûretés et les distribue aux Porteurs de Titres, conformément au Règlement de Gestion ;

(g) place les liquidités du Fonds dans les conditions prévues à l'article 52 de la Loi ;

(h) prend possession de tout document relatif aux Actifs Transférés et le fait conserver par le Dépositaire ;

(i) exerce tous les droits inhérents ou attachés aux Actifs Transférés ;

(j) représente le Fonds à l'égard des tiers et peut ester en justice pour défendre et valoir les droits et intérêts des Porteurs de Titres ;

(k) agit au nom et pour le compte des Porteurs de Titres et accomplit toute formalité nécessaire à la réalisation de l'objet du Fonds ;

(l) peut entreprendre, pour le compte du Fonds, des opérations de couverture dans la mesure où celles-ci sont expressément prévues par le Règlement de Gestion, effectuées dans le cadre de l'objet du Fonds ou dans le but de faire correspondre les flux financiers reçus par le Fonds avec les flux qu'il doit verser aux Porteurs de Titres ;

(m) veille à la bonne exécution de ces contrats, renouvelle ou résilie ces contrats, si nécessaire, dans le respect de la réglementation et des stipulations applicables du Règlement de Gestion et desdits contrats ;

(n) veille à ce que tout contrat conclu par le Fonds contienne les engagements suivants de la part de chaque cocontractant du Fonds :

(i) une renonciation de ce cocontractant à tous recours en responsabilité contractuelle à l'encontre du Fonds, sauf s'il s'agit d'un recours autorisé aux termes du paragraphe (ii) ci-après ; et

(ii) une reconnaissance par ce cocontractant que les règles d'allocation des flux et de priorité des paiements applicables au Fonds s'imposent à lui et en conséquence, qu'il ne dispose d'aucun recours à l'encontre du Fonds au-delà des sommes disponibles figurant à l'actif du Fonds et qui peuvent être affectées au paiement des sommes dues à cette date à la catégorie de créanciers à laquelle ce cocontractant appartient, et ce dans le strict respect des règles d'allocation des flux et de priorité des paiements applicables au Fonds en vertu de son Règlement de Gestion ;

(o) nomme, conformément à l'article 83 de la Loi, le Commissaire aux Comptes du Fonds et pourvoit, le cas échéant, au renouvellement de son mandat ou à son remplacement dans les mêmes conditions ;

(p) vérifie que le montant des sommes perçues par le Fonds est conforme aux sommes dues en vertu des Actifs Transférés qui lui sont attribués et, le cas échéant, de faire valoir les droits du Fonds au titre de l'Acte de Cession et de tous autres documents contractuels y afférents ;

(q) s'assure que le Dépositaire procède à l'ouverture des Comptes du Fonds destinés à recevoir les sommes issues des Actifs Transférés, conformément aux stipulations du Règlement de Gestion ;

(r) transmet au Dépositaire tous les éléments d'information en sa possession requis par ce dernier pour l'exercice de ses fonctions, fournit les informations et les instructions nécessaires au Dépositaire pour que ce dernier mouvemente les Comptes du Fonds, conformément aux stipulations du Règlement de Gestion ;

(s) dresse l'inventaire des actifs détenus par le Fonds, selon un modèle et une périodicité fixés par l'AMMC. L'inventaire des actifs doit être certifié par le Dépositaire ;

(t) veille à ce que l'acquisition de nouveaux Actifs Transférés par le Fonds ne contrevienne pas aux dispositions législatives et réglementaires applicables ni aux stipulations du Règlement de Gestion ;

(u) établit l'ensemble des documents requis par les dispositions de la Loi et les autres dispositions légales ou réglementaires applicables pour l'information, le cas échéant, de l'AMMC, de Maroclear et de toute autorité de contrôle, entreprise de marché, des Porteurs de Titres, des agences de notation et du public. En particulier, la Société de Gestion établit les différents documents destinés à l'information des Porteurs de Titres ;

(v) prend la décision de liquidation du Fonds et assume les fonctions de liquidateur conformément aux dispositions de l'article 71 de la Loi ;

(w) prend toutes mesures nécessaires ou opportunes en cas de faute commise par le Dépositaire ou d'incapacité de celui-ci à exercer sa mission, et procède, le cas échéant, à son remplacement dans de tels cas ;

(x) transmet aux Porteurs de Titres tous éléments d'information nécessaires requis par le Règlement de Gestion ; et

(y) s'engage à prévenir les conflits d'intérêts pouvant survenir en conséquence de divers facteurs impliquant en particulier le Fonds, la Société de Gestion, le Dépositaire ainsi que les éventuels autres intervenants et le cas échéant, les résoudre dans l'intérêt des Porteurs de Titres ; Si la Société de Gestion, ou l'un des autres intervenants, se trouve en situation de conflits d'intérêts, elle doit en informer l'AMMC ainsi que les Porteurs de Titres de la façon la plus appropriée.

VI.3.7 Responsabilité

Compte tenu de l'objet exclusif du Fonds et conformément à l'article 43 de la Loi, la Société de Gestion ne peut entreprendre pour le compte du Fonds aucune autre activité, ni contracter d'autres obligations ou dettes, ni engager des frais et dépenses autres que ceux conformes à l'objet du Fonds et expressément prévus dans le Règlement de Gestion.

Dans l'exercice de ses fonctions, et sans préjudice des dispositions de l'article 68 de la Loi, la Société de Gestion est responsable de ses fautes, sans solidarité avec le Dépositaire ni avec le Cédant.

Sans préjudice de ses autres obligations aux termes de la Loi, du Règlement de Gestion, la Société de Gestion est mandataire du Fonds et doit par conséquent respecter les dispositions relatives aux obligations du mandataire telles que prévues au titre sixième du livre deuxième du Dahir du 9 ramadan 1331 (12 août 1913) formant code des obligations et des contrats. Conformément à ces dispositions, elle engage sa responsabilité en cas de manquement auxdites obligations.

VI.3.8 Délégation

Conformément aux dispositions de l'article 46 de la Loi, la Société de Gestion peut déléguer tout ou partie de la gestion financière du Fonds à :

(a) un autre établissement gestionnaire de fonds de placements collectifs en titrisation agréé ;

(b) un établissement de crédit agréé conformément à la législation qui le régit ; ou

(c) tout autre organisme ou fonds ayant pour objet le dépôt, le crédit, la garantie, la gestion de fonds ou les opérations d'assurance et de réassurance et figurant sur une liste arrêtée par le Ministre de l'Economie et des Finances, dès lors qu'il dispose de moyens lui permettant d'assumer sous sa responsabilité le contrôle de leur exécution.

Le délégataire doit respecter les règles de pratique professionnelle et les règles déontologiques applicables à un établissement gestionnaire. Dans tous les cas, la délégation ne doit pas être susceptible d'engendrer des conflits d'intérêts et la délégation ne doit pas

entraver le bon exercice du contrôle exercé par l'AMMC. Le délégataire doit respecter les conditions prévues dans le Règlement de Gestion. Il ne peut sous-déléguer la gestion qui lui est déléguée.

La gestion des statistiques relatives au Fonds et le contrôle des flux relatifs aux actifs du Fonds ne peuvent être délégués par la Société de Gestion.

Sous réserve des dispositions prévues aux paragraphes (a) à (c) ci-dessus, la Société de Gestion peut confier à toute personne répondant aux critères objectifs de compétence, la réalisation de toutes tâches administratives ou comptables en relation avec la gestion du Fonds.

Toute délégation dans les termes prévus à l'article 46 de la Loi et dans le Règlement de Gestion n'exonèrera pas la Société de Gestion de ses responsabilités envers le Fonds, les Porteurs de Titres et le Dépositaire.

VI.3.9 Révocation et Remplacement

Révocation

La Société de Gestion peut être révoquée :

(a) par le tribunal compétent, à la demande des Porteurs de Titres, en cas de condamnation prononcée définitivement à l'encontre de la Société de Gestion, conformément aux dispositions de l'article 56 de la Loi ;

(b) après avis de l'AMMC, sur Décision des Porteurs de Titres, en cas de manquement de la Société de Gestion à ses obligations envers le Fonds, telles que prévues par les dispositions des articles 43 à 45 de la Loi et ce, conformément aux dispositions de l'article 57 de la Loi ;

(c) en cas de retrait de l'agrément octroyé par le Ministre de l'Economie et des Finances à la Société de Gestion pour quelque cause que ce soit conformément à l'article 42 de la Loi ;

(d) pour quelque cause que ce soit, sur Décision des Porteurs de Titres, conformément aux dispositions de l'article 59 de la Loi ; ou

(e) en cas d'ouverture à son encontre d'une procédure de traitement des difficultés en application des dispositions du titre II du livre V du Code de commerce, conformément aux dispositions de l'article 59 de la Loi.

Remplacement

Conformément aux dispositions des articles 58 et 59 de la Loi, en cas de révocation de la Société de Gestion dans les cas de révocation visés ci-dessus, son remplacement doit avoir lieu sans délai par une nouvelle société de gestion de fonds de placements collectifs en titrisation dûment agréée et ce, conformément aux dispositions de la Loi et dans les conditions suivantes :

(a) la nouvelle société de gestion a été désignée sur Décision des Porteurs de Titres dans les conditions fixées dans le Règlement de Gestion ;

(b) le transfert de la gestion du Fonds de la Société de Gestion à une autre société

de gestion est subordonné à l'approbation de l'AMMC ;

(c) la nouvelle société de gestion devra assurer la gestion du Fonds avec les mêmes soins et les mêmes diligences que pour les autres fonds de placements collectifs en titrisation dont elle assure, le cas échéant, la gestion et à tout le moins en professionnel avisé et ce, dans l'intérêt exclusif des Porteurs de Titres ;

(d) la Société de Gestion, à ses frais, devra mettre à disposition de la nouvelle société de gestion, pendant toute la durée nécessaire au transfert effectif et complet, tous les moyens humains, matériels et/ou informatiques que ladite société pourrait raisonnablement demander de sorte que cette dernière soit en mesure de reprendre, en substance, l'ensemble des droits et obligations de la Société de Gestion au titre de sa mission dans les meilleurs délais possibles et ce, dans l'intérêt des Porteurs de Titres ;

(e) une telle substitution devra être totale et entraînera automatiquement et de plein droit la substitution de la nouvelle société de gestion dans les droits et obligations de la Société de Gestion au titre de la gestion du Fonds ;

(f) la commission de la Société de Gestion au titre de la rémunération de sa mission cessera d'être due à compter de la date effective de sa révocation ou de la cessation de ses fonctions et le trop perçu éventuel sera reversé au Fonds, à la même date, prorata temporis, s'agissant d'une commission perçue d'avance ;

(g) aucune indemnité de quelque nature et pour quelque cause que ce soit ne sera due à la Société de Gestion et aucun remboursement de frais ne pourra être réclamé par la Société de Gestion à quelque titre que ce soit ;

(h) d'une manière générale, les frais, charges et coûts d'un tel transfert ne sauraient être supportés par le Fonds et/ou les Porteurs de Titres.

Conformément au 2ème alinéa de l'article 59 de la Loi, dans le cas où une nouvelle société de gestion n'a pas été désignée dans un délai d'un (1) mois à compter de la date de la cessation des fonctions de la Société de Gestion dans les cas de révocation visés ci-dessus, tout Porteur de Titres peut demander à l'AMMC de désigner une nouvelle société de gestion qui demeurera investie desdites fonctions jusqu'à son remplacement dans les conditions prévues au paragraphe (a) ci-dessus.

Conformément au 3ème alinéa de l'article 59 de la Loi, tant que la Société de Gestion n'a pas été remplacée, celle-ci demeure responsable à l'égard du Fonds concerné et doit prendre toutes les mesures nécessaires à la conservation des intérêts des Porteurs de Titres.

Conformément aux dispositions de l'article 61 de la Loi, le remplacement de la Société de Gestion emporte acceptation par la nouvelle société de gestion du Règlement de Gestion et a pour effet de substituer la nouvelle société de gestion dans tous les droits et obligations de la Société de Gestion.

VI.4 Le Dépositaire - La BCP

VI.4.1 Missions

Conformément aux dispositions des articles 47 et 49 de la Loi et du Règlement de Gestion, le

Dépositaire :

(a) assure la garde et la conservation des actifs du Fonds et de tout document assurant la validité desdits actifs, des droits et sûretés qui en sont accessoires, le cas échéant ;

(b) est le teneur de comptes du Fonds et il tient un relevé chronologique des opérations réalisées pour le compte d'un Fonds ; et

(c) certifie l'inventaire des actifs du Fonds préparé par la Société de Gestion.

VI.4.2 Responsabilité

Dans l'exercice de sa mission, et sans préjudice des dispositions de l'article 68 de la Loi, le Dépositaire est responsable de ses fautes, sans solidarité ni avec la Société de Gestion ni avec le Cédant.

VI.4.3 Délégation

Conformément aux dispositions de la Loi et aux stipulations du Règlement de Gestion, l'Etablissement Initiateur peut assurer la conservation des Actifs Transférés aux conditions cumulatives suivantes :

(a) le Dépositaire assure, sous sa responsabilité, la garde et la conservation de la Convention de Cession, de la Convention de Gestion, de la Convention de Dépositaire et de Comptes ainsi qu'une copie des actes notariés à savoir l'acte de cession, le Contrat de Bail, la Promesse de Rachat et la Promesse de Vente ;

(b) par délégation du Dépositaire, et avec l'accord de la Société de Gestion, l'Etablissement Initiateur assure, sous sa responsabilité, la conservation des contrats (autres que les documents visés au (a) ci-dessus) et autres supports relatifs aux Actifs Transférés et aux Baux Transférés et aux éventuelles sûretés, garanties et accessoires qui y sont attachés, et met en place à cet effet des procédures de conservation documentée et un contrôle interne régulier et indépendant des activités opérationnelles portant sur le respect de ces procédures, étant entendu que l'Etablissement Initiateur se réserve le droit de confier à toute personne répondant aux critères objectifs de compétence la réalisation de toute tâche administrative ou comptable en relation avec la gestion des Actifs Transférés ;

(c) selon des modalités définies dans la Convention de Dépositaire :

(i) le Dépositaire s'assure, sur la base d'une déclaration de l'Etablissement Initiateur, de la mise en place des procédures de conservation documentée et un contrôle interne régulier et indépendant des activités opérationnelles portant sur le respect de ces procédures. Cette déclaration doit permettre au Dépositaire de vérifier que ces procédures garantissent la réalité des Actifs Transférés et des sûretés, garanties et accessoires qui y sont attachés et la sécurité de leur conservation ;

(ii) à la demande de la Société de Gestion ou du Dépositaire, l'Etablissement Initiateur doit remettre dans les meilleurs délais au

Dépositaire ou à toute autre entité désignée par lui et par la Société de Gestion les originaux des contrats (autres que ceux visés au (a) ci-dessus) et autres supports relatifs aux Actifs Transférés et aux sûretés, garanties et accessoires qui y sont attachés ;

(d) la délégation ne doit ni être susceptible d'engendrer des conflits d'intérêts, ni entraver le bon exercice du contrôle exercé par l'AMMC ;

(e) le délégataire doit respecter les conditions prévues dans le Règlement de Gestion ; et

(f) le délégataire ne peut sous-déléguer les prestations qui lui sont déléguées.

VI.4.4 Sous-traitance

Conformément aux stipulations de la Convention de Dépositaire, les prestations du Dépositaire, concernant l'activité titres et principalement le traitement des ordres, les services aux fonds et la production des reporting, peuvent faire l'objet de sous-traitance par le Dépositaire auprès de Mediafinance, à la condition que (i) le Dépositaire demeure entièrement responsable du respect de ses obligations légales, réglementaires et contractuelles au titre de la Convention de Dépositaire, (ii) Mediafinance demeure pendant toute la durée de la sous-traitance contrôlée directement ou indirectement par BCP à hauteur au moins de 51% et que (iii) le Dépositaire puisse mettre fin à la sous-traitance auprès de Mediafinance à l'initiative soit du Dépositaire, soit à la demande de la Société de Gestion.

VI.4.5 Révocation et remplacement

Révocation

Le Dépositaire peut être révoqué :

(a) par le tribunal compétent, à la demande des Porteurs de Titres, en cas de condamnation prononcée définitivement à l'encontre du Dépositaire, conformément aux dispositions de l'article 56 de la Loi ; ou

(b) pour quelque cause que ce soit, sur Décision des Porteurs de Titres, conformément aux dispositions de l'article 62 de la Loi.

Remplacement

Conformément aux dispositions de l'article 62 de la Loi, en cas de révocation du Dépositaire dans les cas de révocation visés ci-dessus, la Société de Gestion doit procéder à son remplacement sans délai par un nouvel établissement dépositaire visé à l'article 48 de la Loi dans les conditions suivantes :

(a) le nouvel établissement dépositaire est désigné sur proposition de la Société de Gestion et sur Décision des Porteurs de Titres ;

(b) le transfert de la garde et la conservation des actifs du Fonds à un nouvel établissement dépositaire est subordonné à l'approbation de l'AMMC ;

(c) le nouveau dépositaire devra assurer la garde et la conservation des actifs du Fonds avec les mêmes soins et les mêmes diligences que pour les autres fonds

de placements collectifs en titrisation pour lesquels il assure, le cas échéant, la garde et la conservation des actifs et à tout le moins en professionnel avisé et ce, dans l'intérêt exclusif des Porteurs de Titres ;

(d) le Dépositaire devra mettre à disposition du nouveau dépositaire, pendant toute la durée nécessaire au transfert effectif et complet, les documents et/ou les informations que ledit nouveau dépositaire pourrait raisonnablement demander de sorte que ce dernier soit en mesure de reprendre, en substance, l'ensemble des droits et obligations du Dépositaire au titre de sa mission dans les meilleurs délais possibles et ce, dans l'intérêt des Porteurs de Titres ;

(e) une telle substitution devra être totale et entraînera automatiquement et de plein droit la substitution du nouveau dépositaire dans les droits et obligations du Dépositaire au titre de la garde et la conservation des actifs du Fonds ;

(f) la commission du Dépositaire au titre de la rémunération de sa mission cessera d'être due à compter de la date effective de sa révocation ou de la cessation de ses fonctions et le trop perçu éventuel sera reversé au Fonds, à la même date, prorata temporis, s'agissant d'une commission perçue d'avance ;

(g) aucune indemnité de quelque nature et pour quelque cause que ce soit ne sera due au Dépositaire ;

(h) aucun remboursement de frais ne pourra être réclamé par le Dépositaire à quelque titre que ce soit, sauf dans le cas où la révocation a lieu sans motif ;

(i) d'une manière générale, les frais, charges et coûts d'un tel transfert ne sauraient être supportés par le Fonds sauf dans le cas où la révocation a lieu sans motif.

Conformément au 3ème alinéa de l'article 62 de la Loi, dans le cas où un nouvel établissement dépositaire n'a pas été désigné dans un délai d'un (1) mois à compter de la date de la cessation des fonctions du Dépositaire en application du paragraphe relatif à la révocation ci-dessus, l'AMMC désigne un établissement dépositaire pour le Fonds. L'établissement dépositaire ainsi désigné reste en fonction jusqu'à la désignation par les Porteurs de Titres d'un nouvel établissement dépositaire dans les conditions prévues au paragraphe (a) ci-dessus.

Conformément au 4ème alinéa de l'article 62 de la Loi, l'établissement dépositaire désigné par l'AMMC ne peut rester en fonction pour une période supérieure à six (6) mois. A défaut de désignation par les Porteurs de Titres d'un nouvel établissement dépositaire dans le délai susvisé, le Fonds entre en état de liquidation.

Conformément au 2ème alinéa de l'article 62 de la Loi, tant que le Dépositaire n'a pas été remplacé, celui-ci demeure responsable et doit prendre toutes les mesures nécessaires à la conservation des intérêts des Porteurs de Titres.

Le remplacement du Dépositaire emporte acceptation par le nouvel établissement dépositaire du présent Règlement de Gestion et a pour effet de substituer le nouvel établissement dépositaire dans tous les droits et obligations du Dépositaire.

VI.5 Commissaires aux Comptes

VI.5.1 Désignation

Conformément aux dispositions de l'article 83 de la Loi et des articles 20 et 163 de la Loi 17-95 :

(a) le Commissaire aux Comptes est désigné par la Société de Gestion ;

(b) la Société de Gestion désigne le Cabinet Coopers Audit représenté par Abdelaziz AL MECHATT comme premier Commissaire aux Comptes du Fonds ;

(c) le premier Commissaire aux Comptes est nommé pour une durée d'un (1) an à compter de la Date de Constitution du Fonds. Tout nouveau Commissaire aux Comptes désigné par la Société de Gestion conformément au paragraphe (a) ci-dessus sera nommé pour une durée de trois (3) exercices comptables.

VI.5.2 Missions du Commissaire aux Comptes

Le Commissaire aux Comptes effectue les diligences et contrôles prévus par les dispositions des articles 77 et 85 de la Loi et notamment doit :

(a) certifier, chaque fois qu'il y aura lieu, la sincérité et la régularité des comptes et procéder à un audit des informations contenues dans le rapport annuel et, le cas échéant, dans les documents publiés par la Société de Gestion ; et

(b) signaler, sans délai, aux dirigeants de la Société de Gestion ainsi qu'à l'AMMC, les irrégularités et inexactitudes qu'il pourrait relever dans l'accomplissement de ses missions.

VI.5.3 Récusation et remplacement

(a) Récusation pour justes motifs

Conformément aux dispositions de l'article 86 de la Loi et de l'article 164 de la Loi 17-95, un ou plusieurs Porteurs de Titres représentant au moins cinq pour cent (5%) des Titres, ou le cas échéant, du capital restant dû des Titres, peuvent demander la récusation pour justes motifs au président du tribunal statuant en référé, d'un Commissaire aux Comptes désigné conformément à l'Article VI.5.1 ci-dessus et demander la désignation d'un nouveau commissaire aux comptes qui exercera ses fonctions en son lieu et à sa place pour le Fonds.

Le président du tribunal est saisi, sous peine d'irrecevabilité, par demande motivée présentée dans le délai de trente (30) jours à compter de la désignation contestée.

S'il est fait droit à une telle demande, le commissaire aux comptes désigné par le président du tribunal demeure en fonction jusqu'à la désignation du nouveau Commissaire aux Comptes par la Société de Gestion, pour le Fonds, conformément à l'Article VI.5.1 ci-dessus.

(b) Récusation en cas de faute ou d'empêchement

Conformément aux dispositions de l'article 86 de la Loi et de l'article 179 de la Loi 17-95, en cas de faute ou d'empêchement pour quelque cause que ce

soit, tout Commissaire aux Comptes peut, à la demande d'un ou plusieurs Porteurs de Titres représentant au moins cinq pour cent (5%) des Titres, ou le cas échéant, du capital restant dû des Titres, être relevé de ses fonctions par le président du tribunal, statuant en référé, avant l'expiration normale de celles-ci.

Lorsqu'un Commissaire aux Comptes est relevé de ses fonctions, il est procédé à son remplacement par la Société de Gestion, conformément à l'Article VI.5.1 ci-dessus.

VII- Actif du Fonds

VII.1 Critères d'Eligibilité des Actifs Transférés

Un Actif ne sera considéré éligible à son acquisition par le Fonds, à la Date de Cession Initiale, que si cet Actif remplit à cette date l'ensemble des critères d'éligibilité suivants :

1 un bien immobilier situé sur le territoire du Royaume du Maroc, immatriculé auprès de la Conservation de la Propriété Foncière ;

2 régulièrement acquis et détenu par le Cédant et disposant de l'original du titre foncier de chaque actif concerné ;

3 ne faisant l'objet d'aucun litige ou contentieux, en cours ou pendant, pouvant affecter son droit de propriété et occasionner une détérioration substantielle de sa valorisation pendant la vie du Fonds ;

4 libre de toutes sûretés ou droits au profit des tiers, à l'exception d'éventuelles servitudes (dont il serait tenu compte dans la valorisation) ou de baux à l'exception des Baux Transférés et du Contrat de Bail ;

5 disponible et transmissible par le Cédant, la Cession n'étant entachée d'aucun vice juridique susceptible de la rendre nulle ou susceptible de rescision ou résolution ;

6 assuré contre les risques de dommage ; et

7 libre de tout impôt ou charges fiscales (ayant obtenu une attestation fiscale conformément à l'article 95 du Code de Recouvrement des Créances Publiques).

VII.2 Identification des Actifs Transférés

Tout Actif Transféré cédé par le Cédant au Fonds sera identifié dans l'Acte de Cession.

VII.3 Composition de l'actif du Fonds

L'actif du Fonds est composé :

1 des Actifs Transférés ;

2 des Loyers ;

3 des créances de loyers résultant des Baux Transférés ;

4 des créances de paiement et d'obligations de faire résultant de la Promesse de Rachat ;

5 de tout montant versé au Fonds par l'Etablissement Initiateur conformément aux stipulations de la Promesse de Vente et de la Promesse de Rachat devant être conclues conformément aux stipulations du Règlement de Gestion ;

6 de la trésorerie et des produits de placement éventuels des fonds figurant au crédit du Compte Général et du Compte de Réserve, générés par l'investissement de celle-ci conformément à l'article VII.12 du présent Document d'Information ;

7 de tout produit affecté au Fonds dans le cadre de son objet à quelque titre que ce

soit en application de son Règlement de Gestion et des autres conventions conclues par ou pour le compte du Fonds ; et

8 des sommes figurant à tout moment sur les Comptes du Fonds (y compris les montants utilisés de la réserve).

Conformément à l'article 19 de la Loi, le Fonds ne peut grever de suretés les Actifs Transférés acquis par lui auprès du Cédant. Le Fonds ne pourra constituer aucune charge réelle ni aucun droit réel immobilier quelconque sur les Actifs Transférés, sauf les servitudes et autres charges requises pour la bonne administration et l'exploitation des Actifs Transférés.

Conformément aux dispositions de l'article 54 de la Loi, le Fonds pourra, à tout moment, avoir recours à l'emprunt afin de financer un besoin temporaire de trésorerie à concurrence de 10% des actifs nets du Fonds.

VII.4 Evaluation périodique des Actifs Transférés

L'évaluation des actifs sera réalisée périodiquement, tous les six mois, à chaque Date d'Arrêté de la Valeur des Actifs Transférés par deux Evaluateurs Immobiliers, A. Lazrak et Carré Immobilier, qui mèneront séparément leurs travaux d'évaluation.

Le rapport sur l'évaluation des Actifs Transférés sera remis chaque semestre, au plus tard le 17 juin et le 17 décembre, la première date de remise dudit rapport étant le 17 décembre 2020.

A cet effet, chaque Evaluateur Immobilier procède, par alternance d'un exercice à un autre, à l'évaluation immobilière d'un même actif en assurant l'une des missions suivantes :

- l'évaluation immobilière complète des actifs immobiliers du Fonds, comprenant notamment, la valeur retenue de chaque actif, l'intégralité des calculs effectués ainsi que toutes les hypothèses et éléments ayant conduit à ladite valeur. L'Evaluateur Immobilier procédant à cette évaluation immobilière complète devra notamment procéder à la vérification de chaque actif avec visites sur place ;

- l'examen critique de l'évaluation immobilière complète précitée, comprenant, notamment, les contrôles effectués, la méthodologie mise en œuvre, les éléments et hypothèses retenus, les motifs justifiant un éventuel avis négatif ainsi que la proposition d'une évaluation alternative.

Les deux Evaluateurs Immobiliers établissent conjointement :

- un rapport d'évaluation détaillé rendant compte notamment de la méthodologie mise en œuvre et des travaux réalisés. L'évaluation immobilière complète doit faire l'objet d'une partie distincte de celle relative à son examen critique ;

- un rapport de synthèse du rapport d'évaluation détaillé.

Conformément aux stipulations du Règlement de Gestion, les Evaluateurs Immobiliers sont nommés par la Société de Gestion, parmi les experts pratiquant les normes d'évaluation de la RICS et reconnus sur le marché.

VII.5 Déclarations et garanties du Cédant relatives aux Actifs Transférés

Aux termes de l'Acte de Cession, le Cédant a déclaré et garanti la conformité, à la Date de Cession Initiale, des Actifs Initialement Transférés aux Critères d'Eligibilité visés à l'article VII.1 ci-dessus.

La Société de Gestion a la responsabilité de la vérification des Critères d'Eligibilité visés au 3, 4, 5, 6 et 7 de l'article VII.1 ci-dessus à l'occasion de chacune des Dates de Test.

Par ailleurs, si l'Etablissement Initiateur a connaissance du fait qu'un Actif Transféré ne respecte plus les Critères d'Eligibilité visés au 4, 5 et 6 de l'article VII.1 ci-dessus, l'Etablissement Initiateur en informera la Société de Gestion dans les meilleurs délais.

Dans le cas où l'un des Critères d'Eligibilité visés au 3, 4, 5 et 6 de l'article VII.1 ci-dessus n'est plus rempli et que ce manquement se trouve constaté par la Société de Gestion, l'Etablissement Initiateur devra remédier à ce manquement dans les conditions de l'article VII.7.2 ci-dessous, étant précisé que la Société de Gestion devra, aux frais de l'Etablissement Initiateur, effectuer l'ensemble des formalités requises pour la Substitution ou le Rachat.

VII.6 Promesse de Vente et Promesse de Rachat

VII.6.1 Promesse de Vente

L'Etablissement Initiateur bénéficie à la Date d'Echéance Finale, d'une Promesse de Vente portant sur l'intégralité des Actifs Transférés.

L'Etablissement Initiateur devra, au plus tard à la date tombant 30 jours avant la Date d'Echéance Finale, notifier à la Société de Gestion sa volonté d'acquérir l'ensemble des Actifs Transférés au prix de cession prévu ci-après au VII.6.3 ci-dessous. La cession devra avoir lieu à la Date d'Echéance Finale.

VII.6.2 Promesse de Rachat

A défaut d'exercice par l'Etablissement Initiateur de la Promesse de Vente, la Société de Gestion pourra exercer la Promesse de Rachat et l'Etablissement Initiateur sera alors tenu de racheter les Actifs Transférés concernés selon les termes et conditions prévus dans la Promesse de Rachat.

L'exercice anticipé de la Promesse de Rachat, par la Société de Gestion, s'effectuera dans les cas suivants : par voie d'acquisition, si l'Etablissement Initiateur ne propose pas d'Actif de Substitution ou propose un Actif ne remplissant pas les Critères de Substitution, ou, par voie d'échange, si l'Etablissement Initiateur propose un Actif de Substitution remplissant les Critères de Substitution.

La Promesse de Rachat inclut une clause d'exécution forcée en nature prévoyant la vente forcée, à la discrétion du Fonds, aux termes de laquelle l'Etablissement Initiateur renonce à se prévaloir de la possibilité de demander l'exécution en dommages et intérêts en cas d'inexécution de ses engagements.

L'Etablissement Initiateur devra acquérir en une seule fois et en totalité, les Actifs Transférés restant à l'actif du Fonds dans un délai de cinq (5) Jours Ouvrés à compter de la réception du projet de cession.

VII.6.3 Prix de cession au titre des promesses

Le prix de cession auquel la Société de Gestion devra proposer à l'Etablissement Initiateur d'acquérir lesdits Actifs Transférés sera égal au prix d'acquisition payé par le Fonds pour l'acquisition de ces Actifs Transférés, augmenté des frais et commissions dus à la date de cession au titre du transfert de ces Actifs Transférés à l'Etablissement Initiateur.

L'Etablissement Initiateur restera tenu au paiement de toutes autres sommes dues par l'Etablissement Initiateur au Fonds au titre des Documents de l'Opération relatifs au Fonds et qui demeurent impayées à la date de cession.

En cas de non-paiement par l'Etablissement Initiateur au Fonds du prix de cession et autres sommes dues, la cession des Actifs Transférés ne pourra être effectuée au profit de l'Etablissement Initiateur.

VII.6.4 Modalités de cession au titre des promesses

Conformément à l'article 20 de la Loi, la cession par le Fonds d'un Actif Transféré à l'Etablissement Initiateur au titre de la Promesse de Vente ou de la Promesse de Rachat applicable, s'effectue au moyen d'un acte authentique, conformément à l'article 4 de la loi 39-08 promulguée par le Dahir n°1-11-178 du 22 novembre 2011, dans un modèle identique au modèle en annexe de la Convention de Cession.

VII.6.5 Interdiction de constitution de charges et droits réels immobiliers

Pendant la durée des promesses, le Fonds ne pourra constituer aucune charge réelle ni aucun droit réel immobilier quelconque sur les Actifs Transférés, sauf les servitudes et autres charges requises pour la bonne administration et l'exploitation des Actifs Transférés.

VII.7 Cession des Actifs Transférés

VII.7.1 Interdictions légales

Conformément à l'article 19 de la Loi, le Fonds ne peut grever de suretés les Actifs Transférés acquis par lui auprès du Cédant. Le Fonds ne pourra constituer aucune charge réelle ni aucun droit réel immobilier quelconque sur les Actifs Transférés, sauf les servitudes et autres charges requises pour la bonne administration et l'exploitation des Actifs Transférés.

VII.7.2 Cession des Actifs Transférés par le Fonds de manière anticipée

Conformément à l'article 18 de la Loi, aux Arrêtés Titrisation et au Règlement de Gestion, le Fonds ne peut céder les Actifs éligibles avant le terme de l'opération de titrisation qu'il a acquis auprès du Cédant, sauf en cas d'Amortissement Anticipé Partiel ou en cas de liquidation anticipée qui peut intervenir en Cas de Défaut ou lorsque les Titres ne seront détenus que par un seul Porteur de Titres et à sa demande ou lorsque la valeur des Actifs Transférés est inférieur à un pourcentage de 10% de ses Actifs Transférés telle que constatée lors de la constitution du Fonds.

Il peut être procédé à la cession des Actifs Transférés par le Fonds dans les conditions suivantes.

La Substitution s'effectuera par voie d'échange, l'Etablissement Initiateur devant, en outre, payer tous les frais, droits et taxes associés à cet acte de disposition.

1. Cas de Substitution

Les Cas de Substitution sont les suivants :

1 destruction totale ou partielle d'un Actif Transféré (ayant pour conséquence une dévalorisation du Ratio de Couverture tel qu'indiqué au 2. ci-dessous, étant précisé que les Evaluateurs Immobiliers statueront à la demande de la Société de Gestion dans les meilleurs délais à compter de la survenance du sinistre sans attendre la Date de Test suivante), sauf si les Evaluateurs Immobiliers déterminent, dans le cadre de leur expertise, que l'Actif Transféré en question peut être reconstruit dans un délai maximum de 12 mois et que le Cédant s'y oblige ;

2 si les Evaluateurs Immobiliers, dans le cadre de la valorisation des Actifs Transférés à une Date de Test, constatent qu'un ou plusieurs Actifs Transférés ont subi une dévalorisation par rapport à leur valeur à la Date de Cession Initiale et si le Ratio de Couverture, du fait de cette dévalorisation, devient inférieur à 1.10 ; et

3 si la Société de Gestion, dans le cadre du contrôle des Critères d'Eligibilité des Actifs Transférés à une Date du Test, constate que les Critères d'Eligibilité visés au point 3, 4, 5 ou 6 de l'article VII.1 ci-dessous ne sont plus respectés.

2. Modalités de Substitution ou de Rachat

Dans le délai de 5 Jours Ouvrés à compter de la date à laquelle la Société de Gestion constate ou est informée de la survenance d'un Cas de Substitution, celle-ci convoque une assemblée générale des Porteurs d'Obligations afin qu'une Décision des Porteurs d'Obligations statue sur (i) le Rachat ou (ii) la Substitution des Actifs Transférés concernés par le Cas de Substitution.

i. <u>Rachat par le Cédant</u>

Si les Porteurs d'Obligations décident le Rachat, du ou des Actifs Transférés concernés par le Cas de Substitution :

1 la Société de Gestion s'engage à notifier la Décision des Porteurs d'Obligations à l'Etablissement Initiateur dans un délai de 5 Jours Ouvrés ;

2 à compter de la réception de ladite notification, l'Etablissement Initiateur devra procéder au Rachat des Actifs Transférés concernés dans un délai de 15 Jours Ouvrés :

- le Rachat du ou des Actifs Transférés concernés par l'Etablissement Initiateur dans le délai susvisé de 15 Jours Ouvrés, constituera un Cas d'Amortissement Anticipé Partiel ;

- le défaut de Rachat du ou des Actifs Transférés concernés dans le délai susvisé de 15 Jours Ouvrés pour un motif imputable à l'Etablissement Initiateur constituera un Cas de Défaut.

La Société de Gestion disposera de tous les pouvoirs pour mener à bien ce processus de Rachat.

ii. <u>Substitution</u>

Si la Substitution est décidée par Décision des Porteurs d'Obligations, l'Etablissement Initiateur aura un délai de 30 Jours Ouvrés à compter de la réception de ladite notification faite par la Société de Gestion dans les 5 Jours Ouvrés de la Décision des Porteurs d'Obligations pour

proposer un actif remplissant les Critères de Substitution.

Les Critères de Substitution à respecter par le ou les actifs proposés par l'Etablissement Initiateur sont les suivants :

1 la Substitution est effectuée conformément à l'Arrêté ;

2 le ou les Actifs de Substitution doivent satisfaire les Critères d'Eligibilité et ne doivent pas avoir été déjà détenus par le Fonds ;

3 tous les frais relatifs à la rétrocession du ou des Actifs Substitués et à la cession du ou des Actifs de Substitution sont supportés par l'Etablissement Initiateur ;

4 le ou les Actifs de Substitution feront l'objet d'une expertise selon les normes RICS constatant qu'ils ont une valeur au moins égale à la valeur (et non le prix de cession) du ou des Actifs Substitués à la Date de Cession Initiale ;

5 la conclusion, pour la cession au Fonds du ou des Actifs de Substitution, d'un acte de cession entre l'Etablissement Initiateur et la Société de Gestion.

(a) Dans l'hypothèse où l'Etablissement Initiateur propose un Actif de Substitution dans le délai susvisé de 30 Jours Ouvrés et où il est confirmé que cet actif remplit les Critères de Substitution, l'Etablissement Initiateur et la Société de Gestion devront procéder à la Substitution dans les meilleurs délais et en tout état de cause dans les 15 Jours Ouvrés de la date à laquelle la Société de Gestion confirme que l'actif proposé remplit les Critères de Substitution. La Société de Gestion disposera de tous pouvoirs pour mener à bien ce processus de Substitution.

Dans l'hypothèse où l'Etablissement Initiateur a proposé un Actif de Substitution dans le délai susvisé de 30 Jours Ouvrés, le défaut de Substitution pour un motif imputable à l'Etablissement Initiateur dans le délai susvisé de 15 Jours Ouvrés constituera un Cas de Défaut.

(b) Dans l'hypothèse où l'Etablissement Initiateur dans le délai susvisé de 30 Jours Ouvrés :

- ne propose pas pour quelque raison que ce soit un Actif de Substitution ; ou
- propose un Actif qui ne remplit pas les conditions des Critères de Substitution susvisés,

l'Etablissement Initiateur devra procéder au Rachat du ou des Actifs Transférés concernés par le Cas de Substitution selon les modalités de Rachat telles que précisées ci-dessus, dans un délai n'excédant pas 15 Jours Ouvrés de la date de l'expiration du délai susvisé de 30 Jours Ouvrés ou de la date de la notification indiquant que le bien ne remplit pas les critères de substitution, si elle a lieu avant.

La Société de Gestion disposera de tous pouvoirs pour mener à bien ce processus de Rachat. Le Rachat du ou des Actifs Transférés concernés par l'Etablissement Initiateur dans le délai susvisé de 15 Jours Ouvrés, constituera un Cas d'Amortissement Anticipé Partiel. Le défaut de Rachat du ou des Actifs Transférés concernés dans le délai susvisé dépassant 15 Jours Ouvrés pour un motif imputable à l'Etablissement Initiateur constituera un Cas de Défaut.

3. Faculté de Substitution / Rachat à l'initiative de l'Etablissement Initiateur

L'Etablissement Initiateur a la possibilité de proposer à tout moment, indépendamment de la valeur des Actifs Transférés, le Rachat ou la Substitution de Actifs Transférés dans la limite maximum de 30% de la valeur totale du portefeuille expertisé par les Evaluateurs Immobiliers à la dernière Date de Test.

L'Etablissement Initiateur fera part de sa proposition par notification écrite à la Société de

Gestion, qui convoquera l'assemblée générale des Porteurs d'Obligations afin qu'une Décision des Porteurs d'Obligations statue sur la proposition de (i) Rachat ou (ii) de Substitution des Actifs Transférés.

(a) Dans l'hypothèse où la Décision des Porteurs d'Obligations n'approuve pas la proposition de Substitution ou de Rachat présentée par l'Etablissement Initiateur, ladite Substitution ou ledit Rachat n'aura pas lieu.

(b) Dans l'hypothèse où la Décision des Porteurs d'Obligations approuve la proposition de Substitution présentée par l'Etablissement Initiateur, l'Etablissement Initiateur devra procéder à la Substitution dans les meilleurs délais et en tout état de cause dans les 15 Jours Ouvrés de la date à laquelle l'Etablissement Initiateur a reçu la notification de la Décision des Porteurs d'Obligations. A défaut de Substitution dans le délai visé ci-dessus pour un motif imputable à l'Etablissement Initiateur, la proposition de Substitution de l'Etablissement Initiateur deviendra caduque.

(c) Dans l'hypothèse où la Décision des Porteurs d'Obligations approuve la proposition de Rachat présentée par l'Etablissement Initiateur, l'Etablissement Initiateur et la Société de Gestion devront procéder au Rachat des Actifs Transférés concernés dans un délai de 15 Jours Ouvrés de la date à laquelle l'Etablissement Initiateur a reçu la notification de la Décision des Porteurs d'Obligations.

- Le Rachat du ou des Actifs Transférés concernés par l'Etablissement Initiateur dans le délai susvisé de 15 Jours Ouvrés, constituera un Cas d'Amortissement Anticipé Partiel.

- A défaut de Rachat dans le délai visé ci-dessus pour un motif imputable à l'Etablissement Initiateur, la proposition de Rachat de l'Etablissement Initiateur deviendra caduque.

VII.7.3 Cas de Défaut

Le Fonds peut être amené à céder des Actifs Transférés dans les Cas de Défaut visés dans l'Annexe 3 du Règlement de Gestion, et selon les modalités précisées au Chapitre XV du Règlement de Gestion.

VII.8 Cession à la Date de Cession Initiale

VII.8.1 Prise d'effet de la cession

Le Fonds aura la pleine propriété des Actifs Transférés à compter de la date d'inscription de ladite cession sur le titre foncier de cet Actif, conformément à l'article 67 du Dahir du 12 août 1913 sur l'immatriculation foncière tel que modifié et complété. Dans l'attente de la réalisation d'une telle inscription, le Fonds aura, à compter de la date de signature de l'Acte de Cession, la jouissance des Actifs Eligibles concernés.

Le Fonds prendra possession des Actifs Transférés à compter de la signature de l'Acte de Cession et en aura la jouissance à compter de cette date, notamment par la perception des Loyers au titre du Contrat de Bail.

L'ouverture d'une procédure visée au livre V du Code de commerce à l'encontre de l'Etablissement Initiateur postérieurement à la cession d'Actifs Transférés ne pourra affecter la cession des Actifs Transférés au Fonds.

Sous réserve des exigences légales et règlementaires auxquelles la Société de Gestion est assujettie, ni la Société de Gestion, ni le Dépositaire ne seront tenus d'effectuer d'audit relatif

aux Actifs Transférés.

La Société de Gestion pourra procéder, sans obligation de sa part, à des vérifications concernant la conformité (i) des déclarations et garanties faites par l'Etablissement Initiateur en faveur du Fonds, en particulier les Critères d'Eligibilité, ou (ii) de toutes autres déclarations et garanties faites à son bénéfice dans les Documents de l'Opération.

La Société de Gestion n'encourra aucune responsabilité du fait qu'elle ait ou non procédé à des vérifications concernant la conformité des éléments visés au paragraphe qui précède.

VII.8.2 Financement de l'acquisition des Actifs Transférés

A la Date de Cession Initiale, les Actifs Transférés acquis par le Fonds sont financés par le produit de l'Émission des Obligations.

VII.8.3 Prix de cession des Actifs Transférés

Chaque Actif Initialement Transféré par le Cédant au Fonds à la Date de Cession Initiale est cédé pour un prix égal à 85 % de sa valeur de marché, telle qu'établie sur la base du rapport d'expertise établi par le cabinet A. Lazrak au 27 juillet 2020.

Le prix de cession des Actifs Initialement Transférés est payé au Cédant à la Date de Cession Initiale.

VII.8.4 Déclarations, garanties et engagements de Label'Vie S.A. en qualité de Cédant

Aux termes de l'Acte de Cession, le Cédant prend les engagements usuels et fait les déclarations et garanties usuelles au profit du Fonds, notamment s'agissant de son existence et de sa capacité à conclure l'Acte de Cession, de l'exactitude des informations fournies, du respect des lois et règlements, de sa situation financière *in bonis*, etc.

VII.9 Principes de gestion des Actifs Transférés et de collecte du Loyer des Baux Transférés

La Société de Gestion est tenue, conformément à la Loi, pour le compte du Fonds, de gérer les Actif Transférés. Toutefois, la Société de Gestion a souhaité confier à l'Etablissement Initiateur, en sa qualité de Gestionnaire, la mission d'assurer la gestion opérationnelle, administrative et fiscale des Actifs Transférés et le recouvrement des Loyers des Baux Transférés.

Le Gestionnaire conservera à sa charge l'ensemble des charges financières associées à l'exécution de sa mission (notamment les assurances et taxes).

Au titre de la Convention de Gestion, l'Etablissement Initiateur, en qualité de Gestionnaire, accepte les missions et obligations suivantes :

VII.9.1 Gestion locative afférente aux Baux Transférés

Le Gestionnaire effectuera un suivi régulier de la bonne exécution des Baux Transférés par les locataires.

Le Gestionnaire collectera les Loyers des Baux Transférés, auprès de leurs locataires et les paiera directement au crédit du Compte Général.

En cas d'action des locataires contre le Fonds, le Gestionnaire prendra à sa charge et

assumera la défense des intérêts du Fonds lors de toute action judiciaire. A ce titre, le Gestionnaire tiendra la Société de Gestion indemne de toute action judiciaire et pourra être appelé en garantie par la Société de Gestion dans le cadre de toute procédure judiciaire.

VII.9.2 Mission opérationnelle

Le Gestionnaire souscrira et/ou maintiendra, à ses frais, les contrats de services liés, par exemple, à la surveillance humaine ou électronique, l'entretien, la maintenance, et la fourniture d'énergie ou de fluide, la liste non limitative de ces contrats de services étant fournie à la Convention de Gestion.

Le Gestionnaire fera diligenter, s'il considère nécessaire, des audits techniques afin de s'assurer du bon fonctionnement des installations au sein des Actifs Transférés.

Le Gestionnaire fera procéder aux vérifications et contrôles, par un ou des organismes qualifiés, des installations, réseaux et équipements des Actifs Transférés, qui seraient requis en vertu de la règlementation en vigueur, selon la périodicité prévue par ladite réglementation, étant entendu que la programmation de ces vérifications et contrôles fera l'objet de propositions soumises à l'accord préalable et écrit du Fonds. Le Gestionnaire s'assurera également du respect de toute réglementation relative à la gestion des Actifs Transférés. Mission d'assistance administrative

Le Gestionnaire assurera la représentation du Fonds auprès de toutes entités publiques ou privées, services concessionnaires ou assurances, en relation avec l'entretien, la maintenance, le nettoyage, la sécurité et la sureté des Actifs Transférés.

VII.9.3 Assurances

Le Gestionnaire maintiendra en vigueur, pour le compte du Fonds ou en désignant ce dernier en qualité d'assuré ou de bénéficiaire, les assurances contre les risques de perte, de destruction ou de dommages des Actifs Transférés, notamment contre l'incendie, les dégâts des eaux, les risques locatifs et le recours des voisins, et devra déclarer tout sinistre en temps utile et assurer le suivi de la gestion de ces sinistres.

La Société de Gestion transférera au Gestionnaire le produit de toute indemnité d'assurance qui lui serait versée directement au titre d'un sinistre affectant les Actifs Transférés.

VII.9.4 Fiscalité

Le Gestionnaire procèdera, le cas échéant, aux déclarations fiscales applicables.

Le Gestionnaire assurera également la représentation du Fonds auprès des services fiscaux en ce qui concerne tous les impôts applicable aux Actifs Transférés.

VII.9.5 Information de la Société de Gestion

Le Gestionnaire tiendra à jour et à la disposition de la Société de Gestion un fichier des locataires mentionnant leur nom, leur raison sociale, adresse, ainsi que les caractéristiques spécifiques de leur Contrat de Bail.

Le Gestionnaire devra préparer un rapport semestriel concernant l'ensemble de ses missions dont l'objet sera d'informer la Société de Gestion et le Dépositaire des évènements ayant pu affecter les Actifs Transférés au cours de la période concernée. Ce rapport d'information devra contenir notamment un résumé des évènements majeurs intervenus au cours du

semestre et devra être remis à la Société de Gestion et au Dépositaire au plus tard le 20 juin et le 20 décembre de chaque année.

Le Gestionnaire tiendra informée la Société de Gestion de tout évènement important affectant les Actifs Transférés susceptible d'avoir un impact sur les Critères d'Eligibilité.

VII.10 Comptes du Fonds

La Société de Gestion procède, au plus tard à la Date d'Émission, à l'ouverture du Compte Général et du Compte de Réserve, comptes de dépôt ouverts au nom et pour le compte du Fonds dans les livres du Dépositaire.

La Société de Gestion peut à tout moment ouvrir tout compte supplémentaire au nom du Fonds dans les livres du Dépositaire.

Les Comptes du Fonds sont clôturés au plus tard six (6) mois après la Date de la Liquidation du Fonds.

VII.11 Réserve

Le Fonds constitue la Réserve au crédit du Compte de Réserve, à concurrence d'un montant égal au Montant de Réserve Requis, à chaque Date de Paiement. Le montant de la Réserve doit correspondre à tout moment au Montant de Réserve Requis, soit la somme d'une échéance de Loyer, et de la Réserve Additionnelle Annuelle qui est le cas échéant applicable à l'année en question. Cette reconstitution de la Réserve est effectuée à chaque Date de Paiement dans le respect de l'Ordre de Priorité des Paiements applicable. Cette somme sera restituée à l'échéance du Fonds à l'Etablissement Initiateur lors du solde des comptes de gestion.

Si, un (1) Jour Ouvré avant une Date de Paiement, la Société de Gestion constate que les encaissements calculés à la Date de Paiement considérée sont insuffisants pour assurer le paiement intégral des montants des Coupons et des Coûts de Gestion dus par le Fonds à cette Date de Paiement, la Société de Gestion donne les instructions nécessaires pour que les fonds figurant au crédit du Compte de Réserve soient versés au Compte Général, valeur du jour de la Date de Paiement concernée.

La Réserve est constituée de la Réserve Initiale et, s'il y en a une, de la Réserve Additionnelle Annuelle.

Les sommes payées au titre de la Réserve figurent au Compte de Réserve.

Le montant de la Réserve Initiale est égal à la première échéance de Loyer HT, soit la somme de [●] dirhams payée à la date de signature du Contrat de Bail par l'Etablissement Initiateur en sa qualité d'établissement initiateur sur le Compte de Réserve.

Chaque année, avant la date anniversaire de la Date d'Emission, la Société de Gestion calculera le montant de la Réserve Additionnelle Annuelle, si elle est applicable, qui devra être payée sur le Compte de Réserve par l'Etablissement Initiateur pour l'année suivant la date anniversaire de la Date d'Emission. Par conséquent, la Réserve sera constituée de la Réserve Initiale et, s'il y en a une applicable à chaque année considérée, de la Réserve Additionnelle Annuelle.

Le paiement de la Réserve Additionnelle Annuelle est dû si, au cours de la durée du Contrat de Bail, le montant des intérêts dus aux Porteurs d'Obligations, conformément aux modalités visées en Annexe 3, est supérieur au montant des intérêts dus au Porteur pour la première

année suivant la Date d'Emission dont il est tenu compte pour le calcul du Loyer. Dans ce cas, l'Etablissement Initiateur doit payer au titre de la Réserve Additionnelle Annuelle, au plus tard à la date anniversaire de la Date d'Emission, une somme égale au prorata trimestriel au jour le jour de la différence entre (i) le montant des intérêts dus aux Porteurs d'Obligations au titre de l'année considérée (soit l'année suivant la date anniversaire de la Date d'Emission, soit toute autre année subséquente et ce, pendant toute la durée du Contrat de Bail) et (ii) le montant des intérêts dus aux Porteurs d'Obligations pour la première année suivant la Date d'Emission dont il est tenu compte pour le calcul du Loyer.

Au cas où aux termes du Règlement de Gestion une Réserve Additionnelle Annuelle serait payable, elle devra être payée par l'Etablissement Initiateur en sa qualité d'établissement initiateur au Fonds au plus tard à la date anniversaire du bail suivante, soit le premier jour de la période annuelle à laquelle la Réserve Additionnelle Annuelle s'applique.

En cas d'utilisation du montant de la Réserve par le Fonds lors d'une Date de Paiement, au cours de la durée du Contrat de Bail, l'Etablissement Initiateur en sa qualité d'établissement initiateur devra payer au un montant équivalent au montant de la Réserve Initiale et, si elle est toujours applicable, de la Réserve Additionnelle Annuelle qui aura été utilisé, et ceci à la Date de Paiement suivant la date à laquelle le montant de la Réserve a été utilisé, de manière à ce que le montant de la Réserve corresponde à la somme du montant de la Réserve Initiale et de la Réserve Additionnelle Annuelle applicable.

Par ailleurs, chaque année, avant la date anniversaire de la Date d'Emission, la Société de Gestion calculera le montant de la Contribution Trimestrielle, dont l'Etablissement Initiateur aura à approvisionner le Compte de Réserve pour l'année suivant la date anniversaire de la Date d'Emission.

Le paiement de la Contribution Trimestrielle est dû si, au cours de la durée du Contrat de Bail, le montant des intérêts dus aux Porteurs d'Obligations, conformément aux modalités visées à l'article 6 de l'Annexe 3 du Règlement de Gestion, est supérieur au montant des intérêts dus aux Porteurs d'Obligations pour la première année suivant la Date d'Emission dont il est tenu compte pour le calcul du Loyer. Dans ce cas, l'Etablissement Initiateur doit payer chaque trimestre pendant l'année considérée au titre de la Contribution Trimestrielle une somme égale au prorata trimestriel calculé au jour le jour de la différence entre (i) le montant des intérêts dus aux Porteurs d'Obligations au titre de l'année considérée (soit l'année suivant la date anniversaire de la Date d'Emission, soit toute autre année subséquente et ce, pendant toute la durée du Contrat de Bail) et (ii) le montant des intérêts dus aux Porteurs d'Obligations pour la première année suivant la Date d'Emission dont il est tenu compte pour le calcul du Loyer.

Au cas où, aux termes du Règlement de Gestion, une Contribution Trimestrielle serait payable, elle devra être payée sur le Compte de Réserve par l'Etablissement Initiateur au Fonds, et ceci 7 Jours Ouvrés avant la Date de Paiement simultanément avec le Loyer.

VII.12 Règles d'investissement de la trésorerie du Fonds

Conformément à l'article 52 de la Loi et aux termes de la Convention de Dépositaire et de Comptes, les sommes momentanément disponibles et en instance d'affectation figurant à l'actif du Fonds peuvent être investies dans les valeurs suivantes :

(a) les valeurs émises par le Trésor et les titres de créance garantis par l'Etat ;

(b) les dépôts effectués auprès du Dépositaire en tant qu'établissement de crédit

agréé conformément à la législation en vigueur ;

(c) les titres de créances négociables ;

(d) les parts, certificats de sukuk ou titres de créances émis par un fonds de titrisation, à l'exception de ses propres Parts, certificats de sukuk et titres de créances, et en tout état de cause à l'exclusion de toutes parts ou titres de créances spécifiques ; et

(e) les parts ou actions d'organismes de placement collectif en valeurs mobilières (OPCVM) des catégories suivantes : "OPCVM obligations" et/ou "OPCVM monétaires".

Ces sommes peuvent également être investies dans tous autres placements qui viendraient à être autorisés par la réglementation en vigueur.

Le Fonds peut prendre ou mettre en pension des titres conformément aux dispositions de la loi n° 24-01 relative aux opérations de pension, telle que modifiée et complétée.

VIII- Passif du Fonds

	Obligations		Parts Résiduelles
	Obligations A1	Obligations A2	
Nombre de Titres émis	Un plafond maximum de 4309		2
Montant nominal unitaire	100 000 MAD		25 000 MAD
Montant nominal total	430 900 000 pour les deux tranches confondues		50 000
Taux de coupon (HT)	Taux fixe entre 3,06% et 3,26%, déterminé à l'issue de la période de souscription [2]	Taux variable fixé annuellement (pour la première année, le taux sera déterminé, à l'issue de la période de souscription, en référence au taux plein 52 semaines déterminé sur la base de la courbe des taux de référence du marché secondaire des BDT, telle que publiée par Bank Al Maghrib en date du 07/08/2020, soit 1,68%, augmenté d'une prime de risque entre 100 pbs et 120 pbs, soit un taux d'intérêts facial pour les obligations A2 entre 2,68% et 2,88%)	NA
Fourchette de prime de risque	Entre 100 pbs et 120 pbs		NA
Date d'Echéance Finale	02/09/2025		02/09/2025
Dates de jouissance et de règlement / livraison des Titres	02/09/2020		02/09/2020
Prix d'émission	100%		100%
Rythme de paiement des intérêts/rémunération	Trimestriel		Trimestriel
Dates de paiement des intérêts/rémunération	2 décembre, 2 mars, 2 juin et 2 septembre		2 décembre, 2 mars, 2 juin et 2 septembre
Rythme d'amortissement	*In fine*		*In fine*

[2] **Il s'agit d'un taux fixe, en référence au taux BDT 5 ans de la courbe secondaire du 07/08/2020 soit 2,06%, augmenté d'une prime de risque entre 100 pbs et 120 pbs (déterminée à l'issue de la période de souscription), soit entre 3,06% et 3,26%.**

Dates d'amortissement	*Date d'Echéance Finale*	*Date d'Echéance Finale après complet amortissement des Obligations*
Forme des Titres à l'émission	Au porteur	Nominative
Placement des Titres	Appel public à l'épargne	Placement auprès de Label'Vie
Investisseurs	Investisseurs Qualifiés de droit marocain et (hors Investisseurs Exclus)	Etablissement Initiateur
Cotation	Non	Non
Code Maroclear	[●]	[●]

VIII.1 Emission des Titres à la Date d'Emission

A la Date d'Émission, le Fonds émet les Titres en une fois et en deux (2) catégories distinctes : les Obligations en deux tranches le cas échéant et les Parts Résiduelles. Le produit de l'émission des Titres à la Date d'Émission est affecté par la Société de Gestion, agissant au nom et pour le compte du Fonds à l'acquisition des Actifs Transférés par le Cédant.

VIII.2 Termes et Conditions des Titres.

VIII.2.1 Forme, propriété et émission

Les Titres émis par le Fonds sont des instruments financiers au sens de l'article 2 de la Loi relative à l'appel public à l'épargne. Le régime des valeurs mobilières leur est applicable en toutes ses dispositions dans la mesure où la Loi et le Règlement de Gestion n'y dérogent pas.

Les Obligations sont dématérialisées et donnent lieu à une inscription auprès du dépositaire central Maroclear.

Les Obligations ne feront pas l'objet d'une notation.

A la Date d'Émission, deux catégories d'Obligations seront émises comme suit :

Un plafond maximum de 4309 Obligations émises, représentées soit uniquement par des obligations A1 ou obligations A2 ou une combinaison d'obligations A1 et d'obligations A2, suivants les souscriptions et les allocations.

- Obligations A1

Les obligations A1 ont une valeur nominale unitaire de 100 000 dirhams.

Leur Date d'Echéance Finale est fixée au 2 septembre 2025.

Chaque obligation A1 donne droit au paiement d'un intérêt trimestriel fixe dans les conditions visées à la section VIII.3.3 du présent Document d'Information.

- Obligations A2

Les obligations A2 ont une valeur nominale unitaire de 100 000 dirhams.

Leur Date d'Echéance Finale est fixée au 2 septembre 2025.

Chaque obligation A2 donne droit au paiement d'un intérêt trimestriel variable annuellement dans les conditions visées à la section VIII.3.3 du présent Document d'Information.

Le montant adjugé pour les deux tranches d'obligations confondues ne pourra, en aucun cas, dépasser quatre cent trente millions neuf cent mille dirhams (430 900 000 MAD) pour l'ensemble de l'émission.

Les Parts Résiduelles sont émises au pair à la Date d'Émission, sont subordonnées aux Obligations et sont « spécifiques » au sens de la Loi. Elles seront souscrites par l'Etablissement Initiateur.

VIII.2.2 Modalités d'émission

Les Obligations font l'objet d'un appel public à l'épargne auprès d'Investisseurs Qualifiés de droit marocain, en ce inclus les OPCVM (hors Investisseurs Exclus).

L'Etablissement Initiateur pourra également souscrire des Obligations.

Les Parts Résiduelles seront souscrites par l'Etablissement Initiateur.

VIII.2.3 Durée des Titres

Les Titres ont une durée de cinq (5) ans.

VIII.2.4 Prix d'émission des Titres

Les Titres sont émis au pair, sans prime d'émission. Le prix d'émission des Titres est intégralement libéré et exigible en numéraire à la Date d'Emission.

VIII.2.5 Placement des Titres

Le placement des Obligations est assuré par les Organismes de Placement**.**

VIII.2.6 Rang des Obligations

Les obligations A1 et les obligations A2 sont de même rang entre elles et s'amortissent de façon prioritaire par rapport aux Parts Résiduelles.

Il n'est pas prévu que le Fonds puisse émettre de nouveaux titres qui viendraient en rang supérieur aux Obligations et aux Parts Résiduelles.

VIII.2.7 Liquidité

Aucune animation du marché secondaire ne sera assurée.

VIII.3 Intérêts des Obligations

Chaque Obligation donne droit au paiement d'un intérêt trimestriel déterminé au titre de chaque Période d'Intérêts applicable.

VIII.3.1 Règles de calcul

L'Échéance d'Intérêts due aux Porteurs d'Obligations est calculée par la Société de Gestion à chaque Date de Calcul qui précède une Date de Paiement.

VIII.3.2 Dates de Paiement et Périodes d'Intérêt

En Période d'Amortissement Normal, en Période d'Amortissement Anticipé et en Période d'Amortissement Anticipé Partiel, l'Échéance d'Intérêts due au titre de chaque Obligation est payable trimestriellement à terme échu au titre de la Période d'Intérêts écoulée, à chaque Date de Paiement ou si ce jour n'est pas un Jour Ouvré, le Jour Ouvré suivant, dans le respect de l'Ordre de Priorité de Paiement applicable.

VIII.3.3 Montant

Calcul des intérêts des obligations A1

En Période d'Amortissement Normal, en Période d'Amortissement Anticipé et en Période d'Amortissement Anticipé Partiel, à l'exception du premier et/ou dernier Coupon s'il ne correspond pas à une Période Trimestrielle entière, le Coupon dû au titre d'une obligation A1 et d'une Période d'Intérêts donnée est égal à :

(a) au CRD des Obligations constaté le premier jour de la Période d'Intérêts ;

(b) multiplié par le Taux d'Intérêt Annuel des Obligations A1 (tel que fixé à l'issue de la période de souscription) ;

(c) multiplié par le nombre de jours entre le premier jour de la Période d'Intérêts concernée et le dernier jour de la Période d'Intérêts concernée ;

(d) divisé par 365 ;

(e) arrondi au centième de dirham inférieur.

Le premier et/ou le dernier Coupon, s'il ne correspond pas à une Période Trimestrielle entière, sera calculé comme indiqué ci-dessus, mais au *prorata* du nombre de jours (premier jour et dernier jour inclus) de la période considérée, sur la base de 365 jours par an.

Calcul des intérêts des obligations A2

Les obligations A2 sont soumises à un taux d'intérêts facial variable annuellement (le « Taux d'Intérêt Annuel des Obligations A2 »).

Pour la première année à compter de la Date d'Emission, allant du 2 septembre 2020 (inclus) au 1 septembre 2021 (inclus), le taux d'intérêts facial des obligations A2 sera fixé par la Société de Gestion, à l'issue de la période de souscription. Ce taux facial correspondra au taux de référence majoré de la prime de risque, tels que calculés ci-après :

- **taux de référence** : le taux de référence est le taux plein 52 semaines déterminé sur la base de la courbe des taux de référence du marché secondaire des BDT, telle que publiée par Bank Al Maghrib en date du 07/08/2020, soit 1,68% ; et
- **prime de risque** : la prime de risque au titre des obligations A2, sera fixée à l'intérieur

de la fourchette entre 100 pbs (inclus) et 120 pbs (inclus), à la fin de la période de souscription, suivant la méthode d'allocation visée à la section XI.3.5 du présent Document d'Information (la « Prime de Risque au titre des Obligations A2 »). La Prime de Risque au titre des Obligations A2 sera la prime de risque appliquée aux intérêts de la première année et aux intérêts de toutes les années qui suivent jusqu'à la Date d'Echéance Finale.

Le taux d'intérêts facial des obligations A2 pour la première année sera publié dans un journal d'annonces légales par la Société de Gestion le jour de la Date d'Emission, ou dès que possible après la Date d'Emission. Il sera également notifié par la Société de Gestion au Dépositaire qui à son tour en informera les teneurs de compte des investisseurs.

Pour les années qui suivent la fin de la première année jusqu'à la Date d'Echéance Finale (exclue), chaque année commençant le 2 septembre (inclus) d'une année et se terminant le 1 septembre (inclus) de l'année suivante, la deuxième année commençant le 2 septembre 2021 (inclus), le taux d'intérêts facial des obligations A2, correspondant au taux de référence majoré de la prime de risque, sera déterminé par la Société de Gestion 5 Jours Ouvrés précédant le 2 septembre de chaque année selon les modalités suivantes :

- **taux de référence** : le taux de référence des obligations A2 sera calculé sur la base du dernier taux des Bons du Trésor 52 semaines monétaire constaté ou calculé par interpolation linéaire sur la courbe des taux du marché secondaire telle que publiée par Bank Al Maghrib et disponible à 8h heure locale 5 Jours Ouvrés précédant le 2 septembre de chaque année ;

  La détermination du taux de référence se fera par la méthode de l'interpolation linéaire en utilisant les deux points encadrant la maturité pleine 52 semaines (base monétaire).

  Cette interpolation linéaire se fera après la conversion du taux immédiatement supérieur à la maturité 52 semaines (base actuarielle) en taux monétaire équivalent.

  La formule de calcul du taux de référence est :

  (((Taux actuariel + 1)^ (k / nombre de jours exact*))-1) x 360/k ;

  où k : correspond à la maturité du taux actuariel immédiatement supérieur à 52 semaines.

  *Nombre de jours exact : 365 ou 366 jours.

- **prime de risque** : égale à la Prime de Risque au Titre des Obligations A2.

Au plus tard 5 Jours Ouvrés avant le 2 septembre de chaque année, la Société de Gestion notifiera le taux d'intérêts facial des obligations A2 pour la période considérée ainsi calculé à l'Etablissement Initiateur.

Au plus tard 3 Jours Ouvrés avant le 2 septembre de chaque année, la Société de Gestion publiera le taux d'intérêts facial des obligations A2 pour la période considérée ainsi calculé dans un journal d'annonces légales.

En Période d'Amortissement Normal, en Période d'Amortissement Anticipé et en Période d'Amortissement Anticipé Partiel, à l'exception du premier et/ou dernier Coupon s'il ne

correspond pas à une Période Trimestrielle entière, le Coupon dû au titre d'une obligation A2 et d'une Période d'Intérêts donnée est égal à :

(a) au CRD des Obligations constaté le premier jour de la Période d'Intérêts ;

(b) multiplié par le taux d'intérêts facial des obligations A2 ;

(c) multiplié par le nombre de jours entre le premier jour de la Période d'Intérêts concernée (inclus) et le dernier jour de la Période d'Intérêts concernée (inclus) ;

(d) divisé par 360 ;

(e) arrondi au centième de dirham inférieur.

Le premier et/ou le dernier Coupon, s'il ne correspond pas à une Période Trimestrielle entière, sera calculé comme indiqué ci-dessus, mais au *prorata* du nombre de jours (premier jour et dernier jour inclus) de la période considérée, sur la base de 360 jours par an.

VIII.4 Rémunération des Parts Résiduelles

Les Parts Résiduelles donnent droit à une rémunération trimestrielle à chaque Date de Paiement à concurrence des éventuels Fonds Disponibles qui subsistent après application de l'Ordre de Priorité des Paiements applicable à cette Date de Paiement.

Par ailleurs, chaque année, avant la date anniversaire de la Date d'Emission, la Société de Gestion calculera aux termes du Règlement de Gestion si le montant des intérêts dus aux Porteurs d'Obligations pour l'année suivant la date anniversaire de la Date d'Emission considérée est supérieur, égal ou inférieur au montant des intérêts dus aux Porteurs d'Obligations pour la première année suivant la Date d'Emission dont il est tenu compte pour le calcul du Loyer.

Au cas où le montant des intérêts dus aux Porteurs d'Obligations pour l'année suivant la date anniversaire de la Date d'Emission considérée est inférieur au montant des intérêts dus aux Porteurs d'Obligations pour la première année suivant la Date d'Emission, le Porteur des Parts Résiduelles recevra en outre chaque trimestre pendant l'année considérée une somme égale au prorata trimestriel calculé au jour le jour de la différence entre (i) le montant des intérêts dus aux Porteurs d'Obligations pour la première année suivant la Date d'Emission dont il est tenu compte pour le calcul du Loyer et (ii) le montant des intérêts dus aux Porteurs d'Obligations au titre de l'année considérée (soit l'année suivant la date anniversaire de la Date d'Emission, soit toute autre année subséquente et ce, pendant toute la durée du Contrat de Bail). Chaque paiement dû doit être effectué 7 Jours Ouvrés avant chaque Date de Paiement de l'année considérée.

VIII.5 Amortissement Normal des Obligations

En Période d'Amortissement Normal, les Obligations sont remboursées *in fine*.

VIII.6 Amortissement Normal des Parts Résiduelles

En Période d'Amortissement Normal, les Parts Résiduelles seront amorties in fine en une seule fois après complet amortissement des Obligations, conformément à l'Ordre de Priorité des Paiements applicable.

Dans l'hypothèse où la liquidation du Fonds laisserait apparaître un boni de liquidation, celui-

ci sera attribué au Porteur des Parts Résiduelles.

VIII.7 Cas d'Amortissement Anticipé Partiel et Cas d'Amortissement Anticipé

VIII.7.1 Cas d'Amortissement Anticipé Partiel

Les Cas d'Amortissement Anticipé Partiel sont les cas de Rachat faisant suite à la survenance d'un Cas de Substitution précisés ci-dessous :

1 en cas de Rachat décidé par l'assemblée générale des Porteurs d'Obligations auquel l'Etablissement Initiateur a procédé dans un délai de 15 Jours Ouvrés suivant la notification par la Société de Gestion de la décision de l'assemblée générale des Porteurs d'Obligations ;

2 en cas de Substitution décidée par l'assemblée générale des Porteurs d'Obligations et lorsque l'Etablissement Initiateur n'a pas proposé de bien de Substitution dans le délai imparti ou a proposé un bien ne remplissant pas les critères d'éligibilité pour la Substitution ;

3 en cas de Rachat décidé par l'assemblée générale des Porteurs d'Obligations sur proposition de l'Etablissement Initiateur et lorsque le Rachat a eu lieu conformément aux modalités de Rachat.

Le produit du Rachat permettra le paiement des Obligations au prorata des Obligations détenues par chaque Porteur d'Obligations.

VIII.7.2 Cas d'Amortissement Anticipé

Par exception aux stipulations prévues à la sous-section ci-dessus, il est prévu de procéder à l'Amortissement Anticipé, à tout moment de la vie du Fonds, en cas de survenance d'un Cas de Défaut ou d'un cas de dissolution anticipée visé à l'article VI.1.2 du présent Document d'Information. Les Cas de Défaut sont listés ci-dessous :

1) **Cas de Défaut liés au Fonds** :

(a) Absence de remplacement de la Société de Gestion à l'expiration d'une période de six (6) mois calendaires après la date de sa révocation ou de sa démission ;

(b) Absence de remplacement du Dépositaire à l'expiration d'une période de six (6) mois calendaires après la date de sa révocation ou de sa démission ; ou

2) **Cas de Défaut liés au Cédant :**

(a) Défaut de paiement de l'Etablissement Initiateur d'une somme au moins égale à deux (2) échéances de Loyer dues au titre du Contrat de Bail et de la Contribution Trimestrielle due au titre du Règlement de Gestion, dans chaque cas à leur date d'exigibilité ;

(b) Défaut de paiement par l'Etablissement Initiateur d'une somme due au titre de la Promesse de Rachat à sa date d'exigibilité, à laquelle il n'aurait pas été remédié dans les 30 Jours Ouvrés ;

(c) Une dette financière de l'Etablissement Initiateur d'un montant excédant 100 millions de dirhams n'est pas payée à sa date d'exigibilité ou dans le délai de grâce prévu initialement, sauf s'il est remédié à ce défaut de paiement dans un délai de 30 Jours Ouvrés à compter de la date d'exigibilité ou de la date d'expiration du délai de grâce prévu initialement ;

(d) Inexactitude de toute déclaration de l'Etablissement Initiateur (quelle que soit sa qualité) ou non-respect de l'une de ses garanties (autres qu'une garantie de conformité d'un Actif Transféré aux Critères d'Eligibilité applicables) au titre de l'un quelconque des Documents de l'Opération, sauf s'il est remédié à cette inexactitude ou ce non-respect dans un délai de trente (30) Jours Ouvrés ;

(e) Un Evénement Significatif Défavorable est survenu.

3) **Cas de Défaut liés aux Actifs Transférés :**

(a) Destruction totale ou partielle des Actifs Transférés et :

(i) les Porteurs d'Obligations, réunis en assemblée, ont opté pour la Substitution desdits Actifs Transférés ; et

(ii) l'Etablissement Initiateur n'a pas été en mesure de procéder dans les délais impartis à la Substitution ; et

(iii) l'Etablissement Initiateur n'a pas été en mesure de racheter les Actifs Transférés conformément aux termes de la Promesse de Rachat.

(b) Destruction totale ou partielle des Actifs Transférés et :

(i) les Porteurs d'Obligations, réunis en assemblée, n'ont pas opté pour la Substitution desdits Actifs Transférés ; et

(ii) l'Etablissement Initiateur n'a pas été en mesure de racheter les Actifs Transférés conformément aux termes de la Promesse de Rachat.

(c) Dévalorisation des Actifs Transférés : Le rapport des Evaluateurs Immobiliers constate qu'un (des) Actif(s) Transféré(s), ont subi une dévalorisation par rapport à son (leur) prix de cession initial au Fonds et le Ratio de Couverture du fait de cette dévalorisation, devient inférieur à 1.10 et :

(i) les Porteurs d'Obligations, réunis en assemblée, ont opté pour la Substitution desdits Actifs Transférés ; et

(ii) l'Etablissement Initiateur n'a pas été en mesure de procéder dans les délais impartis à la Substitution ; et

(iii) l'Etablissement Initiateur n'a pas été en mesure de racheter les Actifs Transférés concernés conformément aux termes de la Promesse de Rachat.

(d) Dévalorisation des Actifs Transférés : Le rapport des Evaluateurs Immobiliers

constate qu'un (des) Actif(s) Transféré(s), ont subi une dévalorisation par rapport à son (leur) prix de cession initial au Fonds et le Ratio de Couverture du fait de cette dévalorisation, devient inférieur à 1.10 et :

(i) les Porteurs d'Obligations, réunis en assemblée, n'ont pas opté pour la Substitution desdits Actifs Transférés ; et

(ii) l'Etablissement Initiateur n'a pas été en mesure de racheter les Actifs Transférés concernés conformément aux termes de la Promesse de Rachat.

(e) si la Société de Gestion, dans le cadre du contrôle des Critères d'Eligibilité à une Date de Test, constate que les Critères d'Eligibilité visés au point 3, 4, 5 ou 6 de l'article VII.1 du présent Document d'Information ne sont plus respectés, pour autant que cet évènement n'a pas donné lieu à un Rachat.

4) **Autres Cas de Défaut :**

(i) L'un quelconque des Documents de l'Opération est déclaré nul ou inopposable au Fonds, à l'Etablissement Initiateur ;

(ii) Un Cas de Circonstances Nouvelles est survenu et perdure.

VIII.8 Amortissement Anticipé Partiel et Amortissement Anticipé des Obligations

Si à tout moment, la Société de Gestion constate que l'un quelconque des cas susvisés se trouve réalisé, elle procède à l'Amortissement Anticipé Partiel ou à l'Amortissement Anticipé des Obligations, à compter de la première Date de Paiement (incluse) qui suit la date à laquelle elle a constaté la réalisation de l'un des cas susvisés.

En Période d'Amortissement Anticipé Partiel, les Obligations seront remboursées au prorata aux Porteurs d'Obligations par la Société de Gestion à la Date de Paiement qui suit le paiement par l'Etablissement Initiateur. Les Obligations seront remboursées au titre du principal (au prorata), intérêts et autres accessoires restant dus par le Fonds aux Porteurs d'Obligations, conformément à l'Ordre de Priorité des Paiements applicable en cas d'Amortissement Anticipé Partiel.

En Période d'Amortissement Anticipé, les Obligations seront remboursées aux Porteurs d'Obligations au titre du principal, intérêts et autres accessoires restant dus par le Fonds aux Porteurs d'Obligations, conformément à l'Ordre de Priorité des Paiements applicable en cas d'Amortissement Anticipé.

Le passage en Amortissement Anticipé/Anticipé Partiel est irréversible.

VIII.9 Amortissement Anticipé Partiel et Amortissement Anticipé des Parts Résiduelles

En Période d'Amortissement Anticipé Partiel, les Parts Résiduelles s'amortissent conformément à l'Ordre de Priorité des Paiements applicable.

En Période d'Amortissement Anticipé, les Parts Résiduelles s'amortissent conformément à l'Ordre de Priorité des Paiements applicable.

VIII.10 Ordres de Priorité des Paiements du Fonds

VIII.10.1 Principes généraux

Selon que le Fonds se situe en Période d'Amortissement Normal, en Période d'Amortissement Anticipé Partiel ou en Période d'Amortissement Anticipé, la Société de Gestion donne les instructions nécessaires aux mouvements et allocation des Fonds Disponibles, dans le respect de l'Ordre de Priorité des Paiements applicable.

Chaque fois qu'il est prévu de débiter l'un des Comptes du Fonds, ce débit est effectué dans la limite de son solde créditeur (en date de valeur), compte tenu des opérations mentionnées auparavant, de sorte qu'aucun de ces comptes ne puisse présenter, à aucun moment, un solde débiteur (en date de valeur).

VIII.10.2 Calculs préalables

A chaque Date de Calcul précédant une Date de Paiement, la Société de Gestion procède aux calculs des montants visés ci-après :

1 Fonds Disponibles ;

2 Coupon ;

3 Rémunération des Parts Résiduelles.

VIII.10.3 Ordre de Priorité des Paiements en Période d'Amortissement Normal

A chaque Date de Paiement, les Fonds Disponibles devront être affectés par la Société de Gestion au paiement :

1 des Coûts de Gestion arrêtés à cette date ;

2 de l'Echéance d'Intérêts due à cette date ;

3 et le cas échéant, la constitution du montant utilisé de la Réserve Initiale et, le cas échéant, de la Réserve Additionnelle Annuelle lors d'une précédente Date de Paiement ; et

4 de la rémunération des Parts Résiduelles.

A la Date d'Echéance Finale, les Fonds Disponibles devront être affectés par la Société de Gestion au paiement :

1 des Coûts de Gestion ;

2 de sommes dues au titre des Obligations, en principal (montant du principal restant dû), en Echéance d'Intérêts et autres accessoires ;

3 de l'amortissement du principal des Parts Résiduelles, du paiement de la rémunération et de l'éventuel boni de liquidation du Fonds au titre des Parts Résiduelles.

VIII.10.4 Ordre de Priorité des Paiements de la Période d'Amortissement Anticipé Partiel

A chaque Date de Paiement, correspondant à la date d'Amortissement Anticipé Partiel, les Fonds Disponibles, devront être affectés par la Société de Gestion au paiement :

1 des Coûts de Gestion arrêtés à cette date ;

2 des sommes dues au titre des Obligations (au prorata), en Echéance d'Intérêts et autres accessoires ;

3 des sommes dues au titre des Obligations (au prorata), en principal ;

4 et le cas échéant, la constitution du montant utilisé de la Réserve Initiale et, le cas échéant, de la Réserve Additionnelle Annuelle lors d'une précédente Date de Paiement ; et

5 de la rémunération des Parts Résiduelles.

VIII.10.5 Ordre de Priorité des Paiements de la Période d'Amortissement Anticipé

A la Date de Paiement à laquelle il sera procédé à l'Amortissement Anticipé des Obligations, les Fonds Disponibles devront être affectés par la Société de Gestion au paiement des sommes suivantes :

1 des Coûts de Gestion arrêtés à cette date ;

2 de l'Echéance d'Intérêts due ;

3 du principal des Obligations, au prorata, à hauteur du reliquat des Fonds Disponibles ;

4 après complet amortissement des Obligations, de l'amortissement du principal des Parts Résiduelles, du paiement de la rémunération et de l'éventuel boni de liquidation du Fonds au titre des Parts Résiduelles.

VIII.11 Fiscalité

Les paiements en principal et intérêts au titre des Obligations sont soumis aux dispositions législatives et réglementaires fiscales applicables dans la juridiction concernée. Dans l'éventualité où une disposition légale ou réglementaire applicable dans une juridiction imposerait l'application d'une retenue à la source ou toute autre déduction fiscale, les paiements de principal et d'intérêts au titre des Obligations seraient effectués sans que le Fonds ne soit obligé de verser un montant additionnel afin de compenser les conséquences d'une telle retenue à la source ou déduction.

VIII.12 Recours limité et prescription

Les Titres constituent une obligation personnelle du Fonds. Ni les Titres, ni les Biens Immobiliers ne sont garantis par l'Arrangeur, la Société de Gestion, le Dépositaire, le Cédant ou tout autre intervenant à l'opération de titrisation.

Néanmoins aux termes de l'Acte de Cession, Label'Vie S.A. garantit l'éligibilité des Actifs Transférés aux Critères d'Eligibilité des Actifs Transférés.

Conformément aux articles 3-1 et 10 de la Loi, la souscription ou l'acquisition d'un Titre emporte reconnaissance et acceptation que le Fonds n'est pas susceptible d'être soumis à une procédure de règlement amiable, ou à une procédure de redressement ou de liquidation judiciaire, ou à toute procédure équivalente régie par les dispositions légales marocaines en vigueur.

La souscription ou l'acquisition d'un Titre emporte renonciation de plein droit par le souscripteur ou l'acquéreur de ce titre :

- à tout recours en responsabilité contractuelle (au-delà des sommes qui lui sont dues en application du Règlement de Gestion) à l'encontre du Fonds ; et

- à tout recours à l'encontre du Fonds au-delà des Fonds Disponibles figurant à l'actif du Fonds, dans le respect de l'Ordre de Priorité des Paiements applicable.

En outre, après la Date de la Liquidation du Fonds, les droits des Porteurs de Titres au paiement de tout montant restant dû en intérêt et principal ou autre au titre des Titres concernés seront éteints de plein droit, de sorte que les Porteurs des Titres concernés n'auront plus aucun recours à l'encontre du Fonds, quels que soient les montants concernés.

VIII.13 Droits des Porteurs de Titres

Les Porteurs de Titres exercent les droits reconnus aux actionnaires par les articles 164 et 179 de la Loi 17-95, conformément aux dispositions de l'article 86 de la Loi.

VIII.14 Loi applicable et tribunaux compétents

Les Titres sont soumis au droit marocain. Tout litige, notamment quant à la validité, l'interprétation ou l'exécution des termes et conditions des Titres sera soumis à la compétence exclusive du tribunal de commerce de Casablanca.

VIII.15 Facteurs de risques

Les investisseurs sont invités à considérer les facteurs de risques suivants avant de prendre une décision d'investissement relative aux Titres. Il appartient également aux investisseurs potentiels, souscripteurs, acquéreurs et détenteurs de Titres de considérer l'ensemble des autres informations détaillées dans le présent Document d'Information.

La Société de Gestion considère que les risques suivants sont, à la date du présent Document d'Information, les principaux risques afférents à la nature juridique du Fonds, son activité et sa capacité à remplir ses engagements, en particulier ceux découlant des Titres. Cependant, l'attention des investisseurs potentiels, souscripteurs, acquéreurs et détenteurs de Titres est attirée sur le fait que la liste des risques présentés ci-dessous n'est pas exhaustive, et que d'autres risques, qui à ce jour ne sont pas connus de la Société de Gestion ou sont considérés comme non déterminants, peuvent avoir un impact significatif sur le Fonds, sur son activité ou sa situation financière, ou sur les Titres.

VIII.15.1 Recours limité aux Actifs Transférés au Fonds

Le Fonds finance l'achat des Actifs Initialement Transférés avec le produit de l'émission des Titres afférents au Fonds. Les recours des Porteurs de Titres pour le paiement du principal, intérêts et éventuels arriérés sont limités aux Actifs Transférés au Fonds.

Le Fonds n'a, et n'aura, dans le cadre de la présente Opération, aucun autre actif que les

Actifs du Fonds acquis par lui, en relation avec l'Emission et détenus au sein du Fonds.

VIII.15.2 Capacité du Fonds à remplir ses obligations

Les Actifs du Fonds, et les créances associées au Contrat de Bail et à la Promesse de Rachat, constituent les seules ressources du Fonds lui permettant de remplir ses obligations de paiements relatifs aux Titres et aux autres obligations et engagements du Fonds. La capacité du Fonds à remplir ses obligations au titre des Titres dépend de (i) la revente, au terme convenu et dans les conditions prévues dans la Promesse de Rachat, des Actifs Transférés, (ii) la réception par lui des Loyers au titre du Contrat de Bail conclu avec l'Etablissement Initiateur, et (iii) le versement par l'Etablissement Initiateur en sa qualité d'établissement initiateur de toute somme qu'il est tenu de verser au Compte de Réserve aux termes du Règlement de Gestion.

Pour prendre une décision d'investissement dans les Titres, tout investisseur devra par conséquent considérer avec attention la qualité de crédit de l'Etablissement Initiateur et de sa capacité à assumer ses obligations financières au titre, notamment, du Contrat de Bail et de la Promesse de Rachat.

VIII.15.3 Risques liés aux Actifs Transférés

En cas de défaillance de L'Etablissement Initiateur à satisfaire ses obligations contractuelles, le Fonds sera dans l'obligation, pour pouvoir honorer ses engagements vis-à-vis des Porteurs d'Obligations, de liquider les Actifs Transférés. En pareil cas, le Fonds est soumis aux risques inhérents à la détention et à la gestion d'actifs immobiliers.

VIII.15.3.1 Risque de liquidité des Actifs Transférés

Les Actifs Transférés sont des actifs physiques au caractère non fongible entraînant une liquidité plus faible que sur un actif financier. En l'espèce, ce risque est d'autant plus accru compte tenu de l'étroitesse du marché et de la concentration géographique desdits biens.

VIII.15.3.2 Risque lié à l'évaluation des Actifs Transférés

L'attention des Porteurs de Titres est portée sur le fait que l'évaluation des Actifs Transférés est réalisée par deux évaluateurs immobiliers indépendants et que cette évaluation a été réalisée avant la Date de Cession Initiale et sera réalisée à chaque Date de Test. Le rapport sur l'évaluation des Actifs Transférés émanera des deux évaluateurs immobiliers selon la méthodologie décrite dans le présent Document d'Information.

VIII.15.3.3 Incertitude de la valeur de revente des Actifs Transférés

L'évolution de la valeur des actifs sous-jacents répond à la fois à des considérations relatives à leur valeur intrinsèque et à l'évolution du niveau général des prix de l'immobilier qui dépend de facteurs imprévisibles tels que le contexte économique et financier d'ensemble et le niveau des taux d'intérêt.

VIII.15.3.4 Incertitude Impact Covid 19

Suite à l'évènement « COVID 19 », tout en rappelant que l'évaluation initiale des Actifs Transférés a été effectuée au mois de décembre 2019 et une seconde évaluation intermédiaire sans visite des sites a été réalisée le 27 juillet 2020 et tenant compte de la nature du portefeuille objet de l'évaluation, à savoir des actifs destinés à l'activité de grande distribution, il a été constaté que cette activité a continué pendant le confinement, sans

perturbation majeure et a même affichée des croissances de chiffre d'affaires. Toutefois, le marché de l'immobilier peut connaitre des changements, ainsi l'évaluation de décembre 2020 lors de la Date de Test permettra de mieux apprécier l'évolution du marché Post COVID 19, puisqu'elle interviendra 6 mois après la sortie du confinement, soit une période suffisante à l'échelle du marché immobilier pour apprécier la tendance sur les transactions en termes de valeur et volume ainsi que la demande pour le type d'actifs objets du portefeuille.

VIII.15.4 Projections, prévisions et estimations

Toutes projections, prévisions et estimations figurant dans le Document d'Information sont par nature spéculatives. Il est possible que tout ou partie des hypothèses qui sous-tendent de telles projections, prévisions ou estimations s'avèrent incorrectes ou inappropriées. En conséquence, les données réelles correspondant à de telles projections, prévisions et estimations pourront s'avérer substantiellement différentes.

VIII.15.5 Absence de due diligence

Ni le Fonds, ni Maghreb Titrisation, en sa qualité de Société de Gestion ou d'Arrangeur, ni le Dépositaire, ni le conseil juridique de l'Opération, n'ont entrepris (ou n'entreprendront) de travaux d'audit, d'analyse, de recherches, d'investigations ou autres mesures aux fins de vérifier les caractéristiques des Actifs Transférés.

Le Fonds procédera à l'acquisition des Actifs Transférés en présumant que chacune des déclarations et garanties de l'Etablissement Initiateur est correcte et exacte et que chacun des engagements pris par l'Etablissement Initiateur dans le cadre de l'Acte de Cession, ou tout autre acte de cession ultérieure, sera respecté à tout moment.

Aux termes de l'Acte de Cession, l'Etablissement Initiateur a reconnu que la garantie de la conformité de chaque Actif Transféré, aux Critères d'Eligibilité à la Date de Cession Initiale constitue pour la Société de Gestion une condition essentielle et déterminante de son consentement à la cession sans laquelle la Société de Gestion ne se porterait pas acquéreur des Actifs Initialement Transférés, au nom et pour le compte du Fonds. En conséquence, l'Etablissement Initiateur demeurera seul responsable de la non-éligibilité d'un Actif Initialement Transféré à l'une quelconque des Critères d'Eligibilité.

L'Acte de Cession prévoit une procédure particulière lorsqu'un Actif Transféré est affecté d'un tel défaut de conformité. Les déclarations et garanties faites par l'Etablissement Initiateur s'agissant de la conformité des Actifs Transférés aux Critères d'Eligibilité à la Date de Cession Initiale et les procédures de résolution ou d'indemnisation susvisées constituent les seuls recours dont dispose le Fonds pour faire face au défaut de conformité des Actifs Transférés aux Critères d'Eligibilité à la Date de Cession Initiale. La Société de Gestion ne serait en aucun cas fondée à requérir de l'Etablissement Initiateur toute autre indemnisation relativement au manquement à l'une des déclarations et garanties.

Les déclarations et garanties faites par l'Etablissement Initiateur concernant la conformité des Actifs Initialement Transférés aux Critères d'Eligibilité à la Date de Cession Initiale n'autoriseront pas les Porteurs de Titres à diriger un quelconque recours à l'encontre de l'Etablissement Initiateur, la Société de Gestion représentant exclusivement le Fonds, et plus généralement, le Fonds à l'égard des tiers et dans toute action en justice, tant en demande qu'en défense.

VIII.15.6 Rehaussement et mécanismes de protections limités

Les mécanismes de rehaussement et de protection mis en place au profit du Fonds et/ou des

Porteurs de Titres ne procurent aux Porteurs de Titres qu'un rehaussement ou une protection limités. Après utilisation de ces mécanismes, les Porteurs de Titres pourraient ne pas recevoir l'intégralité des sommes qui leur sont dues par le Fonds.

VIII.15.7 Risque de taux

L'évolution des taux d'intérêt sur le marché peut affecter défavorablement la valeur des Titres et pour les obligations A2 l'intérêt payable.

VIII.15.8 Revente des Titres avant maturité et risque de liquidité

VIII.15.8.1 Revente avant maturité

Les Titres sont construits dans la perspective d'un investissement jusqu'à la date initialement prévue de remboursement des Obligations, soit le 02/09/2025. Par conséquent, si le Porteur de Titres revend les Titres à une autre date, ce dernier s'expose au risque que cette revente s'effectue à un prix qui ne correspondra pas à la valeur d'achat des Titres. En conséquence, le Porteur de Titres prend un risque non mesurable a priori s'il réalise son investissement avant échéance.

VIII.15.8.2 Risque de liquidité

Aucune assurance ne peut être donnée quant à la création d'un éventuel marché secondaire des Titres et, dans l'éventualité où un tel marché secondaire serait constitué, qu'il puisse durer pendant la durée de vie des Titres, ou qu'il puisse fournir une liquidité suffisante aux Porteurs de Titres. L'absence de liquidité sur le marché secondaire ou l'insuffisance de liquidité des Titres pourrait faire fluctuer la valeur de marché des Titres. D'autre part, en cas de variation défavorable des taux sur le marché secondaire, ceci pourrait avoir pour conséquence d'entraîner une baisse du prix des Obligations en cas de revente sur ce marché par les Porteurs d'Obligations. Le prix auquel un détenteur de Titres pourra les céder pourra par ailleurs être substantiellement inférieur, le cas échéant, au prix d'émission ou au prix d'achat payé lors de leur acquisition. Par conséquent, les Porteurs de Titres pourraient perdre une partie substantielle de la valeur de leur investissement en cas de revente de ses Titres avant la Date d'Echéance Finale.

VIII.15.8.3 Coût Fiscal inhérent à la revente des Titres

En cas de revente des Titres sur le marché secondaire et en cas de réalisation d'une plus-value sur cette cession, le Porteur d'Obligations qui aura cédé ses Obligations ne bénéficiera d'aucune exonération et la plus-value ainsi générée sera considérée comme un produit de placements à revenu fixe relevant de la catégorie des profits de capitaux mobiliers.

VIII.15.9 Changement législatif

Les Titres sont régis par les lois et règlements du Royaume du Maroc, tels que ces derniers sont en vigueur à la date de la création du Fonds. Aucune assurance ou garantie ne peut être donnée quant aux conséquences (i) d'une modification de la loi ou des règlements intervenant postérieurement à la date du présent Document d'Information ou (ii) de toute décision d'une autorité administrative, judiciaire ou d'un tribunal arbitral de nature à affecter lesdits lois ou règlements.

VIII.15.10 Régime fiscal du Fonds

Les informations publiées dans le Document d'Information, relatives au régime fiscal

applicable au Fonds ou aux Porteurs de Titres sont conformes aux dispositions fiscales du Code Général des Impôts, en vigueur à la date de l'élaboration du Document d'Information. Aucune assurance ou garantie ne peut être donnée quant (i) à une stabilité du régime fiscal applicable au Fonds ou aux Porteurs des Titres ou (ii) aux conséquences d'une interprétation dudit régime par une autorité administrative ou judiciaire.

Le Fonds et ses représentants ainsi que l'Arrangeur déclinent toutes responsabilités quant à toute évolution ou interprétation défavorable du régime fiscal du Fonds et des Porteurs des Titres.

Les acquéreurs et les vendeurs potentiels de Titres doivent tenir compte du fait qu'ils pourraient devoir payer des impôts ou autres taxes ou droits selon la loi ou les pratiques en vigueur dans les pays où les Titres seront transférées ou dans d'autres juridictions. Les investisseurs potentiels sont invités à demander conseil à leur propre conseil fiscal au regard de leur situation personnelle en ce qui concerne l'acquisition, la vente et le remboursement des Titres. Seuls ces conseils sont en mesure de correctement prendre en considération la situation spécifique d'un investisseur potentiel. Ces considérations relatives à l'investissement doivent être lues conjointement avec les informations contenues dans la section "Fiscalité" du Document d'Information.

VIII.16 Mécanismes de couverture

Conformément aux dispositions de l'article 51 de la Loi, le Fonds est couvert contre les risques résultant des Actifs Transférés par les mécanismes détaillés ci-dessous :

1 par le Ratio de Couverture applicable ;

2 par les engagements de substitution et de rachat de l'Etablissement Initiateur au titre de la Promesse de Rachat ;

3 par le recours des Porteurs de Titres pour le paiement du principal, intérêts et éventuels arriérés sur les actifs du Fonds, conformément aux termes et conditions des Titres ;

4 par les déclarations et garanties faites par l'Etablissement Initiateur en sa qualité de Cédant :

- l'Etablissement Initiateur garantit la conformité des Actifs Initialement Transférés aux Critères d'Eligibilité ;
- l'Etablissement Initiateur s'engage à communiquer des comptes semestriels et un état détaillant son endettement ;
- l'Etablissement Initiateur s'engage à notifier par écrit à la Société de Gestion, immédiatement après en avoir eu connaissance, tout élément susceptible de constituer un manquement de toute garantie de l'Etablissement Initiateur qui permettrait au Fonds d'exercer ses droits au titre de l'Acte de Cession ;

5 par l'application de l'Ordre de Priorité des Paiements en cas de survenance d'un Cas d'Amortissement Anticipé.

6 par tout autre mécanisme prévu au Règlement de Gestion, y compris la Réserve.

Les Porteurs de Titres ne supportent pas de risques liés à l'insolvabilité du Fonds dès lors que le Fonds n'est susceptible de faire l'objet d'une procédure collective en droit marocain.

IX-Fonctionnement du Fonds

IX.1 Coûts de Gestion

Les Coûts de Gestion supportés par le Fonds seront :

- la commission due à la Société de Gestion, au titre de la gestion du Fonds payable à chaque Date de Paiement, égale à 0,15% (hors taxes) par an de la valeur des Actifs Transférés ;

- la commission due au Dépositaire, payable à chaque Date de Paiement, égale à 0,04% (hors taxes) par an du CRD des Titres ;

- la commission globale des Evaluateurs Immobiliers, payable semestriellement à une date correspondant à une Date de Paiement, égale à 340 000,00 MAD (hors taxes) par an ;

- la commission due à l'AMMC en tant qu'organisme de contrôle, payable le mois qui suit chaque trimestre calendaire, égale à 0,03% (hors taxes) par an de la valeur des Actifs Transférés ;

- les frais de commissariat aux comptes égaux à 25 000.00 MAD (hors taxes) par an et payables à la présentation des factures ;

- les frais de MAROCLEAR, payable à chaque Date de Paiement ;

- les frais relatifs à la gestion de la liquidation des Actifs Transférés en cas de défaillance de l'Etablissement Initiateur, dont notamment les commissions dues aux gestionnaire de substitution et les honoraires des évaluateurs immobiliers ; et

autres frais : impôts et taxes payés par le Fonds et refacturés à l'Etablissement Initiateur conformément aux Documents de l'Opération.

Les frais de constitution du Fonds seront pris en charge par le Fonds. Les éventuels frais de dissolution et de liquidation normale du Fonds seront pris en charge par le Fonds.

Les frais d'émission, d'impression et de diffusion de tout document, et les frais de placement des titres du Fonds ainsi que tout frais du Fonds qui n'est pas pris en charge par d'autres parties seront pris en charge par le Cédant.

IX.2 Principes comptables régissant le Fonds

IX.2.1 Comptes du Fonds

Conformément aux articles 80 et 81 de la Loi, et en application du Règlement de Gestion, le Fonds est soumis aux règles comptables fixées par l'administration, sur proposition du Conseil national de la comptabilité.

La Société de Gestion établit les comptes du Fonds conformément aux règles comptables applicables, et conformément à l'article 77 de la Loi, les soumet en temps utile au Commissaire aux Comptes dans les trois (3) mois de la clôture de l'exercice concerné.

IX.2.2 Durée des exercices comptables

En application des dispositions de l'article 80 de la Loi et du Règlement de Gestion, chaque

exercice comptable est d'une durée de douze (12) mois, commençant le 1er janvier et s'achevant le 31 décembre de chaque année civile. Exceptionnellement, le premier exercice comptable du Fonds commence à la Date d'Emission et s'achève le 31/12/2020.

IX.3 Natures et fréquence de l'information relative au Fonds

IX.3.1 Obligations d'information dans les conditions prévues par la Loi

Conformément à l'article 76 de la Loi, la Société de Gestion est tenue de remettre à tout Porteur de Titres, dans un délai maximum de trois (3) mois après la clôture de chaque exercice, un rapport annuel d'activité du Fonds.

Tout rapport visé au paragraphe précédent doit contenir le bilan, le compte de produits et charges, l'état des soldes de gestion, l'inventaire des Actifs Transférés certifié par le Dépositaire, ainsi que d'autres renseignements permettant de connaître l'évolution des Actifs Transférés. Le rapport doit faire état également de la situation et l'évolution en matière de recouvrement des sommes dues au titre des Actifs Transférés, réalisations de sûretés et pertes sur lesdits Actifs Transférés.

Conformément à l'article 76 de la Loi, une copie de ce rapport doit être adressée à l'administration et à l'AMMC dans des délais fixés par cette dernière.

Conformément à l'article 77 de la Loi, préalablement à la diffusion du rapport annuel, les documents comptables qu'il contient doivent être certifiés par le Commissaire aux Comptes.

Les documents comptables contenus dans le rapport annuel doivent être mis à la disposition du Commissaire aux Comptes au plus tard trois (3) mois après la clôture de l'exercice.

IX.3.2 Obligations d'information dans les conditions prévues par la Loi relative à l'appel public à l'épargne

La Société de Gestion est tenue de respecter les obligations d'information prévues dans la Loi relative à l'appel public à l'épargne notamment ses articles 10, 11 et 12 dans les conditions qui seront fixées par l'AMMC.

Conformément à l'article 15 de la Loi relative à l'appel public à l'épargne, la Société de Gestion doit publier dans un journal d'annonces légales et sur tout autre support fixé par l'AMMC toute information portant sur la situation du Fonds pouvant avoir une influence significative ou une incidence sur le patrimoine des Porteurs des Titres.

IX.4 Régime des modifications touchant l'Opération

Toute modification des éléments caractéristiques contenus dans le Document d'Information sera portée à la connaissance des Porteurs de Titres par tous moyens jugés nécessaires par la Société de Gestion et le Dépositaire.

X- Modalités de souscription

X.1 Adhésion, reconnaissance et acceptation des termes et conditions des Titres

La souscription, acquisition ou détention d'un Titre emporte pour le Porteur de Titres concerné adhésion pleine et entière à, et reconnaissance et acceptation sans condition de, l'ensemble des caractéristiques et termes et conditions des Titres (et notamment, l'acceptation des Ordres de Priorité des Paiements applicables et la renonciation à recours à

l'encontre du Fonds dans les conditions mentionnées aux termes du présent Document d'Information), lesdits termes et conditions des Titres liant valablement et automatiquement ce Porteur de Titres avec effet immédiat à la date d'une telle souscription, acquisition ou détention. Plus généralement, la souscription, acquisition ou détention d'un Titre emporte pour le Porteur de Titres concerné adhésion pleine et entière à, et reconnaissance et acceptation sans condition de, chacune des règles de gestion et fonctionnement applicables au Fonds (y compris les présentes restrictions s'agissant de la souscription et du transfert des Titres), telles que ces règles figurent dans les dispositions applicables du Règlement de Gestion et des autres contrats et documents auxquels le Fonds est ou sera partie.

X.2 Restrictions à la souscription, l'acquisition, la détention, la cession ou au transfert des Titres

Les Obligations font l'objet d'un appel public à l'épargne auprès des Investisseurs Qualifiés (hors Investisseurs Exclus) suivants :

Liste de l'article 3 de la Loi relative à l'appel public à l'épargne :

(a) les banques visées à l'article 10 de la loi n° 103-12 relative aux établissements de crédit et organismes assimilés, promulguée par le Dahir n°1-14-193 du 1er rabii I 1436 (24 décembre 2014), sous réserve du respect des dispositions législatives, réglementaires ou statutaires et des règles prudentielles qui les régissent ;

(b) les Organismes de Placement Collectif en Valeurs Mobilières (OPCVM) régis par le Dahir portant loi n°1-93-213 du 4 rabii II 1414 (21 septembre 1993) relatif aux organismes de placement collectif en valeurs mobilières, sous réserve du respect des dispositions législatives, réglementaires ou statutaires et des règles prudentielles qui les régissent ;

(c) les entreprises d'assurances et de réassurance régies par les dispositions de la loi n° 17-99 portant code des assurances, promulguée par le Dahir n° 1-02-238 du 3 octobre 2002, sous réserve du respect des dispositions législatives, réglementaires ou statutaires et des règles prudentielles qui les régissent ;

(d) les organismes de pensions et de retraites, sous réserve du respect des dispositions législatives, réglementaires ou statutaires et des règles prudentielles qui les régissent ;

(e) la Caisse de Dépôt et de Gestion, sous réserve du respect des dispositions législatives, réglementaires ou statutaires et des règles prudentielles qui la régissent ;

(f) les organismes de placement en capital risque et les organismes de placement collectif en capital régis par le Dahir n°1-06-13 du 15 moharrem 1427 (14 février 2006) portant promulgation de la loi n°41-05 relative aux organismes de placement Collectif en Capital tel que modifiée par la loi n°18-14 du 29 rabii II 1436 (19 février 2015), sous réserve du respect des dispositions législatives, réglementaires ou statutaires et des règles prudentielles qui les régissent ; et

Liste de l'article 1.30 de la Circulaire AMMC n°03/19 :

(g) l'Etat ;

(h) Bank Al Maghrib ;

(i) les organismes financiers internationaux et les personnes morales étrangères reconnues comme étant des investisseurs qualifiés par leurs autorités nationales de tutelle, sous réserve du respect des dispositions législatives, réglementaires ou statutaires et des règles prudentielles qui les régissent ;

(j) les compagnies financières, telles que définies par l'article 20 de la loi 103-12 relative aux établissements de crédit et organismes assimilés, promulguée par le Dahir n°1-14-193 du 1er rabii I 1436 (24 décembre 2014), sous réserve du respect des dispositions législatives, réglementaires ou statutaires et des règles prudentielles qui les régissent ; et

(k) les personnes morales répondant aux trois critères suivants :

- avoir, dans l'objet social, la gestion d'instruments financiers et/ou la détention de portefeuille de participations ;
- avoir un capital social libéré, supérieur à cinquante (50) millions de dirhams ;
- détenir un portefeuille d'instruments financiers d'une valeur supérieure à vingt-cinq (25) millions de dirhams depuis au moins 12 mois.

L'Etablissement Initiateur pourra également souscrire des Obligations.

Les Parts Résiduelles sont souscrites par Label'Vie S.A.. La souscription des Parts Résiduelles ne constitue pas une opération de placement privé au sens de la Loi relative à l'appel public à l'épargne.

Les Titres ne font et ne feront pas l'objet d'un enregistrement en vertu de la loi américaine sur les valeurs mobilières de 1933 (*US Securities Act*) telle que modifiée et complétée. Les Titres ne pourront être offerts, vendus, transférés ou livrés, directement ou indirectement, sur le territoire des Etats-Unis d'Amérique, à des ressortissants américains, à toutes "*US Persons*" telles que définies par la Réglementation S (*Regulation S*) du US Securities Act et les règles relatives aux exigences en matière de rétention du risque de crédit (*credit risk retention requirements*) édictées à la Section 15G de la loi fédérale américaine de 1934 sur l'échange des valeurs mobilières (*US Securities Exchange Act*) telle que modifiée et complétée et dans ses règlements d'application, ainsi qu'à toutes "*US Persons*" ou "*Controlled Foreign Corporations*" telles que définies par le Code fiscal américain de 1986 (*US Internal Revenue Code*) pour l'application de l'impôt sur le revenu fédéral américain.

Les Titres sont interdits à la vente et au transfert à des Investisseurs Exclus.

Le Fonds s'engage à ne pas offrir des Titres sur le territoire des Etats-Unis ou à des Investisseurs Exclus.

Chaque Porteur de Titres s'engage à ne pas vendre des Titres sur le territoire des Etats-Unis ou à des Investisseurs Exclus.

X.3 Modalités de souscription des Obligations

X.3.1 Identification des souscripteurs

Catégorie de souscripteurs (autres que l'Etablissement Initiateur) :	Document à joindre :
Investisseurs Qualifiés de droit marocain (hors OPCVM) conformément à l'article 3 de la Loi relative à l'appel public à l'épargne et à l'article 1.30 de la Circulaire AMMC n°03/19.	1. Extrait du registre de commerce (Modèle n°7) mentionnant l'objet social de l'Investisseur Qualifié ou, pour les entités qui ne sont pas inscrites au registre du commerce, tout document équivalent faisant mention de l'objet social/l'activité de l'Investisseur Qualifié concerné. 2. Tout document permettant de justifier la qualité d'investisseur qualifié du souscripteur, selon les critères de l'article 3 de la Loi relative à l'appel public à l'épargne ou de l'article 1.30 de la Circulaire AMMC n°03/19.
OPCVM de droit marocain	1. Photocopie de la décision d'agrément ; 2. Pour les fonds communs de placement (FCP), le certificat de dépôt au greffe du tribunal ; 3. Pour les SICAV, le modèle des inscriptions au registre de commerce.

Conformément à l'article 1.40 de la Circulaire AMMC n°03/19, les Organismes de Placement ne peuvent exiger des souscripteurs de fournir des documents ou de respecter des conditions autres que ceux prévus dans le Document d'Information.

Conformément à l'article 1.47 de la Circulaire AMMC n°03/19, les Organismes de Placement doivent s'assurer que les souscripteurs ont la capacité financière pour honorer leurs engagements.

X.3.2 Période de souscription

Conformément à l'article 1.44 de la Circulaire AMMC n°03/19, la période de souscription doit être supérieure à deux jours.

La période de souscription des Obligations débute le 24 août 2020 et se termine le 26 août2020 (inclus) à 15 heures.

X.3.3 Demandes de souscription

Au cours de la période de souscription, les souscripteurs peuvent formuler une ou plusieurs demande(s) de souscription auprès des Organismes de Placement.

Chaque souscripteur doit :

- remettre, préalablement à la clôture de la période de souscription, un bulletin de souscription conforme au modèle joint en ANNEXE 2 de la Convention de Placement, dûment signé, ferme et irrévocable, auprès de l'un des Organismes de Placement ; et

- formuler son ordre de souscription en spécifiant le nombre d'Obligations demandées, le montant demandé et la nature de la tranche souscrite. Conformément à l'article 1.50 de la Circulaire AMMC n°03/19, le souscripteur ne peut formuler qu'un seul ordre de souscription par nature d'Obligations.

Tout bulletin de souscription doit être signé par le souscripteur, ou son mandataire, et transmis à l'un des Organismes de Placement. Le cas échéant, le mandataire doit être muni d'une délégation de pouvoir signée et légalisée par le mandant.

Conformément à l'article 1.48 de la Circulaire AMMC n°03/19, les souscriptions pour leur compte propre par chacun des Organismes de Placement en sa qualité d'intermédiaire financier ou par les personnes morales mandatées par eux doivent être effectuées le premier jour de la période de souscription.

Les ordres de souscription seront collectés, tout au long de la période de souscription, par le biais des Organismes de Placement et centralisés par la BCP (après transmission des ordres de souscription reçus par CDG Capital à la BCP). Conformément à l'article 1.49 de la Circulaire AMMC n°03/19, les ordres de souscription doivent être horodatés au moment de leur réception et ne peuvent être transmis par téléphone.

Dans la limite du montant de l'opération, il n'y a pas de plancher ni de plafond de souscription.

A moins d'être frappées de nullité, les souscriptions sont cumulatives quotidiennement, par montant de souscription et par tranche. Les souscripteurs pourront être servis à hauteur de leur demande et dans la limite des titres disponibles.

Chaque souscripteur a la possibilité de soumissionner pour l'emprunt à taux fixe et/ou à taux variable fixé annuellement.

Les ordres de souscription sont irrévocables au terme de la clôture de la période de souscription.

Toute souscription qui ne respecte pas les conditions de souscription définies dans le Document d'Information est susceptible d'annulation par les Organismes de Placement.

X.3.4 Centralisation des demandes de souscription

Les Organismes de Placement collectent les demandes de souscription et la BCP, en sa qualité de centralisateur, les centralise dans un fichier informatique.

La BCP procède ensuite à la consolidation des différents fichiers de souscription et les Organismes de Placement procèdent au rejet des souscriptions qui ne respectent pas les conditions de souscription prédéfinies.

Conformément à l'article 1.51 de la Circulaire AMMC n°03/19, les Organismes de Placement doivent adresser à l'AMMC le jour suivant la clôture de la période de souscription un fichier

définitif de l'intégralité des souscriptions recueillies.

X.3.5 Allocation des demandes de souscription

A la fin de la période de souscription, les Organismes de Placement procèdent à :

- l'annulation des demandes qui ne respectent pas les conditions et modalités de souscription susmentionnées ;

- la consolidation de l'ensemble des demandes de souscription recevables, c'est-à-dire la centralisation de toutes les demandes de souscription autres que celles frappées de nullité dans un fichier informatique ;

- l'allocation des Obligations, dans les conditions définies ci-après ; et

- l'élaboration par la BCP d'un état récapitulatif des souscriptions reçues faisant apparaître, outre le nombre total de souscriptions reçues, le nombre quotidien de souscriptions reçues durant la période de souscription ; dans le cas où, au cours d'une journée de la période de souscription, aucune souscription n'a été reçue, l'état récapitulatif des souscriptions précise, pour cette journée, la mention "Néant", ainsi que le résultat de l'allocation.

Le montant adjugé pour les deux tranches confondues ne pourra, en aucun cas, dépasser 430 900 000 dirhams pour l'ensemble de l'émission.

Dans la limite du montant de l'émission obligataire, l'allocation des Obligations de FT IMMO LV II se fera selon la méthode d'adjudication dite à la française.

La méthode d'allocation relative à l'adjudication à la française se déroule comme suit :

- les Organismes de Placement retiendront les soumissions aux primes de risque les plus basses, à l'intérieur de la fourchette proposée (bornes comprises), pour toute tranche confondue et ce jusqu'à atteinte du montant de l'émission ;

- les Organismes de Placement fixeront alors la prime de risque limite de l'adjudication, correspondant à la prime de risque la plus élevée des demandes retenues par tranche. Les soumissions retenues seront entièrement servies à la prime de risque limite soit à la prime de risque la plus élevée des demandes retenues par tranche.

Si le montant des souscriptions est supérieur au montant disponible, deux cas pourraient se présenter :

1) dans le cas où les souscriptions retenues ont été exprimées avec plusieurs primes de risque, les demandes retenues exprimées aux primes de risque les plus basses par tranche seront servies en priorité et intégralement. Celles retenues exprimées à la prime de risque la plus élevée, par tranche, feront l'objet d'une allocation au prorata sur la base d'un taux d'allocation déterminé comme suit :

Quantité des Obligations restante / Quantité demandée exprimée à la prime de risque la plus élevée

La prime de risque retenue par tranche sera égale à la prime de risque la plus élevée des demandes retenues par tranche et sera appliquée à tous les souscripteurs retenus par tranche ;

2) dans le cas où les souscriptions retenues ont été exprimées avec une seule prime de risque à l'intérieur de la fourchette proposée (bornes comprises), toutes les demandes retenues par tranche seront servies à cette prime de risque, au prorata, sur la base d'un taux d'allocation déterminé comme suit :

Quantité offerte / Quantité demandée retenue

Si le nombre d'Obligations à répartir, en fonction de la règle du prorata déterminée ci-dessus, n'est pas un nombre entier, ce nombre d'Obligations sera arrondi à l'unité inférieure. Les rompus seront alloués, par pallier d'une Obligation par souscripteur, avec priorité aux demandes les plus fortes.

Le montant de l'opération est limité aux souscriptions effectivement reçues.

Dans le cas où le nombre des Obligations demandées est inférieur au nombre de titres offerts les demandes recevables seront entièrement satisfaites.

A l'issue de la séance d'allocation un procès-verbal d'allocation (détaillé par catégorie de souscription et par tranche) sera établi par la BCP. L'allocation sera déclarée et reconnue « définitive et irrévocable » dès la signature dudit procès-verbal.

X.3.6 Annulation des souscriptions

Dans le cas où l'opération de souscription est frappée de nullité pour quelque raison que ce soit, les souscriptions sont remboursées dans un délai de trois (3) Jours Ouvrés, à compter de la date d'annonce des résultats.

X.4 Modalités de règlement et de livraison des Obligations

X.4.1 Modalités de versement des souscriptions

Le règlement des souscriptions se fait par transmission d'ordres de livraison contre paiement par la Société de Gestion auprès de Maroclear, à la date de jouissance prévue le 02/09/2020. Les Obligations sont payables au comptant, en un seul versement et inscrit au nom des souscripteurs par la Société de Gestion le 02/09/2020.

X.4.2 Domiciliation de l'Emission

Le Dépositaire est chargé d'exécuter toutes les opérations inhérentes aux Obligations émises dans le cadre de l'Emission objet du Document d'Information. A ce titre, le Dépositaire représente le Fonds auprès de Maroclear.

X.4.3 Procédures d'enregistrement

A l'issue de l'allocation, les Obligations attribuées à chaque souscripteur sont enregistrées dans son compte-titres le jour du règlement/de la livraison.

X.4.1 Modalités de publication des résultats de l'opération

Les résultats de l'opération doivent être publiés par les Organismes de Placement le 26 août 2020.

Conformément à l'article 1.51 de la Circulaire AMMC n°03/19, les Organismes de Placement adresseront à chaque souscripteur, dans un délai maximum de trois (3) jours, un avis du

résultat de l'allocation le concernant, dans les conditions prévues dans ledit article.

X.5 Admission aux négociations

A la Date d'Emission, il n'est pas prévu que les Obligations fassent l'objet d'une demande d'admission à la cotation sur le marché règlementé marocain ou tout autre marché réglementé.

XI-Fiscalité

L'attention des Porteurs de Titres est attirée sur le fait que les informations contenues dans la présente section du Document d'Information ne constituent qu'un simple résumé indicatif du régime fiscal marocain applicable aux porteurs de titres de fonds de placements collectifs en titrisation, tels que les Titres et au régime fiscal applicable au Fonds. La présente section du Document d'Information ne tient compte de la situation d'aucune personne en particulier. Il appartient à toute personne qui envisage de souscrire ou détenir des Titres de former son propre jugement et de se fonder sur sa propre enquête indépendante sur le régime fiscal associé à l'acquisition, la détention et la cession de ses Titres et de consulter tout conseil fiscal ou comptable ou tout autre conseil approprié à cet effet. Le contenu de la présente section du Document d'Information ne doit pas être interprété comme un conseil fiscal ou comptable ou tout autre conseil. Toute personne qui accepte de prendre connaissance de la présente section du Document d'Information, et qui l'utilise, déclare et garantit au Fonds et ses représentants et à l'Arrangeur, avoir les compétences nécessaires pour se faire sa propre appréciation du contenu de la présente section du Document d'Information et, ne pas se fonder sur les conseils ou recommandations du Fonds ou de ses représentants ni ceux de l'Arrangeur. Dans toute la mesure permise par les lois et règlements en vigueur, le Fonds et ses représentants ainsi que l'Arrangeur déclinent toute responsabilité s'agissant de toute utilisation qui pourrait être faite de la présente section du Document d'Information et de son contenu.

Dans l'éventualité où une disposition légale ou réglementaire applicable dans une juridiction imposerait l'application d'une retenue à la source ou toute autre déduction fiscale, les paiements de principal et d'intérêts au titre des Obligations seraient effectués sans que ni le Fonds, ni la Société de Gestion, ni le Dépositaire, ni aucun autre intervenant ne soit tenu de verser un montant additionnel afin de compenser les conséquences d'une telle retenue à la source ou déduction.

XI.1 Régime fiscal applicable aux Porteurs de Titres

Les Porteurs de Titres qui sont des personnes résidentes ou non résidentes du Royaume du Maroc et qui sont soumises à l'impôt sur les sociétés (« **IS** ») ou à l'impôt sur le revenu (« **IR** ») au Royaume du Maroc sont imposées comme suit au titre de l'acquisition, la détention ou la cession de tout Titre :

(i) pour les produits distribués par le Fonds aux Porteurs de Titres :

- les produits versés par le Fonds à des personnes résidentes soumises à l'IS sont soumis à une retenue à la source au taux de 20%, étant précisé que la retenue à la source est imputable à l'IS avec droit à restitution ;

- les produits versés par le Fonds à des personnes résidentes qui sont soumises à l'IR selon un régime autre que celui du bénéfice net réel (BNR) ou celui du bénéfice net simplifié (BNS) sont soumis à une retenue à la source au taux de 30% libératoire de l'IR ;

- les produits versés par le Fonds à des personnes morales soumises à l'IR selon le régime du BNR ou du BNS sont soumis à une retenue à la source au taux de 20% imputable sur l'IR avec droit de restitution ; et

- les revenus perçus par des personnes morales ou physiques non résidentes sont soumis à une retenue à la source de 10%, sous réserve de l'application

des dispositions des conventions internationales de non double imposition.

(ii) pour les plus-values mobilières réalisées par les Porteurs de Titres :

- les personnes résidentes soumises à l'IS sont imposables aux taux de droit commun (taux progressif entre 10% et 31% (bénéfice net supérieur à 5 millions de dirhams) ou 37% selon le cas dans le cadre du résultat global) ;

- les personnes résidentes soumises à l'IR selon le régime du BNR ou du BNS sont imposables selon le barème progressif (dans le cadre du résultat global) ;

- les autres personnes physiques résidentes soumises à l'IR sont imposables à un taux de 20% prélevé par le dépositaire des titres ; et

- les personnes morales non résidentes sont taxées à l'IS au taux progressif entre 10% et 31% (bénéfice net supérieur à 5 millions de dirhams) sous réserve de l'application des dispositions des conventions internationales de non double imposition.

La Société de Gestion opère, pour le compte du Fonds, les retenues à la source s'agissant des Titres, en lieu et place des Porteurs de Titres.

XI.2 Régime fiscal applicable au Fonds

Le Fonds bénéficie des exonérations de droits et impôts suivants :

- les droits d'enregistrement et de timbre exigibles sur les actes relatifs à la constitution du Fonds, à l'acquisition de ses actifs par le Fonds, à l'émission et à la cession des Titres, les avenants conclus par le Fonds s'agissant du Règlement de Gestion et des autres actes relatifs au fonctionnement du Fonds conformément aux textes réglementaires en vigueur ;

- la taxe professionnelle pour les activités réalisées par le Fonds dans le cadre de son objet;

- l'impôt sur les sociétés (IS) pour les bénéfices réalisés par le Fonds dans le cadre de son objet légal ; et

- la retenue à la source pour les intérêts et produits similaires perçus par le Fonds.

Le Fonds est soumis aux dispositions du Code Général des Impôts Marocain.

Toutefois, la taxe sur la valeur ajoutée (TVA) est applicable aux commissions supportées par le Fonds. La taxe des services communaux est également applicable au Fonds.

« Le présent document d'information doit être remis aux souscripteurs préalablement à leur souscription au Fonds.

Le Règlement de Gestion du Fonds et les documents périodiques établis par le Fonds, diffusés trimestriellement sont tenus à la disposition des souscripteurs au siège de la Société de Gestion (« Les Résidences sans Pareil » N°33, Lotissement Taoufik, Lot 20-22 Sidi Maârouf - Casablanca - Maroc – Téléphone : + 212 522 32 19 48/51/57). »

Nom de personne à contacter : Monsieur Fouad BENDI, Directeur Général Adjoint

Maghreb Titrisation est agrée par l'Arrêté du ministre de l'économie des finances, de la privatisation et du tourisme n°11-02 du 02 janvier 2002.

XII- Annexes

ANNEXE 1 BULLETIN DE SOUSCRIPTION

BULLETIN DE SOUSCRIPTION AUX OBLIGATIONS EMISES PAR LE FT IMMO LV II

EMISSION D'OBLIGATIONS

Destinataire :

Date :

Société de Gestion : Maghreb Titrisation S.A.

Dépositaire : BCP

Organisme de Placement :

SOUSCRIPTEUR (le « **Souscripteur** »)

IDENTIFICATION DU SOUSCRIPTEUR

Dénomination ou raison sociale :	Dépositaire :
Numéro de Compte espèces :	Numéro de compte titres :
Téléphone :	Fax :
Siège social :	Adresse si différente du siège social :
Qualité du souscripteur[3] :	Nom du teneur de compte :

[3] Qualité du souscripteur :

- A pour les établissements de crédit ;
- B pour les OPCVM ;
- C pour les sociétés d'assurances et de réassurances ;
- D pour les organismes de retraite et de pension ;
- E pour les fonds d'investissement et les fonds de pension ;
- F pour les autres compagnies financières ; et
- G pour [●]

Code d'identité[4] :	Numéro d'identité :
Nationalité du souscripteur :	Nom et prénom du signataire :
Fonction :	Mode de paiement :
Catégorie (institutionnel/non institutionnel) :	Numéro/Nature document exigé :

Emetteur :	Fonds de Titrisation « FT IMMO LV II »
Montant nominal unitaire :	[●]
Nombre d'Obligations :	[●]
Nature des Obligations :	[●]
Date de jouissance :	[●]
Remboursement :	[●]
Taux facial :	[●]
Date d'Echéance :	[●]
Régime fiscal :	Régime fiscal des revenus tels que prévu par le Titre XII – Fiscalité du Document d'Information
Mode de paiement :	
Commissions et TVA :	

MODALITES DE SOUSCRIPTION

NOMBRE D'OBLIGATIONS DEMANDEES	MONTANT
[*Nombre*] Obligations [*Série*] [Prime de risque]	[*Montant unitaire de l'Obligation*] x [*nombre d'Obligations*] = [●]

[4]Code d'identité : registre du commerce pour les personnes morales ; numéro et date d'agrément pour les OPCVM.

Nous souscrivons sous forme d'engagement ferme et irrévocable à l'émission d'obligations émises par le Fonds de Titrisation « FT IMMO LV II » à hauteur du montant total indiqué ci-dessus.

Nous avons pris connaissance des modalités d'allocation des demandes de souscription explicitées dans le document d'information.

Nous autorisons par les présentes notre dépositaire à débiter notre compte dont les coordonnées sont indiquées ci-dessus du montant correspondant aux obligations émises par le Fonds de Titrisation « FT IMMO LV II » qui nous serons attribuées.

Nous reconnaissons que l'exécution du présent bulletin de souscription est conditionnée par la disponibilité des obligations émises par le Fonds de Titrisation « FT IMMO LV II ».

Cachet et signature du souscripteur :

Avertissement de l'AMMC

L'attention du souscripteur est attirée sur le fait que tout investissement en instruments financiers comporte des risques et que la valeur de l'investissement est susceptible d'évoluer à la hausse comme à la baisse, sous l'influence de facteurs internes ou externes à l'émetteur (le FPCT).

Le souscripteur reconnait avoir lu le Document d'Information relatif à l'opération visé par l'AMMC et déclare adhérer à l'ensemble des règles et conditions de l'offre qui y sont présentées.

ANNEXE 2
PRESENTATION DE L'ANALYSE FINANCIERE DES ETATS FINANCIERS ET LES PERSPECTIVES DE L'ETABLISSEMENT INITIATEUR

Partie 1 : Présentation du Groupe Label'vie

I. RENSEIGNEMENTS SUR LE CAPITAL DE LABEL'VIE SA

Dénomination sociale	Label'Vie S.A
Siège Social	▪ Siège social : Angle Rue Rif et Route des Zaers Km 3,5 Souissi Rabat. ▪ Siège administratif Skhirat : Commune rurale d'Assabah, préfecture de Skhirat Témara, Ouled Othmane, Route Nationale n°1.
Téléphone	0537 62 19 19
Fax	05 37 56 95 66
Site Web	www.labelvie.ma
Forme juridique	Société Anonyme de droit privé marocain à Conseil d'Administration
Date de constitution	16-oct-85
Durée de vie :	99 ans
N° de Registre de commerce :	27 433 Rabat
Exercice social	Du 1er janvier au 31 décembre
Date d'introduction en bourse	02-juil-08
Capital social (au 31/12/2019)	283 896 200 MAD, divisé en 2 838 962 actions d'une valeur nominale de 100 dirhams chacune
Objet social	Selon l'article 2 des statuts, la société a pour objet : ▪ L'achat et la vente, sous la forme de libre-service (supermarché) ou toute autre forme, de tout article et produit de consommation courante et notamment : produits alimentaires, produits d'entretien, de parfumerie, de lingerie, de droguerie, de jardinage, produits d'ameublement et de décoration, articles pour enfants (jouets, bonneterie, etc.), articles électroniques (radios, télévisions, photos, cuisinières, réfrigérateurs, etc.), articles paramédicaux, tabacs, articles de tabacs, journaux, articles de papeterie et de librairie ; ▪ L'exploitation de boulangerie, pâtisserie, boucherie, poissonnerie, rôtisserie, etc. ; ▪ L'achat et la vente en détail de toutes les boissons (alcoolisées ou non), le tout conformément aux lois et réglementations en vigueur au Maroc ; ▪ La société pourra, également, s'intéresser dans toutes entreprises ou sociétés marocaines et étrangères dont le commerce serait similaire ou de nature à favoriser et à développer son propre commerce ; ▪ Et plus généralement, toutes opérations industrielles, commerciales, financières, mobilières ou immobilières se rattachant directement ou indirectement à l'objet social et susceptibles d'en favoriser la réalisation.

Source : Label'Vie

1. HISTORIQUE DU CAPITAL ET DE L'ACTIONNARIAT

1.1. Historique de l'actionnariat

Evolution de la structure de l'actionnariat de Label'Vie (2014-2019)

Actionnaires	31/12/2015		31/12/2016		31/12/2017		31/12/2018		31/12/2019	
	Nbre d'actions	% du capital	Nbre d'actions	% du capital	Nbre d'actions	% du capital	Nbre d'actions	% du capital	Nbre d'actions	% du capital
Retail Holding	1 315 207	51,70%	1 434 463	56,40%	1 457 517	51,30%	1 442 545	50,80%	1 435 545	50,57%
SAHAM Assurance	257 230	10,10%	369 173	14,50%	257 227	9,10%	235 201	8,30%	235 201	8,28%
ALJIA Holding (ex-ETAMAR)	106 455	4,20%	106 455	4,20%	106 455	3,70%	106 455	3,70%	106 000	3,73%
ARISAIG Africa Consumer	139 678	5,50%	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%
Salariés	786	0,00%	543	0,00%	543	0,00%	543	0,00%	883	0,03%
Flottant et autre[1]	725 921	28,50%	634 643	24,90%	1 017 220	35,80%	1 054 218	37,10%	1 061 333	37,38%
Dont actions auto détenues	120		4 597							
Total	2 545 277	100,00%	2 545 277	100,00%	2 838 962	100,00%	2 838 962	100,00%	2 838 962	100,00%

A fin 2019, la structure de l'actionnariat du groupe se présente comme suit :

Actionnaires	31/12/2019		
	Nbre d'actions	Droits de vote	% du capital
Retail Holding	1 435 545	1 435 545	50,57%
SAHAM Assurance	235 201	235 201	8,28%
ALJIA Holding (ex-ETAMAR)	106 000	106 000	3,73%
Salariés	883	883	0,03%
Flottant et autres	1061333	1061333	37,38%
Total	**2 838 962**	**2 838 962**	**100,00%**

Source : Label'vie

Une action Label'Vie S.A correspond à un droit de vote.

En 2019, la participation de Retail Holding dans le capital social de la Label'Vie S.A s'est établie à 50,6% contre 50,8% en 2018.

La participation de SAHAM Assurance (ex-CNIA SAADA) dans le capital de Label'Vie s'est stabilisée à 8,3% à fin 2019.

La participation de ALJIA Holding (ex-ETAMAR) dans le capital de Label'Vie s'est établie à 3,73% à fin 2019 contre 3,75% en 2018.

En 2017, la société a procédé à une augmentation de capital par apport en numéraire. Cette augmentation a porté sur la création de 293 685 actions nouvelles au prix de 1 350

MAD, soit une augmentation du capital de 29 368 500 dirhams hors prime, portant ainsi le capital social de la société à 283 896 200 MAD.

ARISAIG Africa Consumer a revu sa participation dans le capital de Label'Vie à la baisse entre 2014 et 2015, passant de 8,0% à 5,5%. Cette réduction s'explique par la stratégie de gestion d'actifs adoptée par le fonds qui consiste à vendre ou acheter la valeur Label'Vie compte tenu de ses objectifs et contraintes de placement ainsi que de ses besoins de trésorerie. A fin 2016, ARISAIG Africa Consumer a cédé l'intégralité de sa participation dans le capital de Label'Vie.

1.2. Conseil d'administration de Label'Vie

Composition du conseil d'administration au 25 JUIN 2020

Administrateur	Date de nomination	Date de reconduction de mandat	Expiration du mandat	Qualité	Fonction dans Label 'Vie S.A ou dans la personne morale siégeant au conseil
Zouhaïr BENNANI	25/03/2004	25/06/2020	AGO statuant sur les comptes 2025	Président du Conseil d'Administration de Label 'Vie S.A	Président du Conseil d'Administration de Label 'Vie S.A
M. Rachid HADNI	25/03/2004	25/06/2020	AGO statuant sur les comptes 2025	Administrateur Directeur Général de Label 'Vie S.A	Administrateur Directeur Général de Label 'Vie S.A
M. Adil BENNANI	25/03/2007	25/06/2020	AGO statuant sur les comptes 2025	Administrateur	Intuitu personae
M. Saïd ALJ	20/06/2006	25/06/2020	AGO statuant sur les comptes 2025	Administrateur	Intuitu personae
Unimer représentée par M. Mehdi ALJ	13/12/2007	29/06/2017	AG statuant sur les comptes 2022	Administrateur	Président Directeur Général de Sanam Agro
Retail Holding représentée par M. Zouhaïr BENNANI	25/03/2004	25/06/2020	AGO statuant sur les comptes 2025	Administrateur	Président de Retail Holding
Saham Assurance représentée par Mme. Kawtar JOHRATI	10/10/2008	29/06/2018	AGO statuant sur les comptes 2023	Administrateur	Directeur Général de la filiale Asset Management du Groupe Saham Assurances
M. LAISSAOUI Riad	29/06/2017	-	AG statuant sur les comptes 2022	Administrateur	Directeur Général de Retail Holding
M. SOUAID Karim	29/06/2017	-	AG statuant sur les comptes 2022	Administrateur	Directeur GrowthGate Partners
M. Gilles DE CLERCK	29/06/2017	-	AG statuant sur les comptes 2022	Administrateur	Associé Co-fondateur des fonds Euromena
M. BENSOUDA Amine	29/06/2017	-	AG statuant sur les comptes 2022	Administrateur	Secrétaire Général à Label'Vie
Mme. DAHIB Jamila	29/06/2017	-	AG statuant sur les comptes 2022	Administrateur	Directrice Juridique de Best Financière
Mme Marie Claude Azzouzi	28/12/2019	25/06/2020	AG statuant sur les comptes 2025	Administrateur	Intuitu personae

Les dispositions des statuts de la société relatives à la composition, aux attributions et au fonctionnement du Conseil d'Administration de Label'Vie S.A. sont conformes à la loi 17-95 relative aux sociétés anonymes telle que complétée et modifiée.

Le conseil d'administration de Label'Vie est constitué de 3 typologies d'administrateurs :

- Représentants de Retail Holding ;
- Représentants de sociétés actionnaires de Retail Holding : Growth Gate et Euromena ;
- Représentants de sociétés actionnaires de Label'Vie.
- Des administrateurs indépendants

2. ORGANES DE DIRECTION

Au 31/12/2019, les principaux dirigeants[5] de la société sont :

Identité	Fonction dans Label'Vie S.A	Date d'entrée en fonction	Fonctions dans Groupe Best Financière	Autres fonctions
M. Zouhaïr BENNANI	Président du Conseil d'Administration	01/02/1986	Président de Best Financière	Administrateur d'UNIMER
			Président de Retail Holding	Président d'honneur de la CGEM
			Président HLV SAS	Membre du conseil de surveillance de Mutandis
			Président de SPI	Représentant du secteur privé au sein du comité public-privé chargé de l'octroi des primes d'investissement pour le programme IMTIAZ
			Président de SCCS	Vice-Président de l'Association Marocaine de Distribution Moderne
			Gérant de Virgin North Africa	-
			Gérant Best Health	-
			Administrateur de SCRIM	-
			Administrateur de VLV	-
			Administrateur de Platinium	-
			Président de Maxi LV	-
			Président Administrateur de Rethis SAS	-
			Président DG Retail Holding Africa SA	-
			Représentant Permanant de Rethis dans CDCI	-
M. Rachid HADNI	Administrateur Directeur Général	01/02/1986	Administrateur Best Financière	-
			Administrateur de Retail Holding	-
			Administrateur d'Aradei Capital	-
			Administrateur de SPI HSC	-
			Administrateur de Perfect Home	-

5 Les principaux dirigeants faisant partie du comité Exécutif

			Administrateur de Be Home	-
			Directeur du Comité de Direction de Maxi LV et HLV	-
			Administrateur de CDCI	
			Administrateur de Rethis	
Hafid HADNI	Directeur Général Adjoint Carrefour Market (Supermarchés) et Carrefour Hypermarché	07/10/2002	-	-
Mohamed Hicham YACOUBI	Directeur General Adjoint Atacadao	01/07/2002	-	-
CHRYSTELE RONCERAY	Directeur General Adjoint Marketing & Développement	01/09/2011	-	-
Nawal BENAMAR	Directeur General Adjoint Achat & Logistique	03/12/2018	-	-
Ahmed ABBOU	Directeur des Ressources Humaines Centrale	01/09/2005	-	-
Rachid BELGHITI	Directeur Expansion	15/12/2008	-	-
Mohamed Amine BENNIS	Directeur Administratif & Financier	01/10/2005	Membre du comité d'audit d'Aradei	-
			Membre du Comité de direction Greentech	-
			Administrateur dans la société SILAV	-
			Secrétaire du Conseil d'Administration de Label'Vie	-
			Secrétaire du Comité de Direction HLV	-
			Secrétaire du Comité de Direction MLV	-
			Membre du Comité d'Audit LBV	-
			Déontologue de la société Label'Vie	-
Meryem DASSOULI	Chargée de mission auprès du Directeur General	01/11/2011	-	-
Mohamed HALLOUM	Directeur Organisation & Système d'Information	16/08/2007	-	-
Mohamed KHOMSI	Directeur Audit, Qualité et Sécurité	01/02/2014	Membre du comité d'Audit de la société Label'Vie	-
Hicham KITTANE	Directeur Logistique	18/05/2015	-	-

Source : Label'Vie

II. PRINCIPAUX OPERATEURS DE LA GRANDE ET MOYENNE DISTRIBUTION ET LEURS PARTS DE MARCHES AU MAROC

Le secteur de la grande distribution connaît un nombre encore faible d'acteurs. Parmi les grandes enseignes de distributions alimentaires et non alimentaires figurent :

- Groupe Label'Vie :
  - ✓ Les supermarchés Carrefour Market ;
  - ✓ Les hypermarchés Carrefour ;
  - ✓ Les enseignes Atacadao, spécialisé dans l'Hyper-Cash ;
- Marjane Holding (SNI) :
  - ✓ Les hypermarchés Marjane ;
  - ✓ Les supermarchés Acima ;
- Les hypermarchés Aswak Essalam (Groupe Chaabi)
- Les supérettes BIM (Groupe Birlesik Magazal A.S)

Le tableau ci-après détaille le nombre de magasins, la surface de vente et la part de marché par enseigne au 31 décembre 2019 :

Enseignes	Catégorie	Au 31/12/2018			Au 31/12/2019		
		Nombre de magasins	Surface de vente en m²	Part de marché en m²	Nombre de magasins	Surface de vente en m²	Part de marché en m²
Groupe Cofarma		**82**	**289 863**	**47,3%**	**89**	**305 615**	**46,3%**
Marjane	Hypermarché	38	236 688	38,6%	40	247 688	37,5%
Marjane Market	Supermarché	40	52 375	8,6%	45	57 127	8,6%
Otop	Supermarché	4	800	0,1%	4	800	0,1%
Aswak essalam	**Hypermarché**	**13**	**48 500**	**7,9%**	**14**	**55 000**	**8,3%**
BIM	**Supermarché**	**437**	**87 400**	**14,3%**	**489**	**97 800**	**14,8%**
Leader Price	**Supermarché**	**5**	**2 100**	**0,3%**	**0**	**0**	**0,0%**
Yabyo	**Hypermarché**	**0**	**0**	**0,0%**	**1**	**4 000**	**0,6%**
Groupe Label'Vie		**92**	**184 919**	**30,2%**	**104**	**198 285**	**30,0%**
Atacadao	Hypercash	11	59 564	9,7%	11	59 564	9,0%
Carrefour Market	Supermarché	73	80 555	13,2%	84	87 721	13,3%
Carrefour	Hypermarché	8	44 800	7,3%	9	51 000	7,7%
Total		**629**	**612 782**	**100,0%**	**697**	**660 700**	**100,0%**

Source : Label'Vie

1. Groupe Label 'Vie

A fin décembre 2019, le Groupe Label'Vie totalise une surface de vente de 198 285 m² dont 59 564 m² d'Hyper-Cash, 87 721m² de supermarchés, et 51 000 m² d'hypermarchés Carrefour. Ainsi, le groupe détient une part de marché totale en m² de près de 30,0% sur l'ensemble des segments sur lesquels il se positionne.

Au 31 décembre 2019, le Groupe Label'Vie compte 104 magasins dont 9 hypermarchés Carrefour, 84 supermarchés Carrefour Market et ainsi que 11 magasins Hyper-Cash

Atacadao.

- **Carrefour Market** (géré par Label'Vie S.A) :

Il s'agit de l'enseigne du groupe français Carrefour portant les formats « supermarchés ». Celle-ci a été introduite au Maroc par le Groupe Label'Vie à partir de 2011 par la conversion de ses supermarchés. A fin 2019, l'enseigne totalise 84 magasins à travers le Maroc.

- **Carrefour Hypermarché : (**géré par HLV SAS, filiale du Groupe Label'Vie)

Enseigne portant les hypermarchés du groupe français Carrefour. En 2009, le Groupe Label'Vie a signé un contrat de franchise avec le groupe Carrefour Partenariat International, lui octroyant l'exclusivité de l'exploitation de la marque « Carrefour » sur le territoire marocain. A fin 2019, l'enseigne compte 9 points de vente répartis entre les villes de Tanger, Salé, Marrakech, Fès, Oujda et Casablanca ainsi que l'ouverture d'un hypermarché à Tétouan.

- **Atacadao** (géré par MLV SAS, filiale du Groupe Label'Vie) :

Afin de répondre aux besoins des professionnels (petit commerçants notamment) et d'apporter une offre attractive en termes de prix à destination de la classe moyenne marocaine, le Groupe Label'Vie a lancé le concept Hyper-Cash en 2012 via Atacadao. Ce concept a été tout d'abord déployé à titre de test sous le nom de Carrefour Maxi à l'emplacement du magasin Metro Ain Sebaa puis sur les villes de Tanger, Fès et Oujda (emplacements ex Metro). A fin 2019, le Groupe Label'Vie compte 11 magasins Atacadao.

2. Groupe Cofarma, filiale de « AL MADA » (ex SNI)

Marjane détient 89 magasins et opère à travers 3 enseignes : Marjane, Acima et Otop :

- **Groupe Marjane Holding** (Filiale de « AL MADA » (ex SNI) à hauteur de 100%) :

Créée en 1991, cette enseigne compte à fin 2019, 40 hypermarchés présents dans les grandes villes du royaume dont Casablanca, Rabat, Meknès, Fès, Tétouan, Tanger, Marrakech, Mohammedia, Oujda, Nador, Khouribga, Beni-Mellal, Berkane, Sidi Slimane, Larache et El Jadida.

- **Acima** (Filiale de « AL MADA » (ex SNI) à hauteur de 100%) :

Cette enseigne a introduit, en 2002, le concept de « supermarchés de proximité » dans les quartiers des grandes villes, puis dans les petites et moyennes villes. En 2007, et suite à son affiliation au Groupe ONA, Acima a réalisé de nombreuses ouvertures dans différents villes du Maroc. Au 31 décembre 2019, l'enseigne compte 45 magasins.

- **Otop** (Filiale de « AL MADA » (ex SNI) à hauteur de 100%) :

Le groupe lance un nouveau concept de supérettes hard-discount à travers sa nouvelle enseigne Otop. Il possède 4 points de vente circonscrits au centre-ville de Casablanca.

3. Groupe Aswak Assalam, filiale du Groupe Chaâbi « Ynna Holding »

En 1998, le Groupe de M. Miloud Chaâbi investit le métier des services par la création du pôle «Emergence», regroupant les métiers nouveaux du groupe : l'hôtellerie et la grande distribution. Aujourd'hui, la chaîne est présente à Rabat, Marrakech, Kénitra, Agadir, Tanger, etc. Aswak Assalam compte, au 31 décembre 2019, 14 hypermarchés et détient une part de

marché de 8 ,34%.

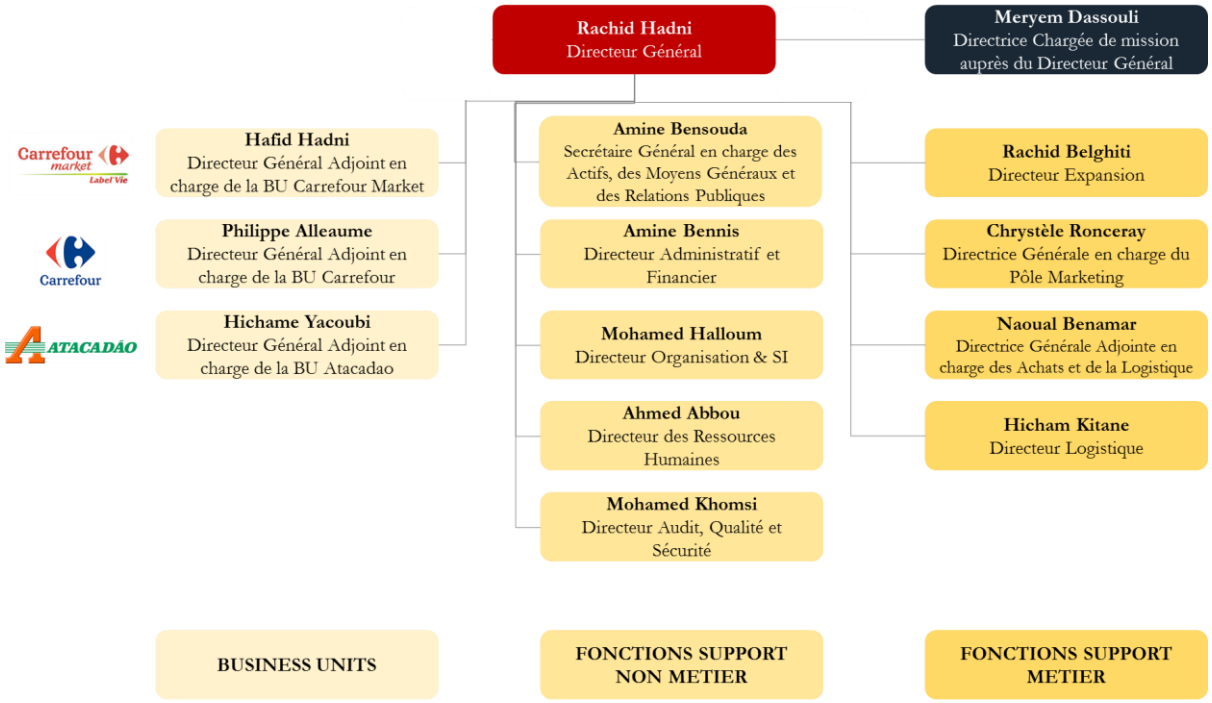
4. BIM Maroc

Filiale marocaine de BIM Birleşik Mağazalar, leader de la distribution alimentaire « Hard Discount » en Turquie. BIM s'est implantée sur le marché marocain en 2008 et compte 489 magasins à travers tout le pays au 31 décembre 2019, contre 437 magasins l'année dernière, soit l'ouverture de 52 magasins en 2019.

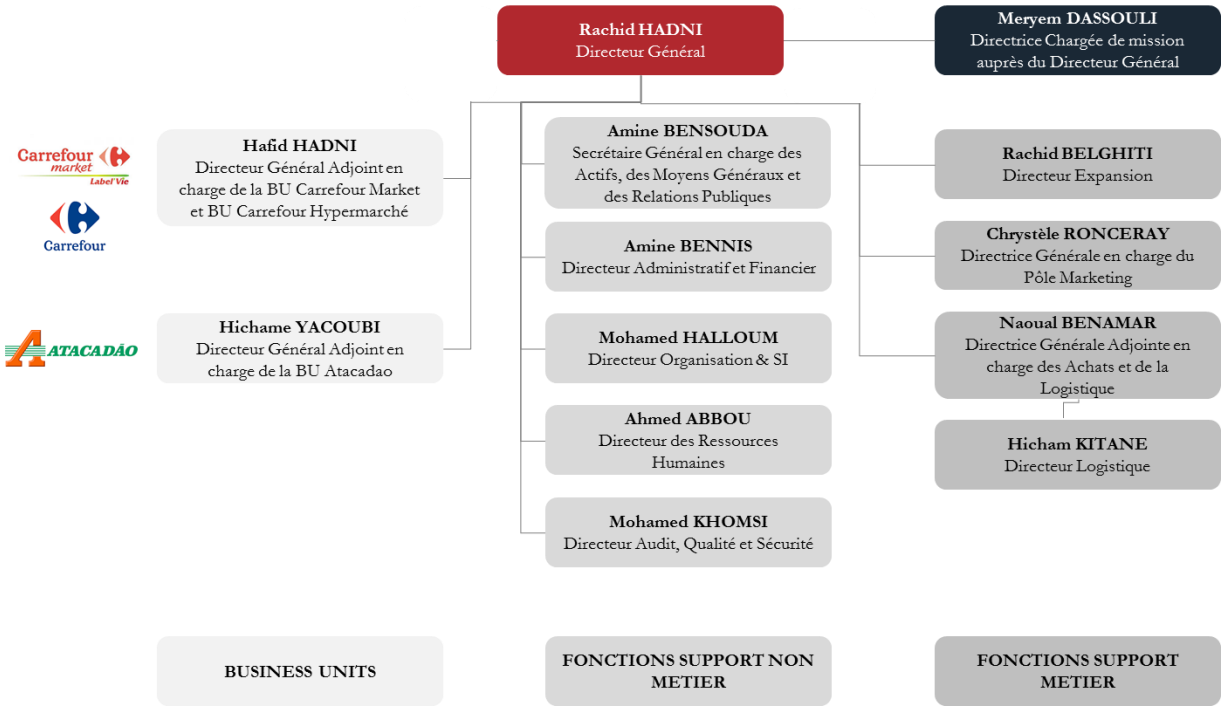
III. ACTIVITES DE LABEL'VIE

L'organisation de Label'Vie S.A est axée sur 6 fonctions principales à savoir : les achats, le *Category management*, le *Pricing*, le marketing, la logistique et le réseau. Ces fonctions sont assurées respectivement par la Direction des Achats, la Direction Marketing, la Direction Logistique et les Business Units Carrefour Market, Carrefour et Atacadao :

Fonctions principales de Label'Vie



Source : Label'Vie



Le groupe Label'Vie bénéficie d'une structure homogène au niveau fonctionnel avec une séparation des activités selon les différents formats (BU) et une mutualisation des fonctions supports pour l'ensemble des activités.

Cela permet au groupe la rationalisation des gestions opérationnelles et financières et permet également au management de garder une vue d'ensemble en maximisant les synergies potentielles entre les activités supports et les BU.

IV. Stratégie d'investissement et moyens techniques

1. Stratégie d'investissement

Dans le cadre de sa stratégie de développement, le Groupe Label'Vie s'est fixé comme objectif de renforcer sa position d'acteur majeur multi-formats dans le secteur de la grande distribution.

Dans ce sens, et afin de disposer des moyens de financement nécessaires à la réalisation de son plan de développement et d'optimiser leur coût, le Groupe a mis en place une stratégie axée autour des 2 principes suivants :

La séparation de ses métiers opérationnels de distribution moderne avec ses métiers de développement immobilier. Le retrait d'Aradei Capital en 2017 du périmètre de consolidation du groupe vient appuyer cette stratégie.

La valorisation et l'exploitation des synergies existantes entre les 2 métiers, les entités foncières devant porter l'investissement de développement, la dernière augmentation de capital et l'entrée de la BERD en 2016 dans le capital de Aradei Capital constitue en effet le début d'un processus de levées de fonds pour faire de Aradei Capital un leader national de l'immobilier commercial et le premier OPCI (Organisme de placement collectif immobilier) au

Maroc.

Le renforcement de la position du groupe Label'Vie en tant qu'acteur majeur du secteur de la distribution se décline selon quatre grands axes :

- Capitaliser sur la notoriété de l'enseigne « Carrefour Market » ;
- Poursuivre le développement des hypermarchés « Carrefour » ;
- Renforcer la notoriété de l'enseigne « Atacadao » et construire son positionnement comme étant l'enseigne la moins chère au Maroc ;
- Poursuivre le programme de rationalisation des coûts et bénéficier davantage des économies d'échelle.

1.1. Politique d'investissement

Sur la période 2017 – 2019, la politique d'investissement du Groupe Label'Vie a porté sur l'ouverture de nouveaux supermarchés, hypermarchés dans différentes régions.

Les investissements nets de cessions effectués durant cette période sont détaillés comme suit :

En MMAD	2017	2018	2019
Label'Vie S.A	**505,8**	**370**	**859,7**
En Non-Valeur	140,6	151,3	175,3
Incorporelle	12,4	5,6	9,3
Corporelle	339,6	211,3	672,0
Financière	13,2	1,8	3,1
HLV SAS	**37,2**	**73,4**	**124,0**
En Non-Valeur	14,7	24,2	38,8
Incorporelle	0	0,2	1,9
Corporelle	22,4	49	83,3
Financière	0	0	-
Aradei Capital (Anciennement dénommée VLV SA)	**0**	**0**	**-**
En Non-Valeur *Incorporelle* *Corporelle* *Financière*	**Hors Périmètre**	**Hors Périmètre**	**Hors Périmètre**
Maxi LV SAS	**23,6**	**20,7**	**113,7**
En Non-Valeur	17,2	19	25,6
Incorporelle	0	0,4	69,5
Corporelle	6,4	2	18,6
Financière	-	-	0,0

Mobi Market	**0,4**	**0,01**	**0,02**
En Non-Valeur	**0,3**	**0**	**0,02**
Incorporelle	**0**	**0**	**-**
Corporelle	**0,1**	**0,01**	**-**
Financière	**0**	**0**	**-**
Total des investissements du Groupe	**566,9**	**464,1**	**1 097,39**
Cessions	-13,9		-
Total des investissements nets de cessions du Groupe	**553**		**1 097,39**

Source : Label'Vie

A fin 2017, les investissements du Groupe ont concerné principalement :

- 339,6 MMAD investit par Label'Vie SA en immobilisations corporelles correspondant principalement à l'aménagement de 6 magasins carrefour Market ouverts en 2017, à la rénovation des Carrefours Market Vélodrome et Zaer et aux équipements relatifs aux ouvertures et rénovations 2017 ;
- 140,6 MMAD investit par Label'Vie SA en immobilisations en non-valeurs correspondant aux frais liés au démarrage des nouveaux magasins ouverts en 2017, les frais liés aux rénovations et les frais accessoires et d'enregistrement sur investissements intervenues en 2017.

A fin 2018, les investissements du groupe se décomposent principalement en :

- 262,3 MMAD investit par Label'Vie SA en immobilisations corporelles liées principalement à la construction, l'aménagement et l'équipement des nouveaux magasins ouverts en 2018 principalement l'hypermarché situé à Tétouan en addition des 16 nouveaux supermarchés ;
- 194,5 MMAD investit par Label'Vie SA en immobilisations en non-valeurs correspondant aux frais liés au démarrage des nouveaux magasins, les frais liés aux rénovations et les frais accessoires et d'enregistrement sur investissements intervenues en 2018.

A fin 2019, les investissements su groupe se décomposent principalement en :

- 672,0 MMAD investit par Label'Vie SA en immobilisations corporelles correspondant principalement à la construction, l'aménagement et l'équipement des nouveaux magasins ouverts en 2019.
- 175,3 MMAD investit par Label'Vie SA en immobilisations en non-valeurs correspondant aux frais liés au démarrage des nouveaux magasins, les frais liés aux rénovations et les frais accessoires et d'enregistrement sur investissements intervenues en 2019.

A fin 2020, le Groupe Label'Vie compte ouvrir 18 nouveaux points de vente en 2020 soit près de 28 000 m2 de surface de vente additionnelle couvrant les 3 segments d'activité.

1.2. Politique de partenariat

Depuis quelques années, le Groupe Label'Vie a mis en place une politique de partenariat lui permettant de s'allier à Carrefour Partenariat International. Cette démarche a pour ambition de renforcer l'image du Groupe en consolidant son savoir-faire avec celui d'un pionnier mondial de la grande distribution pour mieux servir ses clients. Dans cette logique plusieurs contrats de sous franchise (franchise Carrefour) ont été mis en place suite à l'alliance avec CPI afin de développer et d'optimiser la gestion sur chaque format de distribution.

Partie 2 : Analyse financière

I. ANALYSE DES COMPTES DE PRODUITS ET CHARGES ANNUELS CONSOLIDES

En MMAD	2017	2018	Var. 17 - 18	2019	Var. 18 - 19
Ventes de marchandises en l'état	7 531,1	8 217,3	9,1%	9 442,7	14,9%
Ventes de biens et services produits	743,5	815,6	9,7%	953,1	16,9%
Chiffre d'affaires consolidé	**8 274,6**	**9 033,0**	9,2%	**10 395,8**	15,1%
Reprises d'exploitation	95,4	103,4	8,4%	105,8	2,3%
Produits d'exploitation consolidés I	**8 370,0**	**9 136,4**	9,2%	**10 501,6**	14,9%
Achats revendus de marchandises	6 667,2	7 246,7	8,7%	8 412,3	16,1%
Achats consommés de mat. et fournitures	177,3	182,1	2,7%	201,9	10,9%
Autres charges externes	478,7	526,2	9,9%	569,6	8,3%
Impôts et taxes	46,8	52,9	13,1%	59,5	12,4%
Charges de personnel	388,9	423,5	8,9%	468,2	10,5%
Autres charges d'exploitation	6,7	0,1	-99,1%	-	-
Dotations d'exploitation	250,1	278,2	11,2%	324,3	16,6%
Charges d'exploitation consolidées II	**8 015,6**	**8 709,7**	8,7%	**10 035,8**	15,2%
RÉSULTAT D'EXPLOITATION (I-II) III	**354,4**	**426,7**	**20,4%**	**465,7**	**9,2%**
Produits de titres de participation et titres immobilisés	65,4	67,2	2,7%	71,3	6,2%
Gains de change	1,6	3,2	98,2%	1,6	-50,7%
Intérêts et autres produits financiers	39,3	39,9	1,6%	34,1	-14,6%
Reprises financières et transferts de charges	11,4	12	4,8%	9,5	-20,2%
Produits Financiers IV	**117,8**	**122,2**	3,8%	**116,5**	-4,7%
Charges d'intérêts	141,7	137,6	-2,9%	134,9	-2,0%
Pertes de change	4,5	3,9	-13,0%	1,5	-61,6%
Autres charges financières	1,4	4,4	211,8%	5,5	25,0%
Dotations financières	1,1	0,9	-14,0%	0,4	-62,1%
Charges Financières V	**148,8**	**146,8**	-1,3%	**142,2**	-3,2%
Résultat Financier (IV-V) VI	**-31**	**-24,6**	-20,6%	**-25,7**	4,3%
RÉSULTAT COURANT (III+VI) VII	**323,4**	**402,1**	**24,3%**	**440,1**	**9,5%**
Produits de cession d'immobilisations	5,3	92	>100%	1,5	-98,3%
Autres produits non courants	4,5	2,1	-52,6%	1,3	-38,0%
Reprises non courantes transferts charges		0,4	100,0%	4,6	>100%
Produits Non Courants VIII	**9,8**	**94,5**	>100%	**7,5**	-92,1%
Valeur nette d'amortissement des immobilisations cédées	6,6	55,8	>100%	1,1	-98,0%
Autres charges non courantes	2,8	36,6	>100%	10,2	-72,2%
Dotations NC aux amortissements et provisions	1,6	6,2	>100%	3,2	-49,4%
Charges Non Courantes IX	**11,1**	**98,7**	>100%	**14,5**	-85,4%
Résultat non courant (VIII-IX) X	**-1,2**	**-4,2**	>100%	**-7,0**	67,9%
RÉSULTAT AVANT IMPOTS (VII+X) XI	**322,2**	**397,9**	**23,5%**	**433,1**	**8,8%**
Impôts sur les résultats	81,3	109,5	34,7%	115,1	5,1%
RÉSULTAT NET	**240,9**	**288,4**	**19,7%**	**318,0**	**10,3%**
Résultat Net Part du Groupe	**237,9**	**285,2**	19,9%	**312,0**	9,4%
Résultat Net des Minoritaires	**3**	**3,2**	5,5%	**6,0**	89,1%

Source : Label'Vie

1. CHIFFRE D'AFFAIRES

Le chiffre d'affaires du Groupe Label'Vie se compose :

- des ventes de marchandises en l'état réalisées par les différents magasins ;
- des ventes de prestations de services qui comprennent notamment les (i) locations d'espaces au sein des magasins, (ii) les droits d'entrée, (iii) les loyers des galeries commerciales et (iv) la marge arrière réalisée sur les ventes de marchandises.

En MMAD	2017	2018	Var. 17 - 18	2019	Var. 18 - 19
Ventes de marchandises en l'état	7 531,1	8 217,3	*9,1%*	9442,7	*14,9%*
en % du CA	*91%*	*91%*	-	*91%*	-
Ventes de biens et services produits	743,5	815,6	*9,7%*	953,1	*16,9%*
en % du CA	*9%*	*9%*	-	*9%*	-
Chiffre d'affaires consolidé	**8 274,6**	**9 033,0**	*9,2%*	**10 395,8**	*15,1%*

Source : Label'Vie

Evolution 2017-2018

Entre 2017 et 2018, le groupe Label'Vie a enregistré une hausse de 9,2% (+758,4 MMAD) de son chiffre d'affaires qui est passé de 8.274,6 MMAD à 9.033,0 MMAD. Cette évolution s'explique (i) par la hausse de 9,1% (+686,2 MMAD) des ventes de marchandises qui sont passées de 7.531,1 MMAD à 8.217,30 MMAD et (ii) la hausse de 9,7% (+72.1 MMAD) des ventes de biens et services produits qui sont passées de 743,5 MMAD à 815,6 MMAD.

La progression des ventes de marchandises s'explique par :

- L'augmentation des ventes à périmètre constant de 441,5 MMAD, soit une progression de 6,2% par rapport à l'exercice 2017 (93% du total ventes du groupe à fin 2018) ;
- L'augmentation des ventes réalisées par les magasins ouverts en 2017 de 84,6 MMAD (2% du total ventes du groupe à fin 2018) ;
- L'augmentation des ventes réalisées par les magasins ouverts en 2018 de 185,1 MMAD (2% du total ventes du groupe à fin 2018) ;
- La baisse des ventes réalisées sur les stations-services de 25 MMAD, soit une diminution à l'ordre de 7,8%. (4% du total ventes du groupe).

Par ailleurs, les ventes de prestations de services ont connu une progression de 9,7% entre 2017 et 2018, passant de 743,5 MMAD à 815,6 MMAD. Cette hausse provient essentiellement de :

- La hausse de la marge arrière[6] grâce à la forte capacité de négociation et de l'augmentation des volumes d'activité à périmètre constant ;
- Les droits supplémentaires facturés à l'occasion de l'ouverture des nouveaux magasins. L'année 2018 a connu, en effet, l'ouverture de 16 nouveaux « Carrefour Market » et l'ouverture d'un nouveau magasin « Hypermarché ».

Evolution 2018-2019

Entre 2018 et 2019, le chiffre d'affaires consolidé du groupe Label'Vie a enregistré une hausse de 15,1% (+1 362,8 MMAD) qui est passé de 9 033,0 MMAD à 10 395,8 MMAD. Cette évolution s'explique par (i) la hausse des ventes de marchandises de +14,9% (+1225,4 MMAD) et (ii) la hausse des ventes de biens et services produits +16,9% (+137,5 MMAD). Cette progression s'explique essentiellement par :

- L'augmentation de +9% pour les ventes à périmètre constant avec une contribution à hauteur de 59% ;
- L'évolution de +129% pour les ouvertures 2018 avec une contribution à hauteur de 20% ;
- La contribution des magasins ouverts en 2019 à hauteur de 17% ;
- La « station-service » a enregistré une performance de 20% par rapport à l'année 2018.

La contribution de chaque enseigne au total des ventes de marchandises du groupe se présente comme suit :

Contribution de chaque enseigne au total des ventes de marchandises sur la période (2017-2019)

En MMAD	2017	2018	Var. 17 - 18	2019	Var. 18 - 19
Atacadao (Ex Metro)	2 643,0	2 805,5	*6,1%*	3 432,1	*22,3%*
Part en %	*0,4*	*34%*	*- 1pt*	*36%*	*+ 2pts*
Carrefour Market	2 785,0	3 095,9	*11,2%*	3 462,4	*11,8%*
Part en %	*0,4*	*38%*	*+1pt*	*37%*	*- 1pt*
Carrefour Hypermarché	1 780,3	2 020,0	*13,5%*	2 188,8	*8,4%*
Part en %	*0,2*	*25%*	*+pt*	*23%*	*- 2pts*
Ventes stations	320,8	295,8	*-7,8%*	359,4	*21,5%*
Part en %	*0,0*	*4%*	*-0,7 pt*	*4%*	*-*
MobiMarket	0,0	0,2	*ns*	0,0	*-100,0%*
Part en %	*ns*	*ns*		*Ns*	
Total ventes du Groupe	**7 531,1**	**8 217,3**	*9,1%*	**9 442,6**	*14,9%*

Source : Label'Vie

6 La marge arrière correspond à la rémunération des services contractuels négociés entre le distributeur et le fournisseur au titre des accords de coopération commerciale. Cette Marge Arrière est facturée par le distributeur et recouvrée sur une base trimestrielle. (Voir la section « Conditions commerciales »

Evolution 2017-2018

Entre 2017 et 2018, les ventes ont progressé comme suit :

- **Carrefour Market :** les ventes ont augmenté de 310,9 MMAD, soit une hausse de 11,2%, passant de 2 785,0 MMAD en 2017 à 3 095,9 MMAD en 2018. Cette évolution s'explique par (i) la progression du périmètre constant soit 165 MMAD (+6%) et (ii) la contribution des ventes des ouvertures réalisées entre 2017 et 2018 (+145 MMAD) ;

- **Carrefour Hypermarché :** Le segment Hypermarché a enregistré la plus forte augmentation au titre de l'exercice 2018, soit une hausse de l'ordre de 13,5%, passant de 1.780,3 MMAD à 2.020,0 MMAD. Cette augmentation est liée à (i) la hausse des ventes sur le périmètre constant soit +114,8 MMAD (+6,4%) et (ii) la contribution du nouvel Hypermarché « Tétouan » soit +124,0 MMAD ;

- **Atacadao :** Le segment *Hypercash* a contribué de 34,1% dans le chiffre d'affaires global du groupe au titre de l'année 2018, passant de 2.643,0 MMAD à 2.805,5 MMAD, soit une progression de 6,1%. Cette évolution est expliquée par la bonne performance réalisée sur le périmètre constant ;

- **Stations de services :** Représentant 3,6% des ventes totales du groupe. Le chiffre d'affaire de l'activité des stations de services a baissé de 7,8% (-25,0 MMAD), passant de 320,8 MMAD en 2017 à 295,8 MMAD en 2018. Cette baisse s'explique essentiellement par le mouvement de boycott.

Evolution 2018-2019

Entre 2018 et 2019, les ventes ont progressé comme suit :

- **Carrefour Market** : le segment des supermarchés « Carrefour Market » a affiché une progression de 2% de ses ventes à périmètre comparable et a étendu son réseau avec 12 nouveaux magasins. Quant aux ventes totales, elles ont enregistré une excellente progression de 12% par rapport à l'exercice précédent, soit un volume de vente additionnel de 372 millions de dirhams ;

- **Carrefour Hypermarché** : le segment des hypermarchés « Carrefour » a, pour sa part, affiché une progression de 2,2% de ses ventes à périmètre comparable et a étendu son réseau par l'ouverture d'un point de vente à Casablanca. Quant aux ventes totales de ce segment, elles ont enregistré une forte croissance de 8,4% par rapport à l'exercice précédent, soit un volume de vente additionnel de 169 millions de dirhams ;

- **Atacadao :** le segment des hyper cash « Atacadao » a confirmé une nette augmentation de 22,3% de ses ventes à périmètre comparable et constant, soit un volume de vente additionnel de 627 millions de dirhams.

- **Stations de services** les ventes de prestations de services ont connu une progression

de 16,9% (+137,5 MMAD) qui est passé de 815,6 MMAD en 2018 à 953,1 MMAD en 2019. Cette hausse provient essentiellement de :

- ✓ L'augmentation des volumes d'activité à périmètre total ;
- ✓ Le maintien de l'amélioration des conditions contractuelles de la coopération commerciale due à la forte capacité de négociation ;
- ✓ Les droits supplémentaires facturés à l'occasion de la rénovation des anciens sites et à l'ouverture des nouveaux magasins.

2. EVALUATION DE LA PERFORMANCE ET DE LA RENTABILITE

2.1. Ratio de performance

En MMAD	2017	2018	Var. 17 - 18	2019	Var. 18 - 19
Chiffre d'affaires	8 274,6	9 033,0	*9,2%*	10 395,8	*15,1%*
Actif Immobilisé	3 758,8	3 947,9	*5,0%*	4 721,0	*19,6%*
CA / Actif Immobilisé	*2,2x*	*2,3x*	*+0,1 pt*	*2,2x*	*-0,1 pt*
Surface de ventes[7] en m²	174 217	187 398	*7,6%*	200 764	*7.13%*
CA / surface de ventes[8]	*47,5*	*48,2*	*1.47%*	*51,78*	*7.43%*
Achats revendus de marchandises	6 667,2	7 246,70	*8,7%*	8 412,3	*16,1%*
Marge commerciale[9]	**1 607,3**	**1 786,3**	*11,1%*	**1 983,5**	*11,0%*
Marge commerciale / ventes	*19,40%*	*19,80%*	*+0,4 pt*	*19,1%*	*-0,7pt*
Achats consommés de mat. et fournitures	177,3	182,1	*2,7%*	201,9	*10,9%*
Autres charges externes	478,7	526,2	*9,6%*	569,6	*8,3%*
Actif Circulant	2 745,8	3 064,4	*11,6%*	3 318,7	*8,3%*
Marge commerciale / Actif circulant	*58,5%*	*58,3%*	*-0,2 pt*	*59,8%*	*+1,5 pt*
Valeur ajoutée[10]	**951,4**	**1 077,9**	*13,3%*	**1 211,9**	*12,4%*
Taux de valeur ajoutée	*11,5%*	*11,9%*	*+0,4 pt*	*11,7%*	*-0,2 pt*
Charges de personnel	388,9	423,5	*8,9%*	468,2	*10,5%*
Coefficient de rendement du travail salarié[11]	*2,4x*	*2,5x*	*+0,1 pt*	*2,6x*	*+0,1 pt*
EBE	**515,7**	**704,1**	*36,5%*	**788,8**	*12,0%*
Marge d'EBE[12]	*6,2%*	*7,8%*	*+1,6 pt*	*7,6%*	*-0,2 pt*

Source : Label'Vie

7 Surfaces de ventes arrêtées au 31/12 de chaque année.
8 CA/surface de ventes en KMAD/m²
9 Marge commerciale = Chiffre d'affaires – achats revendus de marchandises
10 Valeur ajoutée = Chiffre d'affaires – Achats revendus de marchandises -Achats consommés de mat. Et fournitures – Autres charges externes
11 Coefficient de rendement du travail salarié = Valeur ajoutée/ Charges de personnel
12 Marge d'EBE = Excédent brut d'exploitation / Chiffre d'affaires

Evolution 2017-2018

A fin 2018, la valeur ajoutée se situe à 1 077,9 MMAD, en amélioration de 13,3% par rapport à l'année 2017, tirée à la hausse par :

- La progression du chiffre d'affaires (+758,4 MMAD/+9,2%) ;
- L'amélioration de la marge brute (+179,0 MMAD/+11,1%) ;

Le taux de valeur ajoutée s'est légèrement amélioré (+0,4 pt) pour se situer à 11,9%.

L'EBE se situe à 704,1 MMAD en 2018 contre 515,7 MMAD en 2017, soit une hausse de 36,5% (+188,4 MMAD). Cette évolution s'explique par la maitrise des charges de fonctionnement et la croissance des volumes des ventes. La marge d'EBE se situe à 7,8% en 2018, soit une progression de 1,6 pt par rapport à 2017.

Au cours de cette année, le coefficient de rendement du travail salarié a enregistré une légère hausse et s'est établit à 2,6x, en raison de l'augmentation de la masse salariale.

Evolution 2018-2019

A fin 2019, la valeur ajoutée se situe à 1 211,9 MMAD, en hausse de 12,4% par rapport à 2018. Ceci est expliqué par l'augmentation du chiffre d'affaires (+1 362,8 MMAD) à un rythme plus soutenu que celui des achats revendus de marchandises (+1 165,60 MMAD), des autres charges externes (+43,4MMAD) et des achats consommés de matières et fournitures (+19,8 MMAD).

Le taux de valeur ajoutée a légèrement baissé (-0,2 pt) pour se situer à 11,7%.

L'EBE se situe à 788,8 MMAD en 2019, contre 704,1 MMAD en 2018, soit une hausse de 12,0% (+84,6 MMAD). Cette évolution s'explique par la maîtrise des charges de fonctionnement et la croissance des volumes de ventes. La marge d'EBE a légèrement baissé (-0,2 pt) pour se situer à 7,6%.

2.2. Ratio de rentabilité

En MMAD	2017	2018	Var. 17 - 18	2019	Var. 18 - 19
Résultat net part du groupe	237,9	285,2	*19,9%*	312,0	*9,4%*
Capitaux propres part du groupe	1 696,3	1 831,7	*8,0%*	1 996,9	*9,0%*
Rentabilité des capitaux propres (ROE)[13]	***14%***	***16%***	***+2 pts***	***16%***	**-**
Total bilan	7 049,2	7 886,1	*11,9%*	8 604,5	*9,1%*
Rentabilité de l'actif (ROA)[14]	***3%***	***4%***	***+0,2 pt***	***4%***	**-**

Source : Label'Vie

13 ROE = Résultat Net Part du Group / Capitaux Propres Part du Groupe

14 ROA = Résultat Net Part du Group / Total Bilan

Evolution 2017-2018

A fin 2018, Label'Vie affiche les fondamentaux suivants : (i) l'amélioration du ratio ROE passant de 14% en 2017 à 16% en 2018, notamment suite à l'amélioration des chiffres de l'activité et (ii) un ratio ROA à 4% à fin 2018 affichant une légère augmentation de 0,2 point par rapport à 2017.

Evolution 2018-2019

A fin 2019, Label'Vie affiche la stabilité des deux ratios: (i) le ratio ROE qui est resté stable à 16% (ii) un ratio ROA qui est resté stable à 4%.

II. ANALYSE DU BILAN CONSOLIDE

1. ACTIF CONSOLIDE

En MMAD	2017	2018	Var. 17- 18	2019	Var. 18 - 19
Immobilisations incorporelles (A)	**772,4**	**836,8**	*8,3%*	**985,1**	*17,7%*
Immobilisations en R&D.	397,5	464,4	*16,8%*	539,6	*16,2%*
Brevets, marques, droits & val. Similaires	20,9	18,9	*-9,6%*	20,6	*9,2%*
Fonds commercial	353,5	353,5	*0,0%*	424,8	*20,2%*
Ecart d'acquisition	0,5	-	-	-	-
Immobilisation Corporelles (B)	**1 601,60**	**1 724,40**	*7,7%*	**2347,6**	*36,1%*
Terrains	178,4	194,9	*9,2%*	194,9	*0,0%*
Constructions	505,8	607,3	*20,1%*	625,4	*3,0%*
Installations techniques, matériel et outillage	343,9	362,7	*5,5%*	400,1	*10,3%*
Matériel de transport	0,4	0,3	*-32,8%*	0,2	*-30,4%*
Mobilier, mat. de bureau et aménagé. divers	338,2	442,2	*30,7%*	526,5	*19,1%*
Autres immobilisations corporelles	28,6	24,9	*-12,8%*	30,1	*20,9%*
Immobilisations corporelles en cours	206,3	92,2	*-55,3%*	570,5	*>100%*
Immobilisations Financières (C)	**1 384,90**	**1 386,70**	*0,1%*	**1388,3**	*0,1%*
Prêts immobilisés	-	-	-	-	-
Titres de participation	1 351,60	1 352,80	*0,1%*	1359,5	*0,5%*
Autres créances financières	33,3	33,8	*1,6%*	28,9	*-14,7%*
Ecart de conversion Actif (D)	**-**	**-**	-	**-**	**-**
TOTAL I = (A+B+C+D)	**3 758,80**	**3 947,90**	***5,0%***	**4721,0**	***19,6%***
Stocks (E)	**1 285,40**	**1 478,30**	*15,0%*	**1616,0**	*9,3%*
Marchandises	1 274,20	1 466,50	*15,1%*	1601,2	*9,2%*
Matières et fournitures consommables	11,2	11,8	*5,3%*	14,8	*25,1%*
Produits en cours	-	-	-	-	-
Produits finis	-	-	-	-	-
Créances de l'Actif Circulant (F)	**1 409,10**	**1 563,90**	*11,0%*	**1681,1**	*7,5%*
Fournisseurs débiteurs, avances et acomptes	83,9	101,7	*21,2%*	139,7	*37,4%*
Clients et comptes rattachés	833,9	828	*-0,7%*	893,2	*7,9%*
Personnel	9,9	15,2	*53,9%*	17,6	*15,3%*
Etat	428,8	465,3	*8,5%*	560,5	*20,5%*

Comptes d'associes	-	-	-	-	-
Autres débiteurs	22	128,6	>100%	48,9	-62,0%
Comptes de régularisation-actif	30,6	25,1	-18,0%	21,2	-15,4%
Titres et valeurs de placement (G)	**50,1**	**21,3**	-57,5%	**21,3**	0,0%
Ecart de conversion Actif (H)	**1,1**	**0,9**	-14,0%	**0,4**	-62,1%
TOTAL II (E+ F + G + H)	**2 745,80**	**3 064,40**	**11,6%**	**3318,7**	**8,3%**
Trésorerie – Actif	**544,6**	**873,8**	60,5%	**564,8**	-35,4%
Chèques et valeurs à encaisser	56,5	71,4	26,3%	78,2	9,6%
Banques, T.G & CP	475,5	789,8	66,1%	470,7	-40,4%
Caisses, régies et accréditifs	12,7	12,7	-0,3%	15,8	25,1%
TOTAL III	**544,6**	**873,8**	**60,5%**	**564,8**	**-35,4%**
TOTAL GENERAL(I + II + III)	**7 049,2**	**7 886,1**	11,9%	**8604,5**	9,1%

Source : Label'Vie

1.1. Actif immobilisé

a. Immobilisations incorporelles

En MMAD	2017	2018	Var. 17 - 18	2019	Var. 18 - 19
Immobilisations en recherches et développement	397,5	464,4	16,8%	539,6	16,2%
Brevets, marques, droits & val. similaires	20,9	18,9	-9,6%	20,6	9,2%
Fonds commercial	353,5	353,5	0,0%	424,8	20,2%
Ecart d'acquisition	0,5	0	-	-	-
Immobilisations incorporelles	**772,4**	**836,8**	8,3%	**985,1**	17,7%
en % du total actif	*11%*	*11%*	*-0,3 pt*	*11%*	*+0,8 pt*

Source : Label'Vie

Evolution 2017-2018

A fin 2018, les immobilisations incorporelles s'établissent à 836,8 MMAD contre 772,4 MMAD en 2017, soit une augmentation de 8,3% (+64,4 MMAD). Cette progression résulte principalement de l'augmentation du poste « immobilisations en recherches et développement » passant de 397,5 MMAD en 2017 à 464,4 MMAD à fin 2018, soit une progression de 16,8% (+66,9 MMAD). Ce poste compte essentiellement (i) les frais liés au démarrage des nouveaux magasins ouverts en 2018, (ii) les frais liés aux rénovations de 10 magasins existants et (iii) les frais accessoires et d'enregistrement sur investissement intervenu en 2018. Ces frais les coûts suivants :

- Coûts relatifs à la création de succursales ;
- Coûts relatifs à la prospection ;
- Coûts liés aux actes notariés relatifs aux contrats de bail des nouveaux magasins ouverts en 2018 : et
- Coûts relatifs aux déblocages des crédits moyen et long terme liés aux financements

de nouveaux magasins.

Evolution 2018-2019

A fin 2019, les immobilisations incorporelles s'établissent à 985,1 MMAD contre 836,8 MMAD en 2018, soit une augmentation de 17,7% (+148,3 MMAD). Cette progression résulte principalement de l'augmentation du poste « immobilisations en recherches et développement » passant de 464,4MMAD en 2018 à 539,6MMAD à fin 2019, soit une progression de 16,2% (+75,2 MMAD). Ce poste compte essentiellement (i) les frais liés au démarrage des nouveaux magasins ouverts en 2019, (ii) les frais liés aux rénovations de 8 magasins existants, (iii) les frais relatifs à l'opération de l'emprunt obligataire réalisé en 2019 et (iv) les frais accessoires et d'enregistrement sur investissement intervenu en 2019.

b. Immobilisations corporelles

En MMAD	2017	2018	Var. 17 - 18	2019	Var. 18 - 19
Terrains	178,4	194,9	*9,2%*	194,9	*0,0%*
Constructions	505,8	607,3	*20,1%*	625,4	*3,0%*
Installations techniques, matériel et outillage	343,9	362,7	*5,5%*	400,1	*10,3%*
Matériel de transport	0,4	0,3	*-32,8%*	0,2	*-30,4%*
Mobilier, mat. de bureau et aménagé. divers	338,2	442,2	*30,7%*	526,5	*19,1%*
Autres immobilisations corporelles	28,6	24,9	*-12,8%*	30,1	*20,9%*
Immobilisations corporelles en cours	206,3	92,2	*-55,3%*	570,5	*>100%*
Immobilisation Corporelles	**1 601,6**	**1 724,4**	*7,7%*	**2 347,6**	*36,1%*
en % du total actif	*23%*	*22%*	*-0,9 pt*	*27%*	*+5 pts*

Source : Label'Vie

Evolution 2017-2018

A fin 2018, la valeur nette des immobilisations corporelles s'établit à 1 724,4 MMAD contre 1 601,6 MMAD à fin 2017, soit une hausse de 7,7% (+122,8 MMAD). Cette situation s'explique par l'effet combiné de :

- L'augmentation du poste « Mobiliers, matériels de bureau et aménagements divers» de 30,7% (+104,0 MMAD) ;
- L'acquisition d'un terrain à Tétouan d'un montant de 57 MMAD et la cession d'un terrain à Zaeir pour une valeur nette comptable de 40 MMAD ;
- L'augmentation du poste « Constructions » de 20,1% (+101,5 MMAD) relatif à l'Hypermarché de Tétouan et de l'aménagement de 16 Carrefour Market ouverts en 2018, la rénovation de 10 magasins et 3 caves alcools et les équipements relatifs aux ouvertures et rénovations 2018 ;
- Et la baisse du poste « Immobilisations corporelles en cours » de 55,3% (-114,1 MMAD). Cette baisse est due au démarrage de 17 nouveaux magasins qui ont ouverts en 2018

Evolution 2018-2019

A fin 2019, la valeur nette des immobilisations corporelles s'établit à 2 347,6 MMAD contre 1 724,4 MMAD à fin 2018, soit une hausse de 36,1% (+623,2 MMAD). Cette variation s'explique notamment par :

- L'aménagement de l'hypermarché « Dar Bouazza » à Casablanca;
- Les aménagements de 12 Carrefour Market ouverts en 2019 ;
- La rénovation de 8 magasins et 5 cave alcools ;
- Les équipements relatifs aux ouvertures et rénovations 2019
- Et le rachat en fin d'année 2019 des actifs en titrisation entre 2014 et 2019.

c. Immobilisations financières

En MMAD	2017	2018	Var. 17 - 18	2019	Var. 18 - 19
Prêts immobilisés	-	-	-	-	-
Titres de participation	1 351,6	1 352,8	*0,1%*	1 359,5	*0,5%*
Autres créances financières	33,3	33,8	*1,6%*	28,9	*-14,7%*
Immobilisations Financières	**1 384,9**	**1 386,7**	*0,1%*	**1 388,3**	*0,1%*
en % du total actif	*19,6%*	*17,6%*	*-2 pts*	*16,1%*	*-1,5 pts*

Source : Label'Vie

Evolution 2017-2018

Les immobilisations financières ont augmenté de 1,8 MMAD entre 2017 et 2018. Cette évolution est principalement due à la hausse des titres de participations passant de 1 351,6 MMAD en 2017 à 1 352,8 MMAD à fin 2018.

L'augmentation des titres de participation résulte de l'achat des titres de participation pour un montant de 1,2 MMAD réparti comme suit : 600 actions à Moulat Lkheir, 300 actions à Aradei Sud et 300 actions à Laayoun LV. Chaque action a une valeur nominale de 100 MAD.Les créances financières regroupent des créances relatives aux cautions versées pour de nouveaux magasins loués.

Evolution 2018-2019

Les immobilisations financières ont enregistré une augmentation de 1.7 Mdhs, liée principalement :

- A la baisse du dépôt et cautionnement d'un montant de -4.9 Mdhs (récupération d'une garantie relatif à la titrisation);
- Et à l'achat des titres de participations pour un montant de 6.7 Mdhs détaillé comme suit :
  - ✓ GreenTek 750 Titre;

- ✓ Label Vie SA Suisse 1 000 titre;
- ✓ MobiMarket 25 000 titre;
- ✓ Augmentation du fonds Amethis.

1.2. Actif circulant

a. Stocks

En MMAD	2017	2018	Var. 17 - 18	2019	Var. 18 - 19
Marchandises	1 274,2	1 466,5	*15,1%*	1 601,2	*9,2%*
Matières et fournitures consommables	11,2	11,8	*5,3%*	14,8	*25,1%*
Produits en cours	0	0	-	0	-
Produits finis	0	0	-	0	-
Stocks	**1 285,4**	**1 478,3**	*15,0%*	**1 616,0**	*9,3%*
en % du total actif	*18%*	*19%*	*+0,5 pt*	*18,8%*	-

Source : Label'Vie

Evolution 2017-2018

En ce qui concerne l'année 2018, les stocks consolidés affichent une augmentation de 15,0% soit une valeur additionnelle de 192,9 MMAD portée principalement par le stock des marchandises déployé pour les nouvelles ouvertures de magasins et aux volumes d'activités.

Par ailleurs, pour l'optimisation des stocks, le Groupe Label'Vie dispose de deux modes de gestion des stocks en fonction de la nature des produits : le « stockable » et le « Cross Docking » (consolidé). Les critères de distinction entre les deux modes sont la rotation du produit, le risque fournisseur ainsi que la durée de vie des produits. D'un point de vue comptable, le traitement des deux modes de gestion des stocks est identique. La hausse du niveau des stocks est liée à l'amélioration du volume d'activité et à la constitution des stocks des nouvelles ouvertures.

Evolution 2018-2019

A fin 2019, les stocks consolidés affichent une augmentation de 9,3% soit une valeur additionnelle de 137,7 MMAD. Cette augmentation s'explique principalement par l'augmentation du stock des marchandises déployé pour les nouvelles ouvertures de magasins et aux volumes d'activités.

b. Créances de l'actif circulant

En MMAD	2017	2018	Var. 17 - 18	2019	Var. 18 - 19
Fournisseurs débiteurs, avances et acomptes	83,9	101,7	*21,2%*	139,7	*37,4%*
Clients et comptes rattachés	833,9	828,0	*-0,7%*	893,2	*7,9%*
Personnel	9,9	15,2	*53,9%*	17,6	*15,3%*

Etat	428,8	465,3	*8,5%*	560,5	*20,5%*
Comptes d'associés	0,0	0,0	-	-	-
Autres débiteurs	22,0	128,6	*>100%*	48,9	*-62,0%*
Comptes de régularisation-actif	30,6	25,1	*-18,0%*	21,2	*-15,4%*
Créances de l'Actif Circulant	**1 409,1**	**1 563,9**	*11,0%*	**1 681,1**	*7,5%*
en % du total actif	*20%*	*20%*	*-0,2 pt*	*20%*	*-0,3 pt*

Source : Label'Vie

Evolution 2017-2018

Les créances de l'actif circulant du groupe sont passées de 1 409,1 MMAD en 2017 à 1 563,9 MMAD en 2018, soit une hausse de 11,0% (+154,8 MMAD) suite à :

- L'augmentation du poste « Autres débiteurs » de 106,6 MMAD correspondant principalement au produit de cession du magasin Zaers non encore encaissé ;
- La hausse de 8,5% (+36,5 MMAD) des créances sur l'Etat en lien avec l'augmentation des volumes d'achat ;
- La hausse de 21,2% (+17,8 MMAD) du poste « Fournisseurs débiteurs, avances et acomptes ».

Le poids des créances de l'actif circulant par rapport au total bilan s'est quasi stabilisé au tour de 20% du total actif à fin 2018.

Evolution 2018-2019

En 2019, les créances de l'actif circulant du groupe ont connu une progression de 7,5% (+117,2 MMAD) pour s'établir à 1 681,1 MMAD, contre 1 563,9 MMAD à fin 2018. Cette augmentation s'explique par l'effet combiné de :

- La hausse de 20,5% (+95,2 MMAD) des créances sur l'Etat en lien avec l'augmentation des volumes d'achat ;
- La hausse de 37,4% (+38 MMAD) du poste « Fournisseurs débiteurs, avances et acomptes ». Cette augmentation est due aux avances sur commandes d'investissement relatif aux magasins en cours d'ouverture ;

- La hausse de 7,9% (+65,2 MMAD) du poste « Clients et comptes rattachés ». Cette rubrique regroupe les créances relative aux ventes de marchandises (clients en compte) et celles relatives aux ventes de produits et services (Clients Marge Arrière et autres prestations de service).

Le poids des créances de l'actif circulant par rapport au total bilan s'est quasi stabilisé au tour de 20% du total actif à fin 2019.

c. Titres et valeurs de placement

En MMAD	2017	2018	Var. 17 - 18	2019	Var. 18 - 19
Titres et valeurs de placement	**50,1**	**21,3**	*-57,5%*	**21,3**	*0,0%*
en % du total actif	*1%*	*0%*	*-0,2 pt*	*0%*	*-*

Source : Label'Vie

Evolution 2017-2018

A fin 2018, les titres et valeurs de placement ont enregistré une baisse de 28,8 MMAD, soit une diminution de -57,5% par rapport à 2017.

Evolution 2018-2019

A fin 2019, les titres et valeurs de placement sont restés stable à 21,3 MMAD.

1.3. Trésorerie Actif

En MMAD	2017	2018	Var. 17 - 18	2019	Var. 18 - 19
Chèques et valeurs à encaisser	56,5	71,4	*26,3%*	78,2	*9,5%*
Banques, T.G & CP	475,5	789,8	*66,1%*	470,7	*-40,4%*
Caisses, régies et accréditifs	12,7	12,7	*-0,3%*	15,8	*24,7%*
Trésorerie – Actif	**544,6**	**873,8**	*60,5%*	**564,8**	*-35,4%*
en % du total actif	*8%*	*11%*	*-3,4 pts*	*7%*	*-4,5 pts*

Source : Label'Vie

Evolution 2017-2018

En ce qui concerne l'année 2018, la trésorerie s'établit à 873,8 MMAD, soit un accroissement de 60,4% grâce à l'amélioration des volumes d'activité. Il est à mentionner que la filiale Hypermarché LV a enregistré une hausse de sa Trésorerie Actif de 92,0% (+16,5 MMAD) au titre de la même année.

Evolution 2018-2019

La trésorerie du Groupe s'est située à 564,8 MMAD en 2019 soit une baisse de 35,4% (-309 MMAD) par rapport à fin 2018. Cette baisse s'explique principalement par la baisse de 40,4% de la trésorerie bancaire.

2. PASSIF CONSOLIDE

En MMAD	2017	2018	Var. 17 - 18	2019	Var. 18 - 19
Capitaux Propres					
Capital social ou personnel	283,9	283,9	*0,0%*	283,9	*0,0%*
Prime d'émission, de fusion, d'apport	1 150,5	1 150,5	*0,0%*	1 150,5	*0,0%*
Ecarts d'acquisition	-	-	-	-	-
Réserve légale	25,5	28,4	*11,3%*	28,4	*0,0%*
Autres réserves (réserves consolidées)	-32,6	28,6	*-187,9%*	95,3	*232,7%*
Report à nouveau	28,2	51,9	*83,9%*	120,7	*132,8%*
Résultat net consolide	240,9	288,4	*19,7%*	318,0	*10,3%*
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES(A)	**1 696,3**	**1 831,7**	*8,0%*	**1 996,9**	*9,0%*

Intérêts minoritaires (B)	**12,4**	**15,4**	*24,3%*	**18,6**	*20,5%*
Intérêts minoritaires	12,4	15,4	*24,3%*	18,6	*20,5%*
Dettes de financement (C)	**2 103,7**	**2 307,4**	*9,7%*	**2 679,2**	*16,1%*
Emprunts obligataires	1500,0	1500,0	*0,0%*	1219,8	*-18,7%*
Autres dettes de financement	603,7	807,4	*33,7%*	1459,4	*80,8%*
Provisions durables pour risque et charges (D)	**2,2**	**6,4**	*191,2%*	**8,1**	*26,7%*
Ecart de Conversion Passif (E)	**-**	**-**	-	**-**	-
TOTAL I (A + B + C + D + E)	**3 814,7**	**4 160,9**	***9,1%***	**4 702,8**	***13,0%***
Dettes du passif circulant (F)	**3 113,1**	**3 350,8**	*7,6%*	**3 701,1**	*10,5%*
Fournisseurs et comptes rattaches	2805,3	3039,2	*8,3%*	3358,1	*10,5%*
Clients créditeurs, avances et acomptes	31,9	42,2	*32,3%*	54,7	*29,6%*
Personnel	8,1	7,0	*-13,0%*	6,9	*-1,4%*
Organismes sociaux	16,0	14,7	*-8,4%*	14,0	*-4,7%*
Etat	227,7	225,2	*-1,1%*	255,9	*13,6%*
Comptes d'associes	0,1	0,2	*61,8%*	0,2	*17,9%*
Autres créanciers	5,7	4,9	*-14,1%*	4,1	*-16,4%*
Comptes de régularisation – passif	18,3	17,3	*-5,2%*	7,2	*-58,5%*
Autres provisions pour risques et charges (G)	**1,1**	**4,1**	*273,6%*	**0,5**	*-87,3%*
Ecart de conversion passif (H)	**0,3**	**0,3**	*0,1%*	**0,1**	*-76,7%*
TOTAL II (F + G + H)	**3114,5**	**3355,2**	***7,7%***	**3701,7**	***10,3%***
Trésorerie Passif	**120,0**	**370,0**	*208,3%*	**200,0**	*-45,9%*
Crédits d'escompte	-	-	-	-	-
Crédits de trésorerie	120,0	370,0	*208,3%*	200,0	*-45,9%*
Banques (soldes créditeurs)	-	-	-	-	-
TOTAL III	**120,0**	**370,0**	***208,3%***	**200,0**	***-45,9%***
TOTAL GENERAL I + II + III	**7 049,2**	**7 886,1**	*11,9%*	**8 604,5**	*9,1%*

Source : Label'Vie

2.1. Financement permanent

En MMAD	2017	2018	Var. 17 - 18	2019	Var. 18 – 19
Capitaux Propres					
Capital social ou personnel	283,9	283,9	*0,0%*	283,9	*0,0%*
Prime d'émission, de fusion, d'apport	1 150,5	1 150,5	*0,0%*	1 150,5	*0,0%*
Ecarts d'acquisition	-	-	-	-	-
Réserve légale	25,5	28,4	*11,3%*	28,4	*0,0%*
Autres réserves (réserves consolidées)	-32,6	28,6	*>100%*	95,3	*>100%*
Report à nouveau	28,2	51,9	*83,9%*	120,7	*>100%*
Résultat net consolide	240,9	288,4	*19,7%*	318,0	*10,3%*
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES	**1 696,3**	**1 831,7**	*8,0%*	**1 996,9**	*9,0%*
Intérêts minoritaires	**12,4**	**15,4**	*24,3%*	**18,6**	*20,6%*
Intérêts minoritaires	12,4	15,4	*24,3%*	18,6	*20,6%*
Dettes de financement	**2 103,7**	**2 307,4**	*9,7%*	**2 679,2**	*16,1%*
Emprunts obligataires	1 500,0	1 500,0	*0,0%*	1 219,8	*-18,7%*
Autres dettes de financement	603,7	807,4	*33,7%*	1 459,4	*80,8%*
Provisions durables pour risque et charges	**2,2**	**6,4**	*>100%*	**8,1**	*26,9%*

Total financement permanent	**3 814,7**	**4 160,9**	***9,1%***	**4 702,8**	***13,0%***

Source : Label'Vie

Evolution 2017-2018

En ce qui concerne l'exercice 2018, les capitaux propres consolidés enregistrent une hausse de 8,0% et s'établissent à 1.831,7 MMAD contre 1.696,3 MMAD en 2017, représentant ainsi 44% du financement permanent et 23% du total bilan. Cette augmentation s'est produite grâce à l'effet conjugué de :

- L'accroissement du résultat net consolidé de 19,7% (+47,5 MMAD) par rapport à 2017 ;
- L'amélioration des autres réserves (réserves consolidées) de 61,2 MMAD par rapport à 2017 ;

De même, les intérêts minoritaires ont augmenté de 24,3% (+3,0 MMAD) pour s'établir à 15,4 MMAD à fin 2018, contre 12,4 MMAD en 2017.

Côté endettement, le poste dette de financement qui affiche une augmentation de 9,7%, passe de 2.103,7 MMAD à 2.307,4 MMAD en 2018 afin de soutenir le rythme des nouvelles ouvertures de magasins. Cette évolution s'explique par l'effet combiné des nouveaux CMTs contractés pour un montant de 325 MMAD et le remboursement de l'ordre de 121 MMAD. Les autres dettes de financement se composent des dettes contractées auprès des établissements bancaires à l'ordre de 806 MMAD et des dépôts et cautionnements reçus à l'ordre de 1 MMAD.

Evolution 2018-2019

A fin 2019, les capitaux propres consolidés enregistrent une hausse de 9,0% et s'établissent à 1 996,9 MMAD contre 1 831,7 MMAD en 2018, représentant ainsi 42% du financement permanent et 23% du total bilan. Cette augmentation s'est produite grâce à l'effet conjugué de :

- la hausse des autres réserves (+66,7 MMAD)
- L'augmentation du report à nouveau (+68,9 MMAD)
- La hausse du résultat net consolidé de 10,3% (+29,6 MMAD)

De même, les intérêts minoritaires ont augmenté de 20,6% (+3,2 MMAD) pour s'établir à 18,6 MMAD à fin 2019, contre 15,4 MMAD en 2018

Constituées des emprunts auprès des établissements de crédit et des emprunts obligataires, les dettes de financement ont connu en 2019 une augmentation nette de 372 Mdhs par rapport à l'année 2018 et s'explique par :

- Le déblocage de nouveaux crédits pour un montant de 801 Mdhs, dont un crédit relais de 460 Mdhs relatif au financement du rachat des actifs en cours de titrisation en fin d'année 2019.
- le remboursant 429 Mdhs (dont 280 Mdhs liés au remboursement partiel de l'emprunt obligataire).

2.2. Passif circulant

En MMAD	2017	2018	Var. 17 - 18	2019	Var. 18 - 19
Fournisseurs et comptes rattaches	2 805,3	3 039,2	*8,3%*	3 358,1	*10,5%*
Clients créditeurs, avances et acomptes	31,9	42,2	*32,3%*	54,7	*29,6%*
Personnel	8,1	7,0	*-13,0%*	6,9	*-0,7%*
Organismes sociaux	16,0	14,7	*-8,4%*	14,0	*-5,0%*
Etat	227,7	225,2	*-1,1%*	255,9	*13,6%*
Comptes d'associés	0,1	0,2	*61,8%*	0,2	*-4,6%*
Autres créanciers	5,7	4,9	*-14,1%*	4,1	*-16,5%*
Comptes de régularisation – passif	18,3	17,3	*-5,2%*	7,2	*-58,4%*
Dettes du passif circulant	**3 113,1**	**3 350,8**	*7,6%*	**3 701,1**	*10,5%*
en % du total bilan	*44%*	*42%*	*-1,7 pt*	*43,%*	*+0,5 pt*
Autres provisions pour risques et charges	**1,1**	**4,1**	*>100%*	**0,5**	*-87,3%*
Ecart de conversion passif	**0,3**	**0,3**	*0,1%*	**0,1**	*-76,7%*

Source : Label'Vie

Evolution 2017-2018

Sur la période 2017-2018, les dettes du passif circulant (hors dettes financières à court terme) ont enregistré une hausse de 7,6% pour s'établir à 3.350,8 MMAD à fin 2018. Le poids relatif du passif circulant est de 42% du total bilan en 2018 contre 44% à fin 2017.

L'évolution des dettes du passif circulant s'explique principalement par :

- La hausse de 8,3% (+233,9 MMAD) du poste « Fournisseurs et comptes rattachés » pour s'établir à 3 358,1MMAD en 2019. Cette évolution suit le rythme d'augmentation des volumes d'activité ;
- L'augmentation de 29,6% (+12,5 MMAD) du poste « Clients créditeurs, avances et acomptes » qui s'établit à 42,2 MMAD contre 31,9 MMAD en 2017;
- Le repli de 1,1% (-2,5 MMAD) du poste « Etat » qui s'établit à 225,2 MMAD à fin 2018.

En revanche, le poste « Autres provisions pour risques et charges » a augmenté de 3,0 MMAD. Ces provisions sont relatives au risque financier de fluctuation des cours de change sur les importations de produits.

Evolution 2018-2019

Sur la période 2018-2019, les dettes du passif circulant (hors dettes financières à court terme) ont enregistré une hausse de 10,5% pour s'établir à 3 701,1MMAD à fin 2019. Cette baisse s'explique principalement par l'effet combiné de :

- La hausse de 10,5% (+318,9 MMAD) du poste « Fournisseurs et comptes rattachés » pour s'établir à 3.039,2 MMAD en 2018. Cette évolution suit le rythme d'augmentation des volumes d'activité ;
- L'augmentation de 32,3% (+10,3 MMAD) du poste « Clients créditeurs, avances et acomptes » qui s'établit 54,7 MMAD contre 42,2 MMAD en 2018 ;

- La hausse du compte Etat de +13,6% (+30,7 MMAD), pour s'établir à 255,9 MMAD, contre 225,2 MMAD à fin 2018, en lien avec le volume d'activité du Groupe.

Le poste « Autres provisions pour risques et charges », a enregistré une baisse de -3,6 MMAD, pour s'établir à 0,5 MMAD en 2019, contre 4,1 MMAD à fin 2018.

2.3. Trésorerie passif

En MMAD	2017	2018	Var. 17- 18	2019	Var. 18 - 19
Crédits d'escompte	-	-	-	-	-
Crédits de trésorerie	120	370	*>100%*	200,0	*-45,9%*
Banques (soldes créditeurs)	-	-	-	-	-
Trésorerie Passif	**120**	**370**	*>100%*	**200**	*-45,9%*
en % du total bilan	*2%*	*5%*	*+ 3 pts*	*2%*	*- 2,4 pts*

Source : Label'Vie

Evolution 2017-2018

Entre 2017 et 2018, la trésorerie-passif a augmenté de 250,0 MMAD passant de 120,0 MMAD à 370,0 MMAD.

Le poste « Trésorerie-passif » est ventilé comme suit :

- Programme de billets de trésorerie : 200,0 MMAD ;
- Crédit Spot bancaire : 170,0 MMAD.

Evolution 2018-2019

Entre 2018 et 2019, la trésorerie-passif a enregistré une baisse de 45,9%, soit une variation de 170 MMAD, pour s'établir à 200,0 MMAD en 2019, contre 370,0 MMAD à fin 2018.

III. ANALYSE DE L'ENDETTEMENT

1. TRESORERIE NETTE

En MMAD	2017	2018	Var. 17 - 18	2019	Var. 18 - 19
Trésorerie – Actif	544,6	873,8	*60,50%*	564,8	*-35,4%*
Trésorerie Passif	120	370	*208,30%*	200,0	*-45,9%*
Trésorerie Nette consolidée	**424,6**	**503,8**	*18,70%*	**364,8**	*-27,6%*

Source : Label'Vie

Evolution 2017-2018

A fin 2018, le Groupe ressort avec une trésorerie nette positive en hausse (+ 79,2 MMAD) passant de 424,6 MMAD sur les 2017 à 503,8 MMAD à fin 2018. Cette amélioration s'explique

par la hausse des volumes d'activité.

Evolution 2018-2019

A fin 2019, la trésorerie nette consolidée a atteint 364,8 MMAD, contre 503,8 MMAD à fin 2018 soit une baisse de 27,6% (-139 MMAD). Cette baisse s'explique par l'augmentation importante des investissements en 2019 ;

2. RATIOS D'ENDETTEMENT

En MMAD	2017	2018	Var. 17 - 18	2019	Var. 18 - 19
+ Dettes de financement	2 103,7	2 307,4	*9,7%*	2 679,2	*16,1%*
+ Trésorerie Passif	120	370	*>100%*	200	*-45,9%*
- Titres et valeurs de placement	50,1	21,3	*-57,5%*	21,3	-
- Trésorerie – Actif	544,6	873,8	*60,5%*	564,8	*-35,4%*
= Endettement net	**1 629,0**	**1 782,3**	*9,4%*	**2 293,2**	*28,7%*
Total Financement Permanent	**3 814,70**	**4 160,9**	*9,1%*	**4 702,8**	*13,0%*
Taux d'endettement net	*43%*	*43%*	*+0,1 pt*	*49%*	*+5,9 pts*
Capitaux Propres Part du Groupe	**1 696,3**	**1 831,7**	*8,0%*	**1 996,9**	*9,0%*
Gearing Net	*96%*	*97%*	*+ 1 pt*	*115%*	*+18 pts*

Source : Label'Vie

Evolution 2017-2018

Sur l'exercice 2018, l'endettement net consolidé du Groupe Label'Vie a augmenté de 9,4% (+153,3 MMAD) pour s'établir à 1 782,3 MMAD contre 1 629,0 MMAD à fin 2017, sous l'effet de la hausse de la trésorerie du passif. (+250,0 MMAD).

Le *Gearing* Net consolidé du groupe a affiché une légère hausse de d'un point sur la période 2017-2018 sous l'effet de la hausse des Capitaux Propres Part du Groupe de 8,0% (135,4 MMAD).

Evolution 2018-2019

Entre 2018 et 2019, l'endettement net consolidé du Groupe Label'Vie a augmenté de 28,7% (+510,9 MMAD) pour s'établir à 2 293,2 MMAD contre 1 782,3 MMAD à fin 2018, sous l'effet combiné de :

- La baisse de la trésorerie de l'actif de 35,4% (-309,0 MMAD) ;
- La hausse des dettes de financement de 16,1% (+371,8 MMAD).

Le *Gearing* Net consolidé du groupe a affiché une hausse de 18 points entre 2018 et 2019 sous l'effet de la hausse de l'endettement net sur la même période.

3. TAUX DE COUVERTURE DE LA DETTE

En MMAD	2017	2018	Var. 17 - 18	2019	Var. 18 - 19
Charges d'intérêts	141,7	137,6	-2,9%	134,9	-2,0%
EBE	515,7	704,2	36,5%	788,8	12,0%
EBE/Charges d'intérêts	**3,6x**	**5,1x**	+0,8 pt	**5,8x**	+0,7 pt

Source : Label'Vie

Evolution 2017-2018

Le ratio de couverture des charges d'intérêts consolidé affiche une amélioration au titre de l'année 2018 suite à l'amélioration de l'EBE consolidé de 36,5% (+188,4 MMAD) conjuguée à la baisse des charges d'intérêts passant de 141,7 MMAD en 2017 à 137,6 (-4,1 MMAD) à fin 2018.

Evolution 2018-2019

En 2019, le ratio de couverture des charges d'intérêts du Groupe Label'Vie s'établit à 5,8x contre 5,1x à fin 2018 suite à l'amélioration de l'EBE consolidé de 12,0% conjuguée à la baisse des charges d'intérêts passant de 137,6 MMAD en 2018 à 134,9 soit une baisse de 2% à fin 2019.

IV. ANALYSE DES TABLEAUX DES FLUX DE TRESORERIE CONSOLIDES

En MMAD	2017	2018	Var. 17 - 18	2019	Var. 18 - 19
Résultat d'exploitation	354,4	426,7	20,4%	465,7	9,1%
Dotation d'exploitation	239,5	278,4	16,2%	324,3	16,5%
Capacité d'autofinancement	**593,9**	**705,1**	18,7%	**790,1**	12,1%
Dividendes reçus					
Variation du BFR	**146,4**	**78**	**-46,7%**	**-92,0**	**-**
Variation des stocks	123,9	192,9	55,7%	137,6	-28,7%
Variation des créances d'exploitation	19,5	125,7	>100%	116,6	-7,2%
Variation des dettes d'exploitation	-3	240,7	>100%	346,5	44,0%
Flux de Trésorerie d'exploitation	**447,5**	**627,1**	40,1%	**881,4**	40,5%
Frais financiers	148,8	146,8	-1,3%	142,2	-3,1%
Produits financiers	117,8	122,2	3,8%	116,5	-4,7%
Dividendes reçus des sociétés mise en équivalence	-	-	-	-	

Impôts sur les sociétés hors impôts sur PL de cession	81,3	109,5	34,7%	115,1	5,1%
Charges et produits non courants	1,6	-37,5	-	- 5,9	-84,4%
Flux net de trésorerie générés par l'activité	**336,8**	**455,5**	35,2%	**734,7**	61,3%
Acquisition d'immobilisation	553,5	520,2	-6,0%	1 095,6	110,6%
Cession d'immobilisation	5,3	92	>100%	1,5	-98,3%
Variation des immobilisations financières	13,2	1,8	-86,7%	1,7	-6,1%
Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement	**-561,4**	**-429,9**	-23,4%	**- 1 095,8**	154,9%
Dividendes versés aux actionnaires de la société	-80	-150	87,5%	- 150,0	0,0%
Dividendes versés aux minoritaires des sociétés intégrés	-	-	-	-	
Augmentation de capital	396,5	-	-	-	
Augmentation des dettes de financement	344,9	324,6	-5,9%	801,0	146,8%
Autres	-	-	-	-	
Impact périmètre	-	-	-	0,1	
Remboursement des dettes de financement	**-194,6**	**-120,9**	-37,9%	**-429,1**	255,0%
Flux de trésorerie liés aux opérations de	**466,7**	**53,7**	-88,5%	**222,0**	313,4%
Variation de la trésorerie	**242,1**	**79,2**	**-67,3%**	**- 139,0**	**-**
Trésorerie début d'exercice	182,6	424,6	>100%	503,8	18,7%
Trésorerie fin d'exercice	424,6	503,8	18,7%	364,8	-27,6%

Source : Label'Vie

Evolution 2017-2018

La capacité d'autofinancement consolidée de Label'Vie a atteint à 705,1 MMAD en 2018 soit une hausse de 18,7% (+111,2 MMAD) par rapport à 2017. Cette progression s'explique par la hausse de 20,4% (+72,3 MMAD) du résultat d'exploitation qui s'est établi à 426,7 MMAD en 2018 et de 16,2% (+38,9 MMAD) des dotations d'exploitation qui se sont établies à 278,4 MMAD à fin 2018.

Les flux de trésorerie d'exploitation ont connu une hausse de 40,1% (+179,6 MMAD), passant de 447,5 MMAD à fin 2017 à 627,1 MMAD à fin 2018. Cette hausse s'explique par une variation de BFR positive en 2018, en raison de l'augmentation des stocks et des créances d'exploitation.

En 2018, les flux nets générés par l'activité ont augmenté de 35,2% par rapport à l'année précédente et se sont établis à 455,5 MMAD en 2018 contre 336,8 MMAD en 2017 (+118,7 MMAD). Cette hausse est liée principalement à la hausse des flux de trésorerie d'exploitation et des produits financiers.

Les flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement se sont établis à -429,9 MMAD à fin 2018 qui s'explique principalement par l'acquisition d'immobilisations des nouvelles ouvertures.

Les flux de trésorerie liés aux opérations de financement ont atteint 53,7 MMAD constitués

principalement :

- Augmentation des dettes de financement de 324,6 MMAD ;
- Remboursement de 120,9 MMAD des dettes de financement ;
- Paiement de 150,0 MMAD de dividendes.

En 2018, la trésorerie de début d'exercice s'est établie à 424,6 MMAD et la variation de trésorerie au titre de cet exercice a atteint 79,2 MMAD, par conséquent la trésorerie à la fin de l'exercice s'est établie à 503,8 MMAD.

Evolution 2018-2019

La capacité d'autofinancement consolidée de Label'Vie a atteint à 790,1 MMAD en 2019 soit une hausse de 12,1% (+85,0 MMAD) par rapport à 2018. Cette progression s'explique par la hausse de 9,1% (+39,0 MMAD) du résultat d'exploitation qui s'est établi à 465,7 MMAD en 2019 et de 16,5% (+45,9 MMAD) des dotations d'exploitation qui se sont établies à 324,3 MMAD à fin 2019.

Les flux de trésorerie d'exploitation ont connu une hausse de 40,5% (+254,3 MMAD), passant de 627,1MMAD à fin 2018 à 881,4 MMAD à fin 2019. Cette variation s'explique par une variation de BFR négative en 2019, en raison de l'augmentation des dettes d'exploitation.

En 2019, les flux nets générés par l'activité ont augmenté de 61,3% par rapport à l'année précédente et se sont établis à 734,7 MMAD en 2019 contre 455,5 MMAD en 2018 (+279,2 MMAD). Cette hausse est liée principalement à l'augmentation des flux de trésorerie d'exploitation

Les flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement se sont établis à -1 095,8 MMAD à fin 2019 qui s'explique principalement par l'acquisition d'immobilisations des nouvelles ouvertures.

Les flux de trésorerie liés aux opérations de financement ont atteint 222,0 MMAD constitués principalement :

- Augmentation des dettes de financement de 801,0 MMAD ;
- Remboursement de 429,1 MMAD des dettes de financement ;
- Paiement de 150,0 MMAD de dividendes.

En 2019, la trésorerie de début d'exercice s'est établie à 503,8 MMAD et la variation de trésorerie au titre de cet exercice s'est établi à – 139,0 MMAD, par conséquent la trésorerie à la fin de l'exercice s'est établie à 364,8 MMAD.

V. Analyse de l'équilibre financier

1. PRESENTATION DU FONDS DE ROULEMENT

En MMAD	2017	2018	Var. 17 - 18	2019	Var. 18 - 19
Capitaux propres part du groupe	1 696,30	1 831,70	*8,00%*	1 996,9	*9,0%*
Intérêts minoritaires	12,4	15,4	*24,30%*	18,6	*20,6%*
Dettes de financement	2 103,70	2 307,40	*24,30%*	2 679,2	*16,1%*
Provisions durables	2,2	6,4	*9,70%*	8,1	*26,9%*
Financement permanent	**3 814,70**	**4 160,90**	*9,10%*	**4 702,8**	*13,0%*
Actif immobilisé	**3 758,80**	**3 947,90**	*5,70%*	**4 721,0**	*19,6%*
Fonds de roulement	**55,9**	**213,1**	***>100%***	**-18,2**	**-**

Source : Label'Vie

Evolution 2017-2018

Entre 2017 et 2018, le fonds de roulement enregistre une amélioration s'établissant ainsi à 213,1 MMAD contre 55,9 MMAD en 2016. Cette évolution s'explique par l'accroissement du financement permanent à un rythme plus soutenu (9,1% à 4 160,9 MMAD) que celui de l'actif immobilisé (+5,0% à 3 947,9 MMAD).

Evolution 2018-2019

Entre 2018 et 2019, le fonds de roulement a enregistré une baisse de 231,3 MMAD s'établissant ainsi à -18,2 MMAD contre 213,1 MMAD en 2018. Cette baisse s'explique essentiellement par l'accroissement de l'actif immobilisé à un rythme plus soutenu (+773,13 MMAD) que celui du financement permanent (+541,90 MMAD).

2. PRESENTATION DU BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT

En MMAD	2017	2018	Var. 17 - 18	2019	Var. 18 - 19
Actif Circulant consolidé	2 745,8	3 064,4	*11,60%*	3 318,7	*8,3%*
Passif Circulant consolidé	3 114,5	3 355,2	*7,70%*	3 701,7	*10,3%*
BFR Consolidé	**-368,7**	**-290,8**	*21,10%*	**-383,0**	*-31,7%*

Source : Label'Vie

Evolution 2017-2018

Le besoin en fonds de roulement ressort à -290,8 MMAD en 2018 contre -368,7 MMAD en 2017. Cette évolution s'est produite suite à l'augmentation des stocks de 15,0% ainsi que l'augmentation des Fournisseurs débiteurs, avances et acomptes de 21,2% et autres débiteurs (106,6 MMAD), soit une augmentation de l'Actif Circulant consolidé de 318,6 MMAD (+11,%).

Evolution 2018-2019

Le besoin en fonds de roulement ressort à -383,0 MMAD en 2019, contre -290,8 MMAD à fin 2018. Cette évolution s'est produite principalement suite à :

(i) la hausse des stocks de +137,7 MMAD ;

(ii) la hausse des créances de l'actif circulant + 117,2 MMAD ;

(iii) la hausse des dettes fournisseurs de +38,0 MMAD.

Partie 3 : Perspectives

Avertissement

Les prévisions données ci-après sont fondées sur des hypothèses dont la réalisation présente par nature un caractère incertain. Les résultats réels peuvent différer de manière significative des informations présentées. Ces prévisions ne sont fournies qu'à titre indicatif, et ne peuvent être considérées comme un engagement ferme ou implicite de la part de Label'Vie.

Le business plan présenté ci-dessous a été élaboré par le management de Label'Vie. Les hypothèses ayant servis à la construction de ce business plan n'ont pas été vérifiées par les Conseillers Financiers.

I. PERSPECTIVES DU SECTEUR

1. Perspectives du segment Hypermarchés

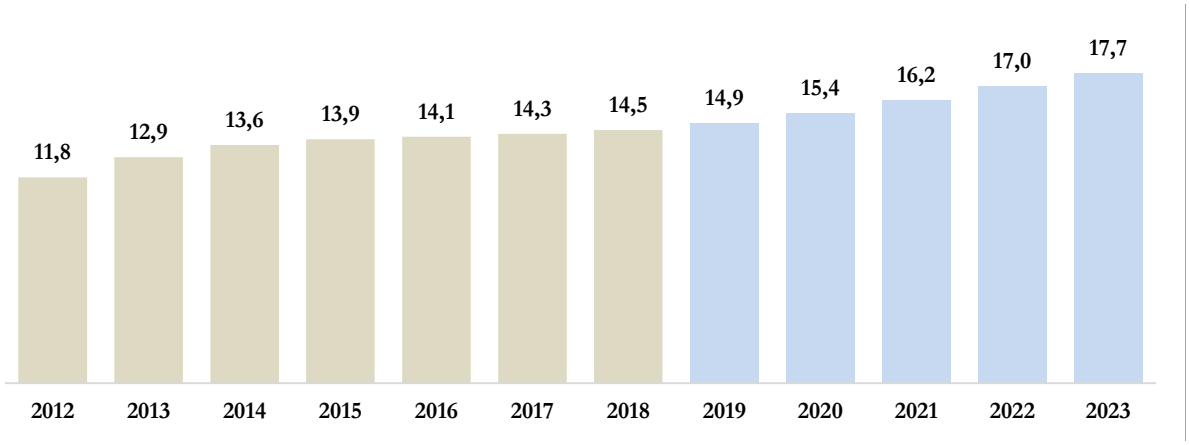
Selon Euromonitor, les ventes sur le segment de grande distribution au Maroc ont connu une croissance de 2% en 2018. Les hypermarchés ont réalisé dans ce sens un chiffre d'affaires de plus de MAD 14,5 milliards.

Inspirés par les modalités de financement (crédits) des détaillants traditionnels, les hypermarchés ont lancé leurs propres cartes de payement différé, permettant aux consommateurs d'acheter et de régler leurs achats dans un délai d'un mois. Cette solution de financement couplée avec le changement du comportement consommateur et l'effort marketing des enseignes, permettront au secteur de la grande distribution de continuer sa croissance. Le volume d'affaires des hypermarchés devrait connaître une hausse moyenne de 4% sur les 5 prochaines années atteignant un chiffre d'affaires global de MAD 17,7 milliards en 2023, selon les estimations d'Euromonitor.

Par ailleurs, une étude du cabinet international du conseil en stratégie A.T. Kearney positionne le Maroc à la 7ème place mondiale de l'indice 2017 des marchés les plus prometteurs pour l'expansion du secteur de la distribution. Grâce à un score de 56,1 dans l'indice Global Retail Development (GRDI). Cet indice composite prend en considération plusieurs dimensions dont la croissance des ventes de détail, la situation politique et économique du pays, le PIB par habitant ainsi que le risque parus aux yeux des investisseurs étrangers.

Le graphique suivant présente l'évolution historique et les prévisions des ventes sur le segment des hypermarchés sur la période 2012-2023 :

Evolutions des ventes sur le segment des Hypermarchés (en Mrds MAD)



Source : Euromonitor International

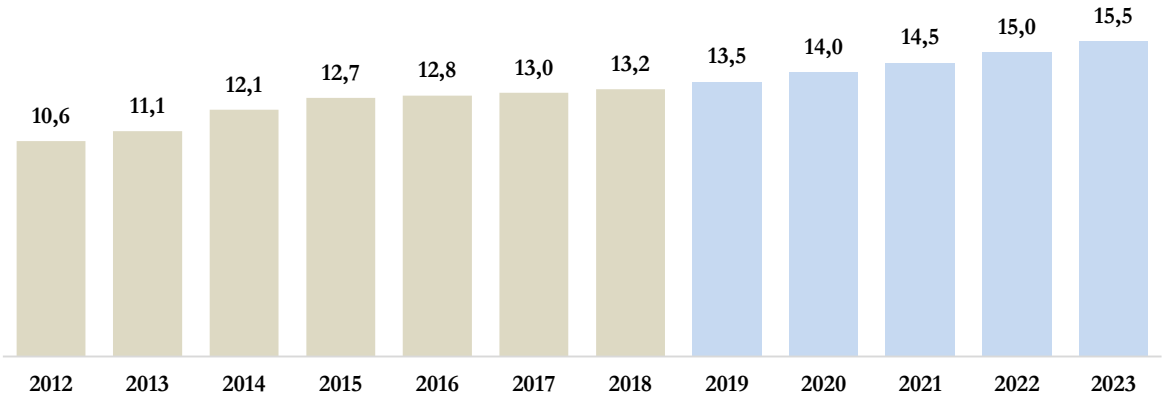
2. Perspectives du segment Supermarchés

Selon Euromonitor, les ventes sur le segment des supermarchés au Maroc ont connu une hausse de 1% en 2018 avec un chiffre d'affaires global estimé à MAD 13,2 milliards. Le cabinet présente Label'Vie et son enseigne Carrefour Market comme leader sur le segment avec 22% des parts du marché sur la base des ventes du secteur.

Prônant une stratégie d'expansion agressive, les supermarchés ont fait de la proximité un facteur clé de leur développement au Maroc. L'investissement dans des structures commerciales innovantes et modernes, dans les quartiers stratégiques des villes marocaines connus pour leur démographie croissante et leur important pouvoir d'achat, a permis aux supermarchés de tirer profit des changements du comportement des consommateurs, réalisant une croissance soutenus sur les 10 dernières années. Le chiffre d'affaires réalisé sur le segment des supermarchés devrait continuer sur sa tendance haussière et profiter notamment des relais de croissance offerts par la digitalisation et le développement des services de livraison pour atteindre un chiffre d'affaires de MAD 15,5 milliards en 2023.

Le graphique suivant présente l'évolution historique et les prévisions des ventes sur le segment des supermarchés sur la période 2012-2023 :

Evolutions des ventes sur le segment des Supermarchés (Mrds MAD)



Source : Euromonitor International

3. Perspectives du segment Hypercash

L'introduction d'un nouveau concept Hypercash à travers la conversion des magasins Métro acquis par Label'Vie en Atacadao, a permis d'élargir l'offre commerciale et de répondre à une demande spécifique sur le marché marocain. Le groupe Label'Vie, acteur multi-formats (Supermarché, Hypermarché, et Hypercash) et leader du segment hypermarché, est pionnier et unique acteur du segment Hypercash.

Les Hypercash devraient bénéficier de l'engouement que connait le secteur de la distribution moderne dans sa globalité au vue des facteurs suivants :

- L'urbanisation croissante de la population marocaine ;
- L'augmentation soutenue de la consommation des ménages ;
- Les campagnes promotionnelles et marketing agressives, des prix très compétitifs sur une large variété de produits, des assortiments de produits ciblés et attrayants même pour les ménages à très faibles revenus.

II. PERSPECTIVES DU GROUPE LABEL'Vie

1. Nouvelles perspectives chiffrées

Le commerce moderne a connu un développement rapide et profond pendant les dernières années. Bien que le secteur traditionnel continue de s'imposer, on assiste à une évolution des habitudes de consommation et une sensibilisation accrue à la qualité. Les systèmes de distribution traditionnelle sont de plus en plus dominés par les formes de distribution modernes qui couvrent aujourd'hui tout le territoire.

Le secteur de la grande distribution devrait en effet voir sa part augmenter au cours des prochaines années. En effet, la prédiction d'un avenir prometteur du secteur de la GMS au Maroc est la résultante de sa croissance soutenue et du succès connu par les grandes surfaces auprès des consommateurs marocains. Ainsi, le secteur présente des opportunités

de croissance significatives qui lui permettront de s'imposer avec vigueur.

La politique générale du groupe Label'Vie consiste à poursuivre le développement de l'activité Supermarché/Superette à travers le royaume par l'exploitation de nouvelles niches, la convergence des marques ainsi que le développement des points de vente déjà existants.

Le développement du segment Supermarchés reposera sur une stratégie commerciale agressive, des innovations dans les produits présentés, et par une attention accordée aux besoins de la clientèle aussi bien en termes d'offre de produits qu'en termes de qualité de service.

La politique du groupe consiste également en l'accélération du développement du segment Hypermarchés, en partenariat avec Carrefour Partenariat International. Le développement du segment hypermarché est basé sur :

- Une palette de 6.000 références ainsi que 4.000 produits de marques Carrefour et exclusives ;
- Un assortiment exhaustif sur le rayon boucherie, poissonnerie, fruits et légumes ;
- Une part importante de produits importés.

2. Investissements prévisionnels sur la période 2020-2022

Afin de concrétiser son plan de développement, le Groupe Label'Vie a mis en place un programme d'investissements conséquent. Le tableau, ci-après, résume la répartition des investissements prévisionnels par enseigne sur la période 2020-2022 :

Répartition des investissements prévisionnels par enseigne sur la période (2020-2022)

En KMAD	2020 p		2021p		2022p	
	Investissement	Nombre d'ouvertures	Investissement	Nombre d'ouvertures	Investissement	Nombre d'ouvertures
Carrefour Market	85 000	8	168 000	16	126 000	12
Hypermarchés Carrefour	157 100	2	235 500	3	157 100	2
Atacadao		0	108 590	4	54 295	2
Renouvellement & maintenance	173 146		250 000		175 000	
Total	**415 246**	**10**	**762 090**	**23**	**512 395**	**16**

Source : Label'Vie

Hors Investissements COVID

Dans le cadre de sa politique d'investissement, le groupe Label'Vie prévoyait une extension de son réseau de magasins de 34 500 m² en 2020, 30 000 m² en 2021 et de 30 000m² en 2021 ouvrant 49 magasins.

Suite à la crise sanitaire, les chantiers des projets prévus lors du premier semestre 2020 ont été décalés au deuxième semestre 2020 et premier trimestre 2021. De ce fait, l'année 2020 ne connaitra l'ouverture que de 10 magasins ; 8 supermarchés et 2 Hypermarchés. Les investissements consistent en l'aménagement, l'équipement des nouveaux magasins et les rénovations des aménagements et des équipements des magasins existants.

L'extension du réseau de magasins a été revue comme suit pour une enveloppe d'investissement globale de 1 690 MMAD. :

- Carrefour Market : Ouverture de 8 000 m² en 2020, 16 000 m² en 2021 et 12 000 m² en 2022 avec une enveloppe d'investissement annuelle moyenne de 126 MMAD. Le nombre total des ouvertures prévus sur les trois années est de 36 magasins ;

- Carrefour Hypermarché : Ouverture de 9 000 m² pour 2020 est maintenue, 2021 connaitra l'ouverture de 3 Hypermarchés et 2 ouvertures en 2022 avec une enveloppe d'investissement de 550 MMAD sur les trois années ;

- Atacadao : 2 Ouvertures de 2020 ont été reportées à 2021, et donc l'ouverture en 2021 de 4 magasins Atacadao d'une superficie de 18 000 m² puis 9000 m² en 2022 avec une enveloppe d'investissement de 163MMAD sur 2021 et 2022.