



Douja Promotion Groupe Addoha

Note d'opération

Emission d'un emprunt obligataire ordinaire assorti de garanties réelles en hypothèque en faveur de la masse des obligataires

Montant maximal de l'émission : 594 000 000 dirhams

	Tranche A fixe	Tranche B révisable
Type	Obligations ordinaires	
Plafond de l'émission	594 000 000 dirhams	
Maturité	7 ans	
Valeur nominale	100 000 dirhams	
Prix d'émission	Au pair, 100% de la valeur nominale	
Cotation des titres	Non cotés	
Taux d'intérêt facial	5,16%	4,71%
Prime de risque	300 pbs	300 pbs
Négociabilité des titres	De gré à gré	De gré à gré
Garantie de remboursement	L'Emprunt Obligataire sera assorti des hypothèques ci-dessous : ▪ D'une hypothèque de premier rang, à hauteur d'un montant de 594 000 000 dirhams, sur la propriété dite « Ain Slim » située à Marrakech ; et ▪ D'une hypothèque de cinquième rang, à hauteur de 594 000 000 dirhams, sur la propriété dite « El Bahr » située à Sala Al Jadida, lieu-dit Bou Knadel.	
Mode de remboursement	Deux ans de différé d'amortissement de principal puis amortissement annuel linéaire sur cinq ans	Deux ans de différé d'amortissement de principal puis amortissement annuel linéaire sur cinq ans
Période de souscription	Du 22 février 2021 au 24 février 2021 inclus	

Le prospectus visé par l'AMMC est constitué de :

La présente note d'opération et du document de référence de DPGA enregistré par l'AMMC le 15/02/2021 sous la référence EN/EM/006/2021

Souscripteurs : Porteurs de billets de trésorerie Douja Promotion Groupe Addoha sous les codes ISIN suivants (MA0001409350, MA0001409442, MA0001409558, MA0001409707, MA0001409913 et MA0001409921)

Conseiller et coordinateur
global

Organisme chargé du placement

Organisme domiciliataire des
titres et centralisateur de
l'opération



Visa de l'Autorité Marocaine du Marché des Capitaux

Conformément aux dispositions de la circulaire de l'AMMC prise en application de l'Article 5 de la loi 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, le présent prospectus a été visé par l'AMMC en date du 15 février 2021 sous la référence VI/EM/003/2021.

La présente note d'opération ne constitue qu'une partie du prospectus visé par l'AMMC. Ce dernier est composé de :

- La présente note d'opération ;
- Le document de référence enregistré le 15 février 2021 sous la référence EN/EM/006/2021.

Avertissement

Le visa de l'Autorité Marocaine du Marché des Capitaux (AMMC) porte sur le prospectus composé de la présente note d'opération et du document de référence enregistré sous la référence EN/EM/006/2021 en date du 15 février 2021.

Les investisseurs potentiels sont appelés à prendre connaissance des informations contenues dans l'ensemble des documents précités avant de prendre leur décision de participation à l'opération objet de la présente note d'opération.

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 visa de l'AMMC ne constitue pas une garantie contre les risques associés à l'émetteur ou aux titres proposés dans le cadre de l'opération objet du présent prospectus.

Ainsi l'investisseur doit s'assurer, préalablement à la souscription, de la bonne compréhension de la nature et des caractéristiques des titres offerts, ainsi que de la maîtrise 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 prospectus précité 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 prospectus 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.

L'Organisme Placeur ne proposera les instruments financiers objet du prospectus précité qu'en conformité avec les lois et règlements en vigueur dans tout pays où il fera une telle offre.

Ni l'AMMC ni Douja Promotion Groupe Addoha n'encourent de responsabilité du fait du non-respect de ces lois ou règlements par l'Organisme Placeur.

Abréviations

AMMC	Autorité Marocaine du Marché des Capitaux
BTP	Bâtiment et Travaux Publics
CDG	Caisse de Dépôt et de Gestion
CAC	Commissaires Aux Comptes
CRD	Capital Restant Dû
DPGA	Douja Promotion Groupe Addoha
FCP	Fonds Commun de Placement
ISIN	International Securities Identification Numbering
LCP	Livraison contre Paiement
MAD	Dirham/ Dirhams
N°	Numéro
OPCVM	Organisme de Placements Collectif en Valeurs Mobilières

Lexique et définitions

Groupe Addoha ou Groupe	Dans la présente note relative à l'émission obligataire, les dénominations « Groupe Addoha » et « Groupe » désignent Douja Promotion Groupe Addoha et ses filiales.
Actifs Immobiliers	- Propriété dite « Ain Slim » située à Marrakech, constitué d'un terrain agricole d'une superficie de 283 ha 40 a 30 ca, objet du titre foncier numéro 7991/43 ; et - Propriété dite « El Bahr » située à Sala Al Jadida, lieu-dit Bou Knadel, constitué d'un terrain nu comprenant des équipements de lotissement d'une superficie de 867.115 m² objet du titre foncier numéro 8911/20.
BT existants éligibles	Désigne les lignes de billets de trésorerie de Douja Promotion Groupe Addoha, existants à la date d'ouverture de la souscription pour l'emprunt obligataire objet de la présente note d'opération (cf. chapitre VIII. Investisseurs visés par l'opération).
Cas de défaut	Désigne individuellement ou collectivement les cas de défaut énoncés à la section III – partie II de la présente Note d'Opération.
Centralisateur	Désigne Bank Of Africa.
Contrat d'émission	Désigne le contrat d'Emission d'Obligations. Ce dernier est annexé à la présente note d'opération.
Date de jouissance	Désigne le 26 février 2021
Emetteur	Désigne Douja Promotion Groupe Addoha, société anonyme au capital de 4 025 512 540 de dirhams, ayant son siège social situé Km 7, Route de Rabat, Ain Sebâa, Casablanca, immatriculée au Registre du commerce de Casablanca sous le numéro 52 405.
Nouvelles Obligations	Désigne les obligations d'une valeur nominale de cent mille (100 000) dirhams chacune, qui seront émises dans le cadre de l'Emprunt Obligataire conformément aux Décisions Sociales.
Organisme placeur/collecteur d'ordres	Désigne Bank Of Africa.
Représentant de la masse	Désigne le mandataire provisoire de la masse des Obligataires désigné par le Conseil d'Administration de l'Emetteur, puis le représentant de la masse des Obligataires qui sera désigné par l'assemblée générale des obligataires conformément aux stipulations de l'Article 15 du Contrat d'Emission, et en application de la loi n° 17-95.

SOMMAIRE

Abréviations	3
Lexique et définitions.....	4
SOMMAIRE	5
Partie I. ATTESTATIONS ET COORDONNÉES	6
I. PRESIDENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION	7
II. ORGANISME CONSEIL	8
III. CONSEILLER JURIDIQUE.....	9
Partie II. CADRE DE L'OPERATION	10
I. STRUCTURE DE L'OFFRE	11
II. INSTRUMENTS FINANCIERS OFFERTS	11
III. CAS DE DEFAULT	16
IV. FACTEURS DE RISQUES LIES A L'INVESTISSEMENT DANS LES TITRES OFFERTS	16
V. CADRE DE L'OPERATION.....	17
VI. OBJECTIFS DE L'OPERATION	18
VII. GARANTIES	18
VIII. INVESTISSEURS VISES PAR L'OPERATION.....	18
IX. IMPACTS DE L'OFFRE.....	19
X. CHARGES LIEES A L'OPERATION	19
XI. CHARGES SUPPORTEES PAR LES SOUSCRIPTEURS.....	20
XII. DEROULEMENT DE L'OPERATION.....	21
XIII. INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES	26
Partie III. MODELE DE BULLETIN DE SOUSCRIPTION	28
Partie IV. ANNEXES	32

Partie I. ATTESTATIONS ET COORDONNÉES

I. Président du Conseil d'Administration

I.1. Identité

Dénomination ou raison sociale	Douja Promotion Groupe Addoha
Représentant légal	M. Anas Sefrioui
Fonction	Président du Conseil d'Administration
Adresse	Km 7, Route de Rabat - Aïn Sebâa Casablanca
Numéro de téléphone	+ 212 5 22 67 99.00
Numéro de fax	+ 212 5 22 35 17 63
Adresse électronique	pdg@addoha.ma

I.2. Attestation

Le Président du Conseil d'Administration atteste qu'il assume la responsabilité des informations contenues dans le prospectus composé de la présente note d'opération et du document de référence de Douja Promotion Groupe Addoha enregistré par l'AMMC en date du 15 février 2021.

Il atteste que lesdites informations sont conformes à la réalité, et que les documents précités comprennent toutes les informations nécessaires aux investisseurs potentiels pour fonder leur jugement sur le patrimoine, l'activité, la situation financière, les résultats et les perspectives de Douja Promotion Groupe Addoha. Elles ne comportent pas d'omissions de nature à en altérer la portée.

Par ailleurs, il atteste que les documents précités ont été réexaminés et que l'ensemble des informations qu'ils contiennent demeurent valides et ne nécessitent aucune actualisation ou rectification.

Fait à Casablanca

Anas Sefrioui

Président du Conseil d'Administration

II. Organisme Conseil

II.1. Représentant

Dénomination ou raison sociale	BMCE Capital Conseil
Représentant légal	Mehdi Jalil Drafi
Fonction	Président du Directoire
Adresse	63 boulevard Moulay Youssef – 20 000 Casablanca
Numéro de téléphone	+212 5 22 42 91 00
Numéro de fax	+212 5 22 43 00 21
Adresse électronique	mj.drafi@bmcek.co.ma

II.2. Attestation

La présente note a été préparée par nos soins et sous notre responsabilité. Elle fait partie du prospectus relatif à l'émission d'un emprunt obligataire par la société Douja Promotion Groupe Addoha complété par :

- Le Document de Référence de Douja Promotion Groupe Addoha relatif à l'exercice 2019 au 1^{er} semestre de l'exercice 2020 enregistré par l'AMMC en date du 15 février 2021.

Nous attestons avoir effectué les diligences nécessaires pour nous assurer de la sincérité des informations contenues dans les documents précités.

Ces diligences ont notamment concerné l'analyse de l'environnement économique et financier de Douja Promotion Groupe Addoha, à travers les éléments suivants :

- les statuts de Douja Promotion Groupe Addoha ;
- les rapports de gestion relatifs aux exercices 2017, 2018 et 2019 ;
- les liasses comptables et fiscales et les états de synthèse consolidés de Douja Promotion Groupe Addoha relatives à l'exercice 2017, 2018 et 2019 ;
- Les attestations d'examen limité relatives aux situations intermédiaires sociales et consolidées aux 1^{ers} semestres des exercices 2019 et 2020 ;
- les procès-verbaux des réunions du Conseil d'Administration, des Assemblées Générales Ordinaires et des Assemblées Générales Extraordinaires de Douja Promotion Groupe Addoha pour les exercices clos aux 31 décembre 2017, 2018, 2019 et 2020 et pour l'exercice en cours jusqu'à la date du visa ;
- les rapports des commissaires aux comptes relatifs aux comptes sociaux et consolidés de Douja Promotion Groupe Addoha pour les exercices clos aux 31 décembre 2017, 2018 et 2019 ;
- les rapports spéciaux des commissaires aux comptes relatifs aux conventions réglementées de Douja Promotion Groupe Addoha des exercices clos aux 31 décembre 2017, 2018 et 2019 ;
- les rapports d'expertise pour les biens objet de la garantie et leurs certificats de propriété.

Par ailleurs, nous attestons avoir procédé au réexamen des documents précités en effectuant les diligences nécessaires pour nous assurer que l'ensemble des informations qu'ils contiennent demeurent valides et ne nécessitent aucune actualisation ou rectification

Il n'existe aucune relation financière ni commerciale entre BMCE Capital Conseil et la société Douja Promotion Groupe Addoha hormis le mandat de conseil qui les lie.

Fait à Casablanca

BMCE Capital Conseil

Mehdi Jalil Drafi

Président du Directoire

III. Conseiller juridique

III.1. Représentant

Dénomination ou raison sociale	Naciri & Associés Allen & Overy
Représentant légal	Hicham Naciri
Fonction	Associé
Adresse	Anfaplace Centre d'Affaires Immeuble A Boulevard de la Corniche Casablanca Maroc
Numéro de téléphone	05 20 47 80 00
Numéro de fax	05 20 47 81 00
Adresse électronique	Hicham.Naciri@AllenOvery.com

III.2. Attestation

L'opération objet du présent prospectus est conforme aux dispositions statutaires de la société Douja Promotion Groupe Addoha et à la législation marocaine en vigueur.

Fait à Casablanca

Hicham Naciri

Associé

Partie II. CADRE DE L'OPERATION

I. Structure de l'offre

La présente opération porte sur l'émission d'un emprunt obligataire d'un montant global maximum de 594 000 000 (cinq cent quatre-vingt-quatorze millions) de dirhams. DPGA envisage l'émission de 5 940 (cinq mille neuf cent quarante) titres obligataires ordinaires, non cotés, d'une valeur nominale de cent mille (100 000) dirhams.

L'emprunt obligataire objet de la présente note d'opération sera émis en 2 tranches :

- Une tranche A à taux fixe et négociable de gré à gré (non cotée) avec une prime de risque de 300 points de base. Ladite tranche sera remboursable par amortissement annuel linéaire sur une durée de 7 ans dont 2 ans de période de différé en principal et portera sur un montant maximum de 594 000 000 (cinq cent quatre-vingt-quatorze millions) de dirhams avec une valeur nominale de cent mille (100 000) dirhams par obligation ;
- Une tranche B à taux révisable annuellement et négociable de gré à gré (non cotée) avec une prime de risque de 300 points de base. Ladite tranche sera remboursable par amortissement annuel linéaire sur une durée de 7 ans dont 2 ans de période de différé en principal et portera sur un montant maximum de 594 000 000 (cinq cent quatre-vingt-quatorze millions) de dirhams avec une valeur nominale de cent mille (100 000) dirhams par obligation.

Le montant maximum pouvant être alloué à la tranche A fixe ne pourra dépasser 594 000 000 (cinq cent quatre-vingt-quatorze millions) de dirhams.

Le montant maximum pouvant être alloué à la tranche B révisable ne pourra dépasser 594 000 000 (cinq cent quatre-vingt-quatorze millions) de dirhams.

Le montant total alloué au titre des deux tranches susmentionnées ne pourra en aucun cas dépasser 594 000 000 (cinq cent quatre-vingt-quatorze millions) de dirhams.

Le montant de l'Emprunt Obligataire sera limité aux souscriptions effectivement reçues.

L'emprunt obligataire sera réservé aux détenteurs de billets de trésorerie existants éligibles.

II. Instruments financiers offerts

Caractéristiques relatives aux titres de la tranche A fixe :

La tranche A est constituée d'obligations non cotées à taux fixe, négociables de gré à gré et d'une maturité de 7 ans dont 2 ans de période de différé en principal. Les caractéristiques de la tranche A se présentent comme suit :

Nature des titres	Obligations ordinaires non cotées, entièrement dématérialisées par inscription en compte auprès des intermédiaires financiers habilités et admises aux opérations du Dépositaire Central (Maroclear)
Forme juridique des titres	Obligations au porteur
Plafond de l'émission	594 000 000 de dirhams
Nombre maximum de titres à émettre	5 940 titres
Valeur nominale unitaire	100 000 dirhams
Prix de souscription	Au pair, 100% de la valeur nominale
Maturité	7 ans dont 2 ans de période de différé en principal
Période de souscription	Du 22 février 2021 au 24 février 2021 inclus
Date de jouissance	26 février 2021
Date d'échéance	26 février 2028

Droits rattachés aux Obligations	Les Obligations confèrent à leurs détenteurs un droit au coupon annuel et au remboursement du principal de l'Emprunt Obligataire, sous réserve d'une période de différé en principal de deux (2) ans à compter de la Date de Jouissance (la Période de Différé), à une fréquence annuelle.
Taux d'intérêt facial	Le taux d'intérêt facial est un taux fixe de 5,16%.
Mode de calcul du taux facial	Le taux d'intérêt facial est obtenu en ajoutant une prime de risque de 300 points de base au taux calculé sur la base de la courbe des taux zéro coupon reconstituée à partir de la courbe des taux de référence du marché secondaire des bons du trésor du 16/12/2020 telle que publiée par Bank Al Maghrib le 17 décembre 2020, et qui permet d'obtenir, pour une obligation, un prix égal à 100%, de la valeur nominale en actualisant les flux futurs générés par cette obligation. Les flux futurs générés par l'obligation tiennent compte de l'échéancier de remboursement, soit un différé de l'amortissement du principal de 2 ans et des amortissements linéaires à la 3ème, 4ème, 5ème, 6ème et 7ème année.
Prime de risque	300 points de base
Mode de calcul des intérêts	Les intérêts seront calculés selon la formule suivante : [CRD des Obligations x Taux d'intérêt facial].
Paiement du coupon	Les coupons seront servis annuellement à la date d'anniversaire de la date de jouissance de l'emprunt, soit le 26 février de chaque année. Le paiement des intérêts interviendra le jour même ou le premier jour ouvré suivant si celui-ci n'est pas ouvré. La date de paiement du premier coupon de l'Emprunt Obligataire interviendra le 26 février 2022. Aucun report du paiement des coupons n'est prévu dans le cadre de cette émission obligataire.
Négociabilité des titres	De gré à gré. Il n'existe aucune restriction imposée par les conditions de l'émission à la libre négociabilité de ces obligations.
Remboursement du principal	Le remboursement du principal de l'emprunt, objet de la présente note d'opération, sera effectué annuellement, à partir de 2024, et de manière linéaire à chaque date d'anniversaire de la date de jouissance de l'émission ou le 1er jour ouvré au Maroc suivant cette date si celle-ci n'est pas ouvrée au Maroc. La date de remboursement de la première échéance de l'Emprunt Obligataire interviendra le 26 février 2024.
Prix de remboursement	Au pair, 100% de la valeur nominale
Remboursement anticipé	Douja Promotion Groupe Addoha s'interdit de procéder au remboursement anticipé des Obligations, sauf disposition contraire notamment en termes de réalisation d'un cas de défaut.
Clause d'assimilation	Les obligations émises par DPGA ne font l'objet d'aucune assimilation aux titres d'une émission antérieure. Au cas où DPGA émettrait ultérieurement de nouveaux titres jouissant à tous égards de droits identiques à ceux de la présente émission, elle pourra, sans requérir le consentement des porteurs, à condition que les contrats d'émission le prévoient, procéder à l'assimilation de l'ensemble des titres des émissions successives, unifiant ainsi l'ensemble des opérations relatives à leur gestion et à leur négociation
Rang de l'emprunt	Le principal et les intérêts des Obligations constituent des engagements assortis de sûretés réelles sur les Actifs Immobiliers.
Garantie de remboursement	L'emprunt obligataire sera assorti des hypothèques ci-dessous: ▪ D'une hypothèque de premier rang, à hauteur d'un montant de 594 000 000 dirhams, sur la propriété dite « Ain Slim » située à Marrakech, constitué d'un terrain agricole d'une superficie de 283 ha 40 a 30 ca, objet du titre foncier numéro 7991/43 ; et ▪ D'une hypothèque de cinquième rang, à hauteur d'un montant de 594 000 000 dirhams, sur la propriété dite « El Bahr » située à Sala Al Jadida, lieu-dit Bou Knadel, constitué d'un terrain nu comprenant des équipements de lotissement d'une superficie de 867.115 m² objet du titre foncier numéro 8911/20.
Rachat des Obligations	L'Emetteur se réserve la faculté de procéder à des rachats d'Obligations sur le marché secondaire. Il doit offrir le même prix par écrit à tous les Titulaires d'Obligations au moyen de l'insertion d'un avis dans un journal d'annonces légales, et racheter au prorata de ceux qui acceptent dans le respect des quantités détenues par chacun d'eux. Un tel rachat sera sans incidence sur le calendrier normal de l'amortissement des Obligations encore en circulation.

	Les Obligations ainsi rachetées par l'Emetteur seront immédiatement annulées et ne pourront, par la suite, être remises en circulation.
Notation	Les obligations émises par DPGA n'ont pas fait l'objet d'une demande de notation.
Juridiction compétente	Tribunal de commerce de Casablanca.
Représentation des obligataires	En attendant l'Assemblée Générale des Obligataires devant nommer le mandataire définitif dans un délai de 60 jours à partir de la date d'ouverture de la période de souscription, le Conseil d'Administration de Douja Promotion Groupe Addoha, tenu en date du 2 février 2021, désigne M. Mohammed Hdid en tant que mandataire provisoire des détenteurs des obligations. Cette décision prendra effet dès l'ouverture de la période de souscription. A noter que le mandataire provisoire est identique pour toutes les tranches, lesquelles sont regroupées en une seule masse. Le Conseil d'Administration de Douja Promotion Groupe Addoha s'engage à transmettre à l'AMMC le procès verbal de l'Assemblée Générale des obligataires et ce dès sa tenue.

Caractéristiques relatives aux titres de la tranche B révisable annuellement :

La tranche B est constituée d'obligations non cotées à taux révisable annuellement, négociables de gré à gré et d'une maturité de 7 ans dont 2 ans de période de différé en principal. Les caractéristiques de la tranche B se présentent comme suit :

Nature des titres	Obligations ordinaires non cotées, entièrement dématérialisées par inscription en compte auprès des intermédiaires financiers habilités et admises aux opérations du Dépositaire Central (Maroclear)
Forme juridique des titres	Obligations au porteur
Plafond de l'émission	594 000 000 de dirhams
Nombre maximum de titres à émettre	5 940 titres
Valeur nominale unitaire	100 000 dirhams
Prix de souscription	Au pair, 100% de la valeur nominale
Maturité	7 ans dont 2 ans de période de différé en principal
Période de souscription	Du 22 février 2021 au 24 février 2021 inclus
Date de jouissance	26 février 2021
Date d'échéance	26 février 2028
Droits rattachés aux Obligations	Les Obligations confèrent à leurs détenteurs un droit au coupon annuel et au remboursement du principal de l'Emprunt Obligataire, sous réserve d'une période de différé en principal de deux (2) ans à compter de la Date de Jouissance (la Période de Différé), à une fréquence annuelle.
Taux d'intérêt facial	Taux révisable annuellement. Pour la première année, le taux d'intérêt facial est de 4,71%. Il est déterminé en référence au taux plein monétaire des Bons de Trésor 52 semaines calculé sur la base de la courbe des taux de référence du marché secondaire des bons du trésor du 16/12/2020 telle que publiée par Bank Al Maghrib le 17 décembre 2020, soit 1,71% augmenté d'une prime de risque de 300 points de base. Au-delà de la 1^{ère} année, le taux de référence 52 semaines monétaire sera déterminé sur la base de la courbe des taux de référence du marché secondaire des bons du Trésor telle que publiée par Bank Al Maghrib et portant une date de valeur antérieure de 5 jours de bourse à la date d'anniversaire de la date de jouissance. Le taux de référence ainsi obtenu sera augmenté d'une prime de risque de 300 points de base. Le taux d'intérêt facial sera publié par Douja Promotion Groupe Addoha quatre (4) jours ouvrables avant la date d'anniversaire de la date de jouissance sur un journal d'annonces légales et sur le site web de l'Emetteur : https://ir.groupeaddoha.com/
Mode de calcul du taux facial	A chaque date d'anniversaire de la date de jouissance, le taux d'intérêt facial sera déterminé en fonction du taux de référence dont les modalités de fixation sont les suivantes :

	-Le taux de référence sera calculé sur la base du taux des bons du trésor 52 semaines monétaire constaté ou calculé par interpolation linéaire sur la base de la courbe des taux de référence du marché secondaire des bons du trésor telle que publiée par Bank Al Maghrib et portant une date de valeur antérieure de 5 jours de bourse à la date d'anniversaire de la date de jouissance. Cette interpolation linéaire sera calculée 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 un taux monétaire équivalent. La formule de calcul de la conversion est : $[(\text{taux actuariel} + 1)^{\frac{k}{\text{nombre de jours exact}}} - 1] * \frac{360}{k}$ Nombre de jours exact : 365 ou 366 jours k : maturité résiduelle (en jours) du taux actuariel à transformer (immédiatement supérieur à 52 semaines) Ce taux de référence sera augmenté d'une prime de risque de 300 points de base pour obtenir le taux facial.
Païement du coupon	Les intérêts seront servis annuellement aux dates anniversaires de la date de jouissance de l'emprunt, soit le 26 février de chaque année. Le paiement des intérêts interviendra le jour même ou le premier jour ouvré suivant si celui-ci n'est pas ouvré. La date de paiement du premier coupon de l'Emprunt Obligataire interviendra le 26 février 2022. Aucun report du paiement des coupons n'est prévu dans le cadre de cette émission obligataire.
Prime de risque	300 points de base
Mode de calcul des intérêts	Les intérêts seront calculés selon la formule suivante : capital restant dû * nombre de jours exact / 360 * taux facial
Négociabilité des titres	De gré à gré. Il n'existe aucune restriction imposée par les conditions de l'émission à la libre négociabilité de ces obligations.
Remboursement du principal	Le remboursement du principal de l'emprunt, objet de la présente note d'opération, sera effectué annuellement, à partir de 2024, et de manière linéaire à chaque date d'anniversaire de la date de jouissance de l'émission ou le 1er jour ouvré au Maroc suivant cette date si celle-ci n'est pas ouvrée au Maroc. La date de remboursement de la première échéance de l'Emprunt Obligataire interviendra le 26 février 2024.
Prix de remboursement	Au pair, 100% de la valeur nominale
Remboursement anticipé	Douja Promotion Groupe Addoha s'interdit de procéder au remboursement anticipé des Obligations, sauf disposition contraire notamment en termes de réalisation d'un cas de défaut.
Clause d'assimilation	Les obligations émises par DPGA ne font l'objet d'aucune assimilation aux titres d'une émission antérieure. Au cas où DPGA émettrait ultérieurement de nouveaux titres jouissant à tous égards de droits identiques à ceux de la présente émission, elle pourra, sans requérir le consentement des porteurs, à condition que les contrats d'émission le prévoient, procéder à l'assimilation de l'ensemble des titres des émissions successives, unifiant ainsi l'ensemble des opérations relatives à leur gestion et à leur négociation
Rang de l'emprunt	Le principal et les intérêts des Obligations constituent des engagements assortis de sûretés réelles sur les Actifs Immobiliers.
Garantie de remboursement	L'emprunt obligataire sera assorti des hypothèques ci-dessous: ▪ D'une hypothèque de premier rang, à hauteur d'un montant de 594 000 000 dirhams, sur la propriété dite « Ain Slim » située à Marrakech, constitué d'un terrain agricole d'une superficie de 283 ha 40 a 30 ca, objet du titre foncier numéro 7991/43 ; et ▪ D'une hypothèque de cinquième rang, à hauteur d'un montant de 594 000 000 dirhams, sur la propriété dite « El Bahr » située à Sala Al Jadida, lieu-dit Bou Knadel, constitué d'un terrain nu comprenant des équipements de lotissement d'une superficie de 867.115 m² objet du titre foncier numéro 8911/20.
Rachat des Obligations	L'Emetteur se réserve la faculté de procéder à des rachats d'Obligations sur le marché secondaire. Il doit offrir le même prix par écrit à tous les Titulaires d'Obligations au moyen de l'insertion d'un

	avis dans un journal d'annonces légales, et racheter au prorata de ceux qui acceptent dans le respect des quantités détenues par chacun d'eux. Un tel rachat sera sans incidence sur le calendrier normal de l'amortissement des Obligations encore en circulation. Les Obligations ainsi rachetées par l'Emetteur seront immédiatement annulées et ne pourront, par la suite, être remises en circulation.
Notation	Les obligations émises par DPGA n'ont pas fait l'objet d'une demande de notation.
Juridiction compétente	Tribunal de commerce de Casablanca.
Représentation des obligataires	En attendant l'Assemblée Générale des Obligataires devant nommer le mandataire définitif dans un délai de 60 jours à partir de la date d'ouverture de la période de souscription, le Conseil d'Administration de Douja Promotion Groupe Addoha, tenu en date du 2 février 2021, désigne M. Mohammed Hdid en tant que mandataire provisoire des détenteurs des obligations. Cette décision prendra effet dès l'ouverture de la période de souscription. A noter que le mandataire provisoire est identique pour toutes les tranches, lesquelles sont regroupées en une seule masse. Le Conseil d'Administration de Douja Promotion Groupe Addoha s'engage à transmettre à l'AMMC le procès verbal de l'Assemblée Générale des obligataires et ce dès sa tenue.

III. Cas de défaut

Selon le contrat d'émission annexé à la présente note d'opération, il est expressément entendu entre les Parties que chacun des événements suivants constituera un cas de défaut au titre de l'Emprunt Obligataire rendant immédiatement exigibles l'encours de l'Emprunt Obligataire, ainsi que tous intérêts courus et toutes autres sommes dues par l'Emetteur aux Titulaires d'Obligations au titre de l'Emprunt Obligataire (les Cas de Défaut) :

- l'Emetteur ne paie pas à sa date d'exigibilité une somme due au titre de l'Emprunt Obligataire à la date convenue ;
- l'Emetteur ne respecte pas l'un quelconque des engagements prévus par le Contrat susvisé ;
- une décision d'un organe social de l'Emetteur est prise ou une procédure judiciaire est engagée pour l'ouverture d'une procédure de traitement des difficultés de l'entreprise conformément au Livre V du Code de commerce en vue de la dissolution, l'ouverture à son encontre d'une procédure de sauvegarde, de redressement judiciaire ou de liquidation judiciaire ou de toute procédure ayant un effet analogue.

En cas de survenance d'un Cas de Défaut, et à défaut pour l'Emetteur d'avoir remédié au Cas de Défaut dans le délai de 60 jours à compter de la réception par l'Emetteur d'une notification écrite du représentant de la masse des Titulaires d'Obligations l'informant de la survenance dudit Cas de Défaut, le représentant de la masse des Titulaires d'Obligations devra, par notification écrite à l'Emetteur, déclarer immédiatement exigibles le capital restant dû de l'Emprunt Obligataire, augmentées des intérêts en cours ou échus et de tous montants échus au titre de l'Emprunt Obligataire, en ce compris tout intérêt de retard, sous réserve d'une décision contraire de l'assemblée générale des Titulaires d'Obligations devant se tenir avant l'expiration du délai susvisé de 60 jours.

Les intérêts de retard seront calculés pendant la période comprise entre la date d'exigibilité du montant dû par l'Emetteur et la date de son paiement effectif comme suit : le taux d'intérêt tel qu'il résulte de la partie II ci-avant, majoré de 100 points de base.

IV. Facteurs de risques liés à l'investissement dans les titres offerts

Risques inhérents à un investissement obligataire :

Risque de défaut : est le risque que l'émetteur ne puisse pas honorer ses engagements contractuels vis-à-vis des obligataires, se traduisant par le non-paiement des coupons et/ou du capital restant dû.

Risque de liquidité : le détenteur d'obligations non cotées pourrait s'exposer au risque de détenir des titres illiquides, ne pouvant être cédés rapidement sans que cela ait d'effet majeur sur le prix.

Risque de taux : le risque lié à l'évolution des taux d'intérêts peut impacter le rendement des obligations. En effet, une augmentation des taux d'intérêt aura comme impact la baisse de la valeur des obligations détenues.

Risque d'inflation : l'évolution des taux d'inflation pourrait impacter le rendement des détenteurs d'obligations (i) si l'évolution de l'inflation dépasse le rendement des obligations détenues et (ii) en cas de réajustement des taux d'intérêts. Ainsi, une augmentation des taux d'intérêts fera baisser la valeur des obligations détenues.

V. Cadre de l'opération

Le Conseil d'Administration, réuni le 8 octobre 2020, a proposé à l'Assemblée Générale Ordinaire des Actionnaires d'autoriser l'émission d'un emprunt obligataire d'un montant maximum de 600 000 000 dirhams (six cent millions de dirhams), réservée aux détenteurs de billets de trésorerie existants éligibles, garantie par des hypothèques portant sur des biens immobiliers.

L'Assemblée Générale Ordinaire du 09 novembre 2020, après avoir pris connaissance du Rapport du Conseil d'Administration et constatant que les conditions de l'article 293 de la Loi n°17-95 sont satisfaites, a autorisé le Conseil d'Administration à procéder à l'émission d'un emprunt obligataire d'un montant nominal maximum de 600 000 000 dirhams (six cent millions de dirhams).

Ladite assemblée conformément à la deuxième résolution a décidé de déléguer, en vertu de l'article 294 de la loi n°17-95, au Conseil d'Administration, dans les limites légales et réglementaires, les pouvoirs nécessaires à l'effet :

- De procéder, dans un délai de 5 ans, à l'émission d'obligations et d'en arrêter les modalités, notamment la date d'émission de l'emprunt obligataire, le montant de ces emprunts, le nombre et caractéristiques des obligations, leur prix d'émission, leur taux d'intérêt fixe ou variable, leur date de jouissance, leur prix de remboursement, la durée et les modalités d'amortissement ;
- D'arrêter les proportions, conditions et modalités du ou des emprunts obligataires dans la limite du montant de 600 000 000 dirhams (six cent millions de dirhams) ;
- De procéder à la constitution des Hypothèques, en garantie du remboursement dudit emprunt obligataire ;
- De recueillir les souscriptions et les versements ;
- De signer tout contrat d'émission d'obligations et toute convention d'hypothèque en garantie du remboursement dudit emprunt obligataire ;
- et, d'une manière générale, de faire tout ce qui sera nécessaire en vue de l'émission des obligations et l'inscription des Hypothèques susvisées au profit de la masse des obligataires et faire toute publicité, déclaration ou formalité exigée par la législation en vigueur.

La délégation conférée par l'Assemblée Générale Ordinaire au Conseil d'Administration est valable pour une durée de 5 ans à compter de la tenue de ladite Assemblée.

En vertu de ce qui précède et sur décision du Conseil d'Administration en date du 2 février 2021 prise dans le cadre de la délégation de pouvoirs susmentionnée, les tranches retenues pour la présente opération se présentent comme suit :

- Une tranche A à taux fixe et négociable de gré à gré (non cotée) avec une prime de risque de 300 points de base. Ladite tranche aura une maturité de 7 ans et comportera un différé de remboursement du principal de 2 ans. Elle sera remboursable en cinq amortissements annuels linéaires et ce à partir de la 3^{ème} année et portera sur un montant maximum de 594 000 000 dirhams (cinq cent quatre-vingt-quatorze millions de dirhams) avec une valeur nominale de cent mille (100 000) dirhams par obligation ;
- Une tranche B à taux révisable annuellement et négociable de gré à gré (non cotée) avec une prime de risque de 300 points de base. Ladite tranche aura une maturité de 7 ans et comportera un différé de remboursement du principal de 2 ans. Elle sera remboursable en cinq amortissements annuels linéaires et ce à partir de la 3^{ème} année et portera sur un montant maximum de 594 000 000 dirhams (cinq cent quatre-vingt-quatorze millions de dirhams) avec une valeur nominale de cent mille (100 000) dirhams par obligation.

Le montant maximum pouvant être alloué à la tranche A ne pourra dépasser 594 000 000 dirhams (cinq cent quatre-vingt-quatorze millions de dirhams).

Le montant maximum pouvant être alloué à la tranche B ne pourra dépasser 594 000 000 dirhams (cinq cent quatre-vingt-quatorze millions de dirhams).

Le montant total alloué au titre des deux tranches susmentionnées ne pourra en aucun cas dépasser 594 000 000 dirhams (cinq cent quatre-vingt-quatorze millions de dirhams).

Le montant de l'Emprunt Obligataire sera limité aux souscriptions effectivement reçues.

Le conseil d'Administration a, par ailleurs, décidé de réserver l'emprunt obligataire aux détenteurs de Billets de Trésorerie Existants Eligibles de DPGA.

Le tableau suivant décline les lignes de billets de trésorerie existants éligibles dans le cadre de l'échange contre des nouvelles obligations, telles que listés ci-dessous :

Code ISIN	Taux facial	Quantité titres	Valeur nominale	Encours (en dirhams)	Date de jouissance	Date d'échéance
MA0001409350	4,95%	1 365	100 000	136 500 000	11/05/2020	10/05/2021
MA0001409442	4,95%	800	100 000	80 000 000	22/06/2020	21/06/2021
MA0001409558	4,95%	750	100 000	75 000 000	03/08/2020	02/08/2021
MA0001409913	4,95%	730	100 000	73 000 000	01/02/2021	02/04/2021
MA0001409921	4,95%	2 145	100 000	214 500 000	09/02/2021	02/04/2021
MA0001409707	4,95%	150	100 000	15 000 000	16/10/2020	16/04/2021
5 940			594 000 000			

Des protocoles d'accord conclus le 18 janvier 2021 entre chaque détenteur de Billets de Trésorerie existants éligibles et l'Emetteur.

Un contrat d'émission est conclu le 2 février 2021 entre Douja Promotion Groupe Addoha et le représentant de la masse des obligataires. Ce contrat intègre les principales dispositions juridiques relatives à l'émission obligataire objet de la présente Note d'Opération. Ledit contrat d'émission est présenté en annexe.

Les hypothèques prévues dans le cadre de cette émission obligataire sont inscrites au niveau des certificats de propriété.

VI. Objectifs de l'opération

DPGA souhaite procéder à une émission obligataire d'un maximum de cinq cent quatre-vingt-quatorze millions (594 000 000) de dirhams, ayant pour principal objectif de rallonger la maturité de sa dette.

VII. Garanties

L'Emprunt Obligataire sera assorti des hypothèques ci-dessous :

- D'une hypothèque de premier rang, à hauteur d'un montant de 594 000 000 dirhams, sur la propriété dite « Ain Slim » située à Marrakech, constitué d'un terrain agricole d'une superficie de 283 ha 40 a 30 ca, objet du titre foncier numéro 7991/43 ; et
- D'une hypothèque de cinquième rang, à hauteur de 594 000 000 dirhams, sur la propriété dite « El Bahr » située à Sala Al Jadida, lieu-dit Bou Knadel, constitué d'un terrain nu comprenant des équipements de lotissement d'une superficie de 867.115 m² objet du titre foncier numéro 8911/20.

Une expertise de valorisation a été effectuée sur les deux terrains mentionnés ci-dessus. En date du 03 juillet 2020, le terrain de la propriété dite « Ain Slim » a été valorisé à hauteur de 626 300 000 dirhams et celui de la propriété dite « El Bahr » a été valorisé à hauteur de 579 300 000 dirhams.

VIII. Investisseurs visés par l'opération

Les investisseurs visés par l'opération sont les détenteurs de billets de trésorerie existants éligibles de DPGA.

Le tableau suivant décline les lignes de billet de trésorerie éligibles dans le cadre de l'échange contre des nouvelles obligations, telles que listés ci-dessous :

Code ISIN	Taux facial	Quantité titres	Valeur nominale	Encours (en dirhams)	Date de jouissance	Date d'échéance
MA0001409350	4,95%	1 365	100 000	136 500 000	11/05/2020	10/05/2021
MA0001409442	4,95%	800	100 000	80 000 000	22/06/2020	21/06/2021
MA0001409558	4,95%	750	100 000	75 000 000	03/08/2020	02/08/2021
MA0001409913	4,95%	730	100 000	73 000 000	01/02/2021	02/04/2021
MA0001409921	4,95%	2 145	100 000	214 500 000	09/02/2021	02/04/2021
MA0001409707	4,95%	150	100 000	15 000 000	16/10/2020	16/04/2021
5 940			594 000 000			

Le nombre maximum d'obligations nouvelles à allouer est de 5 940 titres d'une valeur nominale unitaire de 100 000 (cent mille) dirhams, soit un montant maximum de 594 000 000 (cinq cent quatre-vingt-quatorze millions) de dirhams.

IX. Impacts de l'offre

IX.1. Impacts sur le capital

L'opération, sujet de la présente Note d'Opération, n'a aucun impact sur le capital social de DPGA.

IX.2. Impacts sur l'actionnariat

L'opération, sujet de la présente Note d'Opération, n'a aucun impact sur le montant et la répartition du capital de DPGA.

IX.3. Impacts sur l'endettement

L'opération, sujet de la présente Note d'Opération, n'a aucun impact sur l'endettement de DPGA.

Au niveau du bilan social, il s'agira d'un reclassement au niveau du passif : des « crédits de trésorerie » vers les « emprunts obligataires ».

Au niveau du bilan consolidé, il s'agira d'un reclassement des « dettes financières courantes – représentées par un titre » vers les « dettes financières non courantes – représentées par un titre ».

IX.4. Impacts sur la composition des organes de gouvernance

L'opération sujet de la présente Note d'Opération n'a aucun impact sur la composition des organes de gouvernance de DPGA.

IX.5. Impacts sur les orientations stratégiques de l'émetteur et ses perspectives

Par la présente émission, DPGA a pour principal objectif de rallonger la maturité de sa dette.

En effet, DPGA envisage d'orienter ses financements vers un endettement à long terme et ce, afin d'adosser leur remboursement au rythme de sa production.

X. Charges liées à l'opération

Les frais de l'opération à la charge de l'émetteur sont de l'ordre de 1,2% HT du montant de l'opération. Ils comprennent notamment les charges suivantes :

- Les frais légaux ;
- Les commissions des conseils financiers ;
- La commission du conseil juridique ;
- Les frais de placement ;
- Les frais de communication ;
- La commission relative à Maroclear ;

- La commission relative au visa de l'Autorité Marocaine du Marché des Capitaux.

XI. Charges supportées par les souscripteurs

Les souscripteurs ne supporteront aucune charge dans le cadre de la souscription aux obligations de la présente opération et ne seront de ce fait redevables d'aucune charge ou commission envers l'Organisme Placeur. Toutefois, les souscripteurs prendront à leur charge, conformément au contrat les liant aux différents prestataires, les frais relatifs au règlement livraison, le cas échéant.

XII. Déroulement de l'opération

XII.1. Calendrier de l'opération

N°	Etapes	Date
1	Obtention du visa de l'AMMC	15/02/2021
2	Publication de l'extrait du prospectus sur le site de l'émetteur	15/02/2021
3	Publication du communiqué de presse par l'émetteur dans un journal d'annonces légales	17/02/2021
4	Ouverture de la période de souscription	22/02/2021
5	Clôture de la période de souscription	24/02/2021
6	Centralisation des ordres de souscription	24/02/2021
7	Allocation des titres	24/02/2021
8	Règlement/Livraison de l'ensemble des transactions	26/02/2021
9	Publication des résultats de l'Opération dans un journal d'annonces légales par l'émetteur et sur son site web	01/03/2021

XII.2. Organisme placeur et intermédiaires financiers

Conseiller financier et coordinateur global	BMCE Capital Conseil 63, boulevard Moulay Youssef
Organisme Placeur/Collecteur d'Ordres	Bank of Africa 140, Avenue Hassan II, Casablanca
Agent de calcul	Bank of Africa 140, Avenue Hassan II, Casablanca
Domiciliaire assurant le service financier des titres et centralisateur de l'émission	Bank of Africa 140, Avenue Hassan II, Casablanca

Il est à noter que DPGA n'a pas de lien capitalistique avec l'Organisme Placeur.

Il est également à noter que DPGA n'a pas de lien capitalistique avec le Conseiller Financier.

XII.3. Modalités de souscription aux obligations

Période de souscription :

La période de souscription est ouverte auprès de l'Organisme Placeur, du 22 février 2021 au 24 février 2021 inclus.

Il reste entendu que tout investisseur désirant acquérir les obligations pourra s'en procurer sur le marché secondaire après le règlement-livraison des titres objet de la présente émission.

Identification des souscripteurs

Préalablement à la réalisation de la souscription, l'Organisme Placeur doit s'assurer que le représentant du souscripteur bénéficie de la capacité à agir soit en sa qualité de représentant légal, soit au titre d'un mandat dont il dispose.

L'Organisme Placeur doit s'assurer de l'appartenance du souscripteur à l'une des catégories définies ci-dessous. Il doit ainsi, au cas où il n'en disposerait pas déjà, obtenir et joindre une copie du document d'identification des souscripteurs au bulletin de souscription¹ conçu pour l'opération.

Pour chaque catégorie de souscripteurs, les documents d'identification à produire, se présentent comme suit :

¹ La signature du Bulletin de Souscription vaut adhésion au Contrat d'Emission

Catégorie	Documents à joindre
OPCVM de droit marocain	Photocopie de la décision d'agrément, et en plus : - Pour les Fonds Commun de Placement (FCP), le certificat de dépôt au greffe du tribunal ; - Pour les Sociétés d'Investissement à Capital Variable (SICAV), le modèle des inscriptions au Registre de Commerce et le certificat de dépôt au greffe du tribunal.
Investisseurs qualifiés de droit marocain (hors OPCVM)	Modèle des inscriptions au registre de commerce faisant ressortir leur appartenance à cette catégorie ou tout autre document.
Personnes morales de droit marocain	Photocopie du Registre de Commerce
Personnes physiques	Photocopie de la CIN

Modalités de souscription par les investisseurs

Bank of Africa, en sa qualité de Collecteur d'Ordres, contrôlera la conformité des dossiers de souscription par rapport aux conditions et modalités de souscription prévues dans la note d'opération.

Les souscripteurs participeront à une opération d'échange qui se traduira par un rachat par DPGA des Billets de Trésorerie Existants Eligibles et détenues par lesdits souscripteurs. Ce rachat est conditionné par la souscription à un nombre d'obligations nouvelles, dans le cadre de la présente émission, équivalent à celui des Billets de Trésorerie Existants Eligibles apportés par lesdits souscripteurs.

Le nombre d'obligations nouvelles souscrites par chaque investisseur devra correspondre au plus au nombre total des Billets de Trésorerie Existants Eligibles qu'il détient et qu'il souhaite céder en échange des nouvelles obligations. Toutes les souscriptions de chaque investisseur pour l'offre d'échange doivent se faire auprès de l'Organisme Placeur.

Lesdits souscripteurs doivent par ailleurs et pour information, transmettre les bulletins de souscription fermes et irrévocables² à leurs teneurs de comptes en spécifiant le nombre de Billets de Trésorerie Existants Eligibles apportées pour l'échange et la nature de la tranche souscrite dans le cadre de la nouvelle émission en contrepartie du rachat. Les bulletins de souscription seront formulés par teneur de compte de billets de trésorerie.

Le dossier de souscription pour les investisseurs comporte : (i) un bulletin de souscription³ composé d'une demande de souscription aux nouvelles obligations et d'un ordre de vente des Billets de Trésorerie Existants Eligibles selon le modèle annexé à la présente note d'opération et (ii) une attestation de propriété et de blocage des Billets de Trésorerie Existants Eligibles qu'ils souhaitent céder.

A moins d'être frappées de nullité, les demandes de souscription à l'opération d'échange Billets de Trésorerie Existants Eligibles vs. Obligations nouvelles sont cumulatives quotidiennement, par montant de souscription, et sous réserve des modalités d'allocation (cf. modalités d'allocation) et du plafond de 594 000 000 dirhams. Les souscripteurs seront servis à hauteur de leur demande.

Le plafond des souscriptions au titre de l'opération d'échange Billets de Trésorerie Existants Eligibles vs. Obligations nouvelles objet de la présente note d'opération est institué à hauteur de 594 000 000 dirhams.

Chaque souscripteur a la possibilité de souscrire aux obligations de la tranche A et/ou B, tel que proposé dans la présente note d'opération.

L'Organisme Placeur est tenu de recueillir contre accusé de réception, les ordres de souscription auprès des souscripteurs, intéressés par l'échange, dûment remplis et signés par les souscripteurs selon le modèle annexé à la présente note d'opération.

L'Organisme Placeur devra également collecter les attestations de propriété et de blocage des Billets de Trésorerie Existants Eligibles qui sont apportées à l'échange par les investisseurs.

² Ladite souscription ne devient ferme et irrévocable qu'après la clôture de la période de souscription

³ La signature du Bulletin de Souscription vaut adhésion au Contrat d'Emission

Tout bulletin de souscription⁴ doit être signé par le souscripteur ou son mandataire et transmis à l'Organisme Placeur.

Les souscriptions à l'opération d'échange Billets de Trésorerie Existants Eligibles vs. Obligations nouvelles seront collectées, tout au long de la période de souscription, par le biais de l'Organisme Placeur.

L'Organisme Placeur transmettra aux teneurs de compte l'ordre de vente accompagné des résultats de l'allocation, en spécifiant le nombre de Billets de Trésorerie Existants Eligibles à vendre et le nombre d'obligations nouvelles à inscrire en compte pour chaque investisseur, ainsi que les montants correspondants aux deux opérations (vente de Billets de Trésorerie Existants Eligibles et souscription aux obligations nouvelles). Etant entendu que chaque souscripteur devra donner instruction à son teneur de comptes pour l'exécution des deux opérations. Les investisseurs n'ont pas l'obligation d'ouvrir un compte chez l'Organisme Placeur.

XII.4. Modalités de détermination des prix de rachat des billets de trésorerie existants exigibles

Le paiement du rachat par DPGA des Billets de Trésorerie Existants Eligibles se fera au comptant et correspondra à la date du règlement/livraison, soit le 26 février 2021, au prix de rachat des Billets de Trésorerie Existants Eligibles. Le tableau suivant décline les prix de rachat des Billets de Trésorerie Existants Eligibles par ligne ainsi que les paramètres ayant servi à leur détermination :

Code maroclear	Jouissance	Échéance	Titres	Maturité	Taux facial	Spread Emission	Maturité résiduelle en nombre de jours ⁵	Yield vente ⁶	Prix de rachat
MA0001409350	11/05/2020	10/05/2021	1 365	52 sem	4,95%	272	73	4,253%	104 107,17
MA0001409442	22/06/2020	21/06/2021	800	52 sem	4,95%	287	115	4,396%	103 550,86
MA0001409558	03/08/2020	02/08/2021	750	52 sem	4,95%	328	157	4,805%	102 849,77
MA0001409913	01/02/2021	02/04/2021	730	2 mois	4,95%	342	35	4,950%	100 342,10
MA0001409921	09/02/2021	02/04/2021	2 145	52 jours	4,95%	342	35	4,950%	100 232,63
MA0001409707	16/10/2020	16/04/2021	150	6 mois	4,95%	340	49	4,935%	101 818,58
5 940									

Le prix du rachat correspond au prix pied de coupon majoré du coupon couru arrêté au 26 février 2021 et calculé sur la base de l'actualisation des cash flows futurs des Billets de Trésorerie Existants Eligibles de DPGA aux taux déterminés, en référence à la courbe des taux de référence du marché secondaire des bons de trésor portant date de valeur le 16 décembre 2020 telle que publiée par BAM le 17 décembre 2020 augmentés de la prime de risque spécifique à chaque ligne soit :

- Un taux de référence de maturité résiduelle 73 jours pour la ligne MA0001409350 de 1,53% augmenté de 272 points de base ;
- Un taux de référence de maturité résiduelle 115 jours pour la ligne MA0001409442 de 1,53% augmenté de 287 points de base ;
- Un taux de référence de maturité résiduelle 157 jours pour la ligne MA0001409558 de 1,53% augmenté de 328 points de base ;
- Un taux de référence de maturité résiduelle 35 jours⁷ pour la ligne MA0001409913 de 1,54% augmenté de 342 points de base ;

⁴ La signature du Bulletin de Souscription vaut adhésion au Contrat d'Emission

⁵ Le nombre de jours entre la date de règlement/livraison des nouvelles obligations (26 février 2021) et la date d'échéance des Billets Trésorerie Existants Eligibles.

⁶ Basé sur les taux des BDT des maturités résiduelles, déterminé à partir de la courbe des taux de référence du marché secondaire des bons de trésor telle que publiée par BAM le 17 décembre 2020 et augmenté de la prime de risque spécifique à chaque ligne

⁷ Compte tenu que la maturité résiduelle est inférieur à 8 semaines et conformément à la circulaire de l'AMMC le taux retenu est celui de la 1ère observation dans l'intervalle 8-13 semaines

- Un taux de référence de maturité résiduelle 35⁸ jours pour la ligne MA0001409921 de 1,54% augmenté de 342 points de base ;
- Un taux de référence de maturité résiduelle 49⁹ jours pour la ligne MA0001409707 de 1,54% augmenté de 340 points de base.

XII.5. Modalités de traitement des ordres

Modalités de centralisation et de traitement des ordres

Au cours de la période de souscription, un état récapitulatif des souscriptions enregistrées dans la journée sera préparé par Bank of Africa.

En cas de non-souscription pendant la journée, l'état des souscriptions devra être établi avec la mention « Néant ».

A la clôture de la période de souscription, soit le 24 février 2021 à 17h, Bank of Africa devra établir un état récapitulatif définitif, détaillé et consolidé des souscriptions qu'elle aura reçues. Il sera procédé, le 24 février 2021 à 17h, à :

- L'annulation des demandes qui ne respectent pas les conditions et les modalités de souscription susmentionnées ;
- La consolidation de l'ensemble des demandes de souscription recevables, c'est-à-dire, toutes les demandes de souscription autres que celles frappées de nullité ;
- L'allocation selon la méthode définie dans la sous-partie « Modalités d'allocation » ci-après.

Modalités d'allocation

A la clôture de la période de souscription, les ordres de souscriptions seront consolidés par tranche. L'Organisme Placeur adressera à l'Emetteur un état récapitulatif des souscriptions.

Bank of Africa disposera alors de deux carnets de demandes de souscription représentant les souscriptions aux deux tranches (A et B).

Les demandes exprimées seront servies jusqu'à ce que le montant maximum de l'emprunt obligataire soit atteint dans les limites suivantes :

- Le montant maximum pouvant être alloué aux tranches A ou B est de 594 000 000 de dirhams ;
- Le montant adjugé pour les deux tranches confondues ne pourra, en aucun cas, dépasser 594 000 000 de dirhams pour l'ensemble de l'émission.

Si à la clôture de la période de souscription, le montant total des souscriptions reçues est inférieur au montant maximum de l'émission, le montant total alloué sera limité au montant des souscriptions effectivement reçues.

A l'issue de la séance d'allocation à laquelle assisteront, l'émetteur, le Conseiller financier et l'Organisme Placeur, un procès-verbal d'allocation (détaillé par tranche) sera établi par Bank of Africa.

L'allocation sera déclarée et reconnue « définitive et irrévocable » par l'Organisme Placeur et l'émetteur dès la signature par les parties du procès-verbal.

Modalités d'annulation des souscriptions

Toute souscription qui ne respecte pas les conditions contenues dans la présente note d'opération est susceptible d'annulation par l'Organisme Placeur.

Dans le cas où au niveau du bulletin de souscription d'un investisseur, le nombre de titres figurant sur l'ordre de vente est différent de celui qui figure sur l'ordre de souscription, ledit bulletin sera annulé en ce compris

⁸ Compte tenu que la maturité résiduelle est inférieur à 8 semaines et conformément à la circulaire de l'AMMC le taux retenu est celui de la 1ere observation dans l'intervalle 8-13 semaines

⁹ Compte tenu que la maturité résiduelle est inférieur à 8 semaines et conformément à la circulaire de l'AMMC le taux retenu est celui de la 1ere observation dans l'intervalle 8-13 semaines

l'ordre de vente des billets de trésorerie existants éligibles ainsi que la souscription aux nouvelles obligations seront tous deux annulés.

XII.6. Modalités de règlement/ livraison

Modalités de règlement/livraison

Le règlement/livraison pour l'ensemble des opérations se fera le 26 février 2021, directement entre Bank of Africa et les teneurs de comptes des souscripteurs via la filière de gré à gré de Maroclear. Lesdits souscripteurs doivent transmettre au préalable leurs instructions de règlement-livraison à leurs teneurs de comptes respectifs.

Pour les investisseurs, à la date de jouissance des nouveaux titres soit le 26 février 2021 :

- Le règlement/livraison des souscriptions aux obligations nouvelles s'effectuera le jour même par transmission d'ordres de livraison contre paiement (LCP), par les teneurs de comptes des souscripteurs auprès de Maroclear, des nouvelles obligations.
- Le règlement/livraison de l'opération de rachat des Billets de Trésorerie Existants Eligibles sera effectué via transmission par le centralisateur (Bank of Africa) auprès de Maroclear, d'ordres de livraison contre paiement (LCP) du prix de rachat afférent aux titres admis à la cession par le souscripteur à hauteur du montant alloué.

Le paiement du rachat par DPGA des Billets de Trésorerie Existants Eligibles se fera au comptant et s'effectuera à la date du règlement/livraison, soit le 26 février 2021 au prix de rachat¹⁰ des Billets de Trésorerie Existants Eligibles.

Le prix de rachat brut par ligne ressort comme suit :

Code maroclear	Prix de rachat
MA0001409350	104 107,17
MA0001409442	103 550,86
MA0001409558	102 849,77
MA0001409913	100 342,10
MA0001409921	100 232,63
MA0001409707	101 818,58

Le processus de règlement livraison pour les investisseurs sera dénoué comme suit : le compte espèces de l'investisseur sera débité dans un 1^{er} temps du montant des souscriptions aux nouvelles obligations, puis crédité, le même jour à savoir le jour du règlement/livraison, du produit de la vente des Billets de Trésorerie Existants Eligibles. Charge aux différents teneurs de comptes de veiller au respect de cet ordre de traitement.

Il sera procédé à la radiation des Billets de Trésorerie Existants Eligibles auprès de Maroclear, après leur rachat par l'émetteur.

Bank of Africa en tant que centralisateur se chargera du dénouement des souscriptions aux nouvelles obligations et du dénouement du rachat des Billets de Trésorerie Existants Eligibles pour le compte de l'Émetteur.

Domiciliation de l'émission

Bank of Africa est désignée en tant que domiciliataire de l'opération, chargée d'exécuter toutes les opérations inhérentes aux titres émis dans le cadre de l'émission, objet de la présente note d'opération.

¹⁰ Hors impact fiscal éventuel

A ce titre, elle représentera DPGA auprès du dépositaire central Maroclear et exécutera pour son compte toutes opérations inhérentes aux titres émis dans le cadre de l'émission de cet emprunt obligataire.

Modalités de publication des résultats de l'opération

A l'issue de l'opération et dans le jour ouvré suivant la clôture de l'opération, soit le 1^{er} mars 2021, Bank of Africa adressera à l'AMMC un fichier définitif consolidant l'intégralité des souscriptions qu'elle aura recueillie.

A l'issue de l'opération et dans un délai maximum de trois (3) jours à compter de l'annonce des résultats, les teneurs de comptes adresseront à leur clientèle les avis contenant le détail des deux opérations comme suit :

(i) L'avis relatif à l'opération de vente des Billets de Trésorerie Existants Eligibles contenant les mentions minimales suivantes :

- Date de la vente ;
- Dénomination de la valeur ;
- Quantité vendue de billets de trésorerie ;
- Prix unitaire ;
- Montant brut de la vente ;
- Commission.

(ii) L'avis relatif à l'opération de souscription aux obligations objet de la présente émission contenant les mentions minimales suivantes :

- Date de souscription ;
- Dénomination de la valeur ;
- Quantité demandée d'obligations ;
- Quantité attribuée d'obligations ;
- Prix unitaire ;
- Montant brut de l'attribution ;
- Commission.

Les résultats de l'opération seront publiés le 1^{er} mars 2021 dans un journal d'annonces légales par DPGA ainsi que sur son site internet.

XIII. Informations complémentaires

XIII.1. Cotation à la Bourse de Casablanca

Aucune obligation des tranches A et B objet de la présente note d'opération n'est négociable sur le marché de la Bourse de Casablanca.

XIII.2. Régime fiscal de l'opération

L'attention des investisseurs est attirée sur le fait que le régime fiscal marocain est présenté ci-dessous à titre indicatif et ne constitue pas l'exhaustivité des situations fiscales applicables à chaque investisseur.

Les personnes morales désireuses de participer à la présente opération sont invitées à s'assurer auprès de leur conseiller fiscal de la fiscalité qui s'applique à leur cas particulier.

Sous réserve de modifications légales ou réglementaires, le régime actuellement en vigueur est détaillé ci-après :

XIII.2.1. Fiscalité des revenus

Les revenus de placement à revenu fixe sont soumis, selon le cas, à l'Impôt sur les Sociétés (IS) ou à l'Impôt sur le Revenu (IR).

Personnes résidentes soumises à l'impôt sur les sociétés

Les produits de placement à revenu fixe sont soumis à une retenue à la source de 20%, imputable sur l'IS. Dans ce cas, les bénéficiaires doivent décliner, lors de l'encaissement desdits produits :

- La raison sociale et l'adresse du siège social ou du principal établissement ;
- Le numéro du Registre du Commerce et celui de l'article d'imposition à l'Impôt sur les Sociétés. Sont exonérés à l'IS retenu à la source, les intérêts et autres produits similaires servis aux :
 - ✓ Organismes de placement collectif en valeurs mobilières (O.P.C.V.M.) régis par le dahir portant loi n°1-93- 213 ;
 - ✓ Fonds de placements collectifs en titrisation (F.P.C.T.) régis par la loi n°10-98 ;
 - ✓ Organismes de placements en capital-risque (O.P.C.R.) régis par la loi n°41-05.

Personnes résidentes soumises à l'impôt sur les revenus

Les produits de placement à revenu fixe sont soumis à l'IR retenu à la source au taux de :

- 30% pour les bénéficiaires personnes physiques qui ne sont pas soumises à l'IR selon le régime du bénéfice net réel (BNR) ou le régime du bénéfice net simplifié (BNS) ;
- 20% imputable sur la cotisation de l'IR avec droit de restitution pour les bénéficiaires personnes morales et personnes physiques soumises à l'IR selon le régime du BNR ou du BNS. Lesdits bénéficiaires doivent décliner lors de l'encaissement desdits revenus :
 - ✓ Leur nom, prénom, adresse et numéro de la CIN ;
 - ✓ Leur numéro d'article d'imposition à l'IR.

Personnes non-résidentes

Les revenus perçus par les personnes physiques ou morales non-résidentes au Maroc sont soumis à une retenue à la source au taux de 20% sous réserve de l'application des dispositions des conventions internationales de non double imposition.

XIII.2.2. Fiscalité des plus-values

Personnes résidentes

Conformément aux dispositions du Code Général des Impôts, les profits de cession d'obligations sont soumis, selon le cas, soit à l'IR soit à l'IS. Le profit net de cession est constitué par la différence entre :

- D'une part, le prix de cession diminué, le cas échéant des frais supportés à l'occasion de cette cession, notamment les frais de courtage et de commission ; et
- D'autre part, le prix d'acquisition majoré, le cas échéant, des frais supportés à l'occasion de ladite acquisition, tels que les frais de courtage et de commission.

Le prix de cession et d'acquisition s'entendent du capital du titre, exclusion faite des intérêts courus et non échus aux dates desdites cessions et ou acquisition.

Personnes non-résidentes

Les profits de cession d'obligations et autres titres de créances réalisés par les sociétés étrangères sont imposables sous réserve de l'application des dispositions des conventions internationales de non double imposition.

Partie III. MODELE DE BULLETIN DE SOUSCRIPTION

BULLETIN DE SOUSCRIPTION FERME ET IRREVOCABLE¹¹
EMISSION D'OBLIGATIONS ORDINAIRES DE DOUJA PROMOTION GROUPE ADDOHA
Période de souscription du 22 février 2021 au 24 février 2021 inclus

IDENTIFICATION DU COLLECTEUR D'ORDRE

Identité	Dénomination	Adresse	Téléphone	Fax
Collecteur d'ordre	Bank of Africa	140, Avenue Hassan II, Casablanca	05 22 49 80 05	05 22 22 01 23

IDENTIFICATION DU SOUSCRIPTEUR

Dénomination ou raison sociale :	Qualité du souscripteur ¹² :
Siège social :	Nationalité du souscripteur :
Adresse :	Téléphone :
Numéro et nature du document exigé :	Fonction signataire :
Nom et Prénom signataire :	N° de compte espèce :
N° de compte titre :	Mode de paiement :
Nom du teneur de compte :	Code d'identité :
Date de naissance :	

DEMANDE DE SOUSCRIPTION AUX OBLIGATIONS

Nous déclarons avoir pris connaissance des dispositions de la présente note d'opération relative à cette émission obligataire et notamment :

- Les caractéristiques des obligations à souscrire dont la date de jouissance est le 26 février 2021 ;
- Les modalités d'allocation des obligations. Aussi, nous souscrivons de manière ferme et irrévocable¹³ aux obligations suivantes :

	Tranche A	Tranche B
Nombre de titres demandés		
Montant global (en dirhams)		

Dès la clôture de la période de souscription, nous informerons notre teneur de compte de la présente souscription à travers la transmission du dossier de souscription composé du présent bulletin de souscription et de l'attestation de blocage des Billets de Trésorerie Existants Eligibles et l'autorisons, par la présente, à débiter notre compte du montant correspondant aux nouvelles obligations Douja Promotion Groupe Addoha qui nous seront attribuées.

ORDRE DE VENTE DES BILLETS DE TRESORERIE EXISTANTS ELIGIBLES DE DOUJA PROMOTION GROUPE ADDOHA

En vertu de l'opération d'échange des Billets de Trésorerie Existants Eligibles Douja Promotion Groupe Addoha, contre de nouvelles obligations objet de la présente émission, telles que présentées dans la note d'opération faisant partie du prospectus visé par l'AMMC en date du 15 février 2021, nous nous engageons à céder les Billets de Trésorerie Existants Eligibles en contrepartie des obligations qui nous seront attribuées dans le cadre de cette émission obligataire.

Nous déclarons également avoir pris connaissance des dispositions de la note d'opération relative à cette émission obligataire et notamment :

- Les caractéristiques des nouvelles obligations émises à souscrire dont la date de jouissance est le 26 février 2021 ;

¹¹ Ladite souscription ne devient ferme et irrévocable qu'après la clôture de la période de souscription

¹² Qualité du souscripteur :
A - Etablissements de crédit
B - OPCVM
C - Sociétés d'assurances, organismes de retraite et de prévoyance
D - Fonds d'investissement, fonds de pension
E - Autres (compagnies financières et la CDG)
F - Personnes physiques

¹³ Ladite souscription ne devient ferme et irrévocable qu'après la clôture de la période de souscription

- Les prix de rachat des Billets de Trésorerie Existants Eligibles et les paramètres ayant servi à la détermination de ces prix ;
- Les modalités de dénouement de l'échange des Billets de Trésorerie Existants Eligibles contre les titres obligataires ;
- Les modalités d'allocation des obligations objets de ladite note d'opération ;
- Les modalités de détermination du nombre de Billets de Trésorerie Existants Eligibles à céder, qui sera égal au nombre d'obligation nouvelles déterminé à l'issue de l'allocation ;
- Que les frais d'intermédiation relatifs à la vente des Billets de Trésorerie Existants Eligibles dans le cadre de l'opération d'échange sont à notre charge.

Pour valider notre souscription, nous apportons en échange (et à hauteur du nombre des nouvelles obligations allouées) les Billets de Trésorerie Existants Eligibles suivants que nous nous engageons à céder de manière ferme et irrévocable¹⁴ à Douja Promotion Groupe addoha le 26 février 2021, jour du règlement livraison, aux prix mentionnés dans la note d'opération faisant partie du prospectus visé par l'AMMC, le 15 février 2021.

Code ISIN	Nombre de titres maximum à céder	Teneur de compte des titres à céder	Prix de rachat brut unitaire
MA0001409350			104 107,17
MA0001409442			103 550,86
MA0001409558			102 849,77
MA0001409913			100 342,10
MA0001409921			100 232,63
MA0001409707			101 818,58

Dès la clôture de la période de souscription et après transmission du dossier de souscription composé du présent bulletin de souscription et de l'attestation de blocage des Billets de Trésorerie Existants Eligibles, nous autorisons par la présente notre teneur de compte à céder les Billets de Trésorerie Existants Eligibles et à créditer notre compte du montant correspondant.

La signature du Bulletin de Souscription vaut adhésion au Contrat d'Emission.

Le montant de la commission et de la TVA sur l'opération est de :

Cachet et signature du souscripteur

Avertissement : « L'attention du souscripteur est attirée sur le fait que tout investissement en instrument financier comporte des risques et que la valeur de l'investissement est susceptible d'évoluer à la hausse comme à la baisse, sous l'influence des facteurs internes ou externes à l'émetteur.

Le souscripteur reconnaît avoir lu le prospectus composé du Document de Référence et de la Note d'Opération relatif à l'opération visée par l'AMMC et déclare adhérer à l'ensemble des règles et conditions de l'offre qui y sont présentées »

¹⁴ Ladite souscription ne devient ferme et irrévocable qu'après la clôture de la période de souscription

ATTESTATION DE BLOCAGE**[Entête du teneur de compte]**

Nous soussignés, [...], [forme sociale], au capital de [...] dirhams dont le siège social est sis au [...], immatriculée au Registre du Commerce de [...] sous le numéro [...] (le « **teneur de compte** »),

Attestons, par la présente, détenir sous dossier pour le compte de [...] **[identité du propriétaire]**, [...] [CIN]/[forme sociale], au capital de [...] dirhams dont le siège social est sis au [...], immatriculée au Registre du Commerce de [...] sous le numéro [...] (le « **Détenteur** », les titres suivants :

Emetteur	Nature du titre	ISIN	Nombre de titres

(ci-après, les « **Titres** »)

Et certifions bloquer lesdits Titres par les teneurs de compte, jusqu'à la réception des obligations nouvelles objet du prospectus visé par l'AMMC, soit le 26 février 2021.

A défaut de la réalisation de l'opération d'émission d'obligations nouvelles par Douja Promotion Groupe Addoha en échange des billets de trésorerie objet de la présente attestation, cette dernière deviendra caduque et le Détenteur retrouvera la libre disposition des Titres.

La présente attestation est délivrée pour servir et valoir ce que de droit.

Fait à [...], le [...].

[Nom et qualité du signataire]

Partie IV. ANNEXES

Annexe I : Document de référence

http://www.ammc.ma/sites/default/files/DR_DPGA_006_2021.pdf

Annexe II : Contrat d'émission

CONTRAT D'EMISSION D'OBLIGATIONS

2 FEVRIER 2021

ENTRE

DOUJA PROMOTION GROUPE ADDOHA
en qualité d'Emetteur

ET

MASSE DES OBLIGATAIRES tel que représentée par Monsieur Mohamed Hdid



0108786-0000002 EUO3- 2002159439.10

CE CONTRAT D'EMISSION D'OBLIGATIONS EST CONCLU ENTRE LES SOUSSIGNES :

- (1) **DOUJA PROMOTION GROUPE ADDOHA**, société anonyme au capital social de 4.025.512.540 dirhams, immatriculée au Registre du Commerce de Casablanca sous le numéro 52405, dont le siège social est situé KM 7 Route de Rabat, Ain Sebaâ, Casablanca, Maroc, représentée par M. Anas Sefrioui, dûment habilité aux fins du présent contrat, en sa qualité de Président du Conseil d'Administration,

ci-après désignée l'**Emetteur** ou la **Société**,

D'UNE PART,

- (2) **LA MASSE DES OBLIGATAIRES**, (tel que ce terme est défini ci-dessous), représentée par Monsieur Mohamed Hdid, titulaire de la carte nationale d'identité n° TA7968 domicilié au 4 rue Maati Jazouli Casablanca, Maroc, agissant en sa qualité de Représentant Provisoire de la Masse des Obligataires,

D'AUTRE PART.

L'Emetteur et la Masse des Obligataires sont ci-après désignés ensemble les **Parties** et individuellement une **Partie**.

IL A PREALABLEMENT ETE EXPOSE CE QUI SUIIT :

- (A) La Société souhaite procéder au rachat de l'intégralité des billets de trésorerie existants éligibles (tel que ce terme est défini ci-après) détenus par les détenteurs desdits billets de trésorerie au moyen de l'émission d'un nouvel emprunt obligataire par appel public à l'épargne destiné exclusivement aux détenteurs de Billets de Trésorerie Existants Eligibles.
- (B) Par délibérations en date du 9 novembre 2020, l'assemblée générale ordinaire de la Société a autorisé l'émission d'un emprunt obligataire d'un montant maximum en principal de six cent millions (600.000.000) de dirhams par voie d'appel public à l'épargne.
- (C) Par délibérations en date du 2 février 2021, en application de l'autorisation susvisée de l'assemblée générale ordinaire, le conseil d'administration de la Société a décidé l'émission d'un emprunt obligataire d'un montant nominal global de cinq cent quatre-vingt-quatorze millions (594.000.000) de dirhams (l'**Emprunt Obligataire** ou l'**Emission**) par voie d'émission de cinq mille neuf cent quarante (5.940) obligations ordinaires de la Société d'une valeur nominale de cent mille (100.000) dirhams émises au pair (les **Obligations**).
- (D) L'Emprunt Obligataire est destiné à être souscrit exclusivement par les détenteurs de Billets De Trésorerie Existants Eligibles (tel que ce terme est défini à l'Article 1.1 ci-après), de sorte à ce que lesdits billets de trésorerie soient rachetés par l'Emetteur, en contrepartie de la souscription par les détenteurs desdits billets à l'Emprunt Obligataire.
- (E) Les Parties sont donc convenues de conclure le présent contrat afin de définir les conditions et modalités de l'Emprunt Obligataire (le **Contrat**).

TABLE DES MATIERES

Clause	Page
1. Définitions et interprétation	2
2. Objet	4
3. Destination de l'Emprunt Obligataire	4
4. Emission de l'Emprunt Obligataire	4
5. Caractéristiques des Obligations	4
6. Conditions générales de l'Emprunt Obligataire	5
7. Garanties de l'Emprunt Obligataire	6
8. Développement de l'Actif Immobilier	7
9. Obtention de mainlevées des sûretés pendant la durée de l'Emprunt Obligataire	8
10. Evaluation immobilière des Actifs Immobiliers pendant la durée de l'Emprunt Obligataire	10
11. Faculté de substitution au profit de l'Emetteur	10
12. Condition Suspensive	11
13. Remboursement de l'Emprunt Obligataire	11
14. Cas de Défaut	12
15. Masse des Titulaires d'Obligations	12
16. Déclarations et garanties des parties	13
17. Déclarations et engagement de l'Emetteur	13
18. Durée	14
19. Stipulations diverses	14
20. Droit applicable – Litiges	14

0100786-0000002 EUO3: 2002159439.10

CELA EXPOSE IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :**1. DEFINITIONS ET INTERPRETATION****1.1 Définitions**

Dans le cadre du présent Contrat, les termes débutant par une majuscule et cités ci-après ont la signification qui leur est attribuée ci-dessous :

Actifs Immobiliers	désigne les actifs immobiliers suivants : - la propriété dite « Ain Slim » située à Marrakech, constitué d'un terrain agricole d'une superficie de 283 ha 40 a 30 ca, objet du titre foncier numéro 7991/43 ; et - la propriété dite « El Bahr » située à Sala Al Jadida, lieu-dit Bou Knadel, constitué d'un terrain au comprenant des équipements de lotissement d'une superficie de 867.115 m² objet du titre foncier numéro 8911/20.
AMMC	désigne l'Autorité Marocaine du Marché de Capitaux.
Billets de Trésorerie Existants Eligibles	désigne les lignes de billets de trésorerie de la Société, existants à la date d'ouverture de la période de souscription de l'Emprunt Obligataire et dont la liste figure en Annexe 1 des présentes.
Condition Suspensive	a le sens qui lui est attribué à l'Article 12 (Condition Suspensive) du Contrat.
Contrat	désigne le présent contrat d'émission, le ~~et~~ compris son Préambule et ses Annexes.
Convention(s) d'Hypothèque(s)	désigne la convention d'hypothèque conclue le 4 février 2021 par-devant notaire entre l'Emetteur en qualité de constituant et la masse des Obligataires, telle que représentée par le représentant de la masse des Titulaires d'Obligations, en qualité de bénéficiaire.
Date d'Echéance	a le sens qui lui est attribué à l'Article 6.1 (<i>Durée de l'Emprunt Obligataire</i>) du Contrat.
Date d'Emission	désigne la date à laquelle le règlement-livraison des Obligations sera réalisé.
Date de Jouissance	désigne le 26 février 2021.
Période de Souscription	désigne la période du 22 février 2021 au 24 février 2021 inclus.
Emprunt Obligataire ou Emission	a le sens qui lui est attribué au paragraphe (B) du préambule du Contrat.
Hypothèque	a le sens qui lui est attribué à l'Article 7 du Contrat.

Jour(s) Ouvré(s)	désigne un jour (autre qu'un samedi ou un dimanche) où les banques et marchés financiers sont ouverts pour la réalisation de transactions au Maroc.
Loi 17-95	désigne la loi n° 17-95 relative aux sociétés anonymes, telle que modifiée et complétée.
Loi 44-12	désigne le Dahir n° 1-12-55 du 14 safar 1434 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.
Masse des Obligataires	désigne les Titulaires d'Obligations groupés en une masse dotée de la personnalité morale conformément à l'article 299 de la Loi 17-95.
Obligations	a le sens qui lui est attribué au paragraphe (C) du préambule du Contrat.
Période de Différé	a le sens qui lui est attribuée à l'Article 5.4 du Contrat.
Prix d'Emission	a le sens qui lui est attribué à l'Article 5.2(b) (<i>Valeur nominale des Obligations – Montant de l'Emprunt Obligataire – Prix d'Emission</i>) du Contrat.
Résolutions	désigne les décisions du conseil d'administration de l'Emetteur réuni en date du 8 octobre 2020, les décisions de l'assemblée générale ordinaire de l'Emetteur réunie en date du 9 novembre 2020 et les décisions du conseil d'administration de l'Emetteur réuni en date du 2 février 2021.
Titulaires d'Obligations	désigne tout porteur d'Obligation(s) conformément aux stipulations de l'Article 19.1 (<i>Adhésion automatique au Contrat</i>), dès lors qu'il n'a pas cessé d'avoir cette qualité conformément aux stipulations du présent Contrat.

1.2 Interprétation

- (a) Toute référence au Contrat s'entend du Contrat et de ses annexes, qui en font partie intégrante, et les références faites au préambule, aux articles, aux paragraphes et aux annexes s'entendent du préambule, des articles, des paragraphes et des annexes du Contrat.
- (b) Les titres ne sont indiqués que pour faciliter la lecture et ne doivent pas affecter l'interprétation de ce Contrat.
- (c) Les références au singulier doivent inclure les références au pluriel et vice versa, sauf si le contexte le requiert ou le permet autrement ; les références aux personnes physiques doivent inclure les organes sociaux et vice versa et les mots présentant un genre particulier doivent comprendre tous les genres.
- (d) A moins que le contexte nécessite qu'il en soit autrement, toute référence à une disposition légale s'entend de la disposition telle qu'elle existe et s'applique au jour de la conclusion du Contrat.
- (e) Toute référence à un autre document s'entend de ce document tel qu'il existe au jour de la conclusion du Contrat.

0108786-0000002 EUO3: 2002159439.10

- (f) Les exemples qui viennent à la suite des termes « inclure », « incluant », « notamment », « en particulier » et de tous les autres termes ayant le même sens ne sont pas limitatifs.

2. OBJET

Le Contrat a pour objet de définir, sur la base et en complément des Résolutions, les conditions et modalités de l'émission par l'Emetteur de l'Emprunt Obligataire, ainsi que des conditions et modalités des Obligations.

3. DESTINATION DE L'EMPRUNT OBLIGATAIRE

L'Emetteur devra utiliser l'intégralité du montant de l'Emprunt Obligataire aux fins de racheter les Billets de Trésorerie Existants Eligibles, et ce à la Date d'Emission.

4. EMISSION DE L'EMPRUNT OBLIGATAIRE

- 4.1 L'Emetteur s'engage à émettre à la Date d'Emission les Obligations d'un montant nominal total de cent mille (100.000) de dirhams chacune, représentatives de l'Emprunt Obligataire, selon les conditions et modalités prévues dans le présent Contrat.

- 4.2 A la date de souscription, les Obligations seront souscrites selon les conditions et modalités prévues dans le présent Contrat et le prospectus visé par l'AMMC.

La signature du bulletin de souscription emporte adhésion au présent Contrat d'Emission et à la Convention d'Hypothèques.

- 4.3 L'Emprunt Obligataire se décompose en deux (2) tranches :

- (a) une tranche A à taux fixe d'un montant maximum de cinq cent quatre-vingt-quatorze millions (594.000.000) de dirhams et d'une valeur nominale de cent mille (100.000) dirhams par obligation ;
- (b) une tranche B à taux révisable annuellement d'un montant maximum de cinq cent quatre-vingt-quatorze millions (594.000.000) de dirhams et d'une valeur nominale de cent mille (100.000) dirhams par obligation,

étant entendu que :

- le montant cumulé des tranches A et B ne dépassera pas cinq cent quatre-vingt-quatorze millions (594.000.000) de dirhams
- le montant de l'Emprunt Obligataire sera limité aux souscriptions effectivement reçues.

5. CARACTERISTIQUES DES OBLIGATIONS

5.1 Régime juridique des Obligations

L'émission des Obligations est régie, notamment, par :

- la Loi 17-95 ;
- la Loi 44-12 ; et
- la circulaire de l'AMMC n° 03/19 du 20 février 2019 relative aux opérations et informations financières.

0108786-0000002 EUO3: 2002159439.10

4

5.2 Emission des Obligations

- Les Obligations sont émises par la Société en application des dispositions des articles 292 et suivants de la Loi 17-95.

(a) Nombre d'Obligations

Il sera émis un montant maximum de cinq mille neuf cent quarante (5.940) Obligations.

(b) Valeur nominale des Obligations – Montant de l'Emprunt Obligataire – Prix d'Emission

Chaque Obligation est émise à un prix unitaire égal à cent mille (100.000) dirhams, soit un montant global maximum de l'Emission de cinq cent quatre-vingt-quatorze millions (594.000.000) de dirhams (le **Prix d'Emission**).

Chaque Obligation a pour valeur nominale la somme de cent mille (100.000) dirhams.

L'Emprunt Obligataire d'un montant total maximum de cinq cent quatre-vingt-quatorze millions (594.000.000) de dirhams est donc représenté par un maximum de cinq mille neuf cent quarante (5.940) Obligations d'une valeur nominale de cent mille (100.000) dirhams chacune.

5.3 Forme des Obligations

Les Obligations auront la forme de titres au porteur. Les Obligations seront dématérialisées par inscription au dépositaire central et inscrites en compte auprès des affiliés habilités.

Les Obligations ne seront pas inscrites à la cote de la Bourse de Casablanca.

5.4 Droits rattachés aux Obligations

Les Obligations confèrent à leurs détenteurs un droit au coupon annuel et au remboursement du principal de l'Emprunt Obligataire, sous réserve d'une période de différé en principal de deux (2) ans à compter de la Date de Jouissance (la **Période de Différé**), à une fréquence annuelle, étant précisé que la date de remboursement de la première échéance de l'Emprunt Obligataire interviendra le 26 février 2024.

5.5 Négociabilité des Obligations

Les Obligations sont librement négociables.

6. CONDITIONS GENERALES DE L'EMPRUNT OBLIGATAIRE

6.1 Durée de l'Emprunt Obligataire

L'Emprunt Obligataire est consenti pour une durée de sept (7) ans, dont deux (2) ans de Période de Différé.

La date d'échéance de l'Emprunt Obligataire est fixée à l'expiration d'une période de sept (7) ans à compter de la Date de Jouissance, soit le 26 février 2028 (la **Date d'Echéance**).

6.2 Rémunération

- (a) Les Obligations faisant partie de la tranche A donneront droit, au profit de chacun des Titulaires d'Obligations de la tranche A, à un intérêt annuel fixe égal à 5,16%, calculé sur la base de la valeur nominale des Obligations.

Le taux d'intérêt facial est obtenu en ajoutant une prime de risque de 300 points de base au taux calculé sur la base de la courbe des taux zéro coupon reconstituée à partir de la courbe des taux de référence du marché secondaire des bons du trésor du 16/12/2020 telle que publiée par Bank Al Maghrib le 17 décembre 2020, et qui permet d'obtenir, pour une obligation, un prix égal à 100%, de la valeur nominale en actualisant les flux futurs générés par cette obligation.

Les intérêts seront calculés selon la formule suivante : $[\text{capital restant dû} \times \text{Taux d'intérêt facial}]$.

- (b) Les Obligations faisant partie de la tranche B donneront droit, au profit de chacun des Titulaires d'Obligations de la tranche B, à un intérêt révisable annuellement.

Pour la première année, le taux d'intérêt facial est de 4,71%. Il est déterminé en référence au taux plein monétaire des Bons de Trésor 52 semaines calculé sur la base de la courbe des taux de référence du marché secondaire des bons du trésor du 16/12/2020 telle que publiée par Bank Al Maghrib le 17 décembre 2020, soit 1,71% augmenté d'une prime de risque de 300 points de base.

Au-delà de la 1^{ère} année, le taux de référence 52 semaines monétaire sera déterminé sur la base de la courbe des taux de référence du marché secondaire des bons du Trésor telle que publiée par Bank Al Maghrib et portant une date de valeur antérieure de 5 jours de bourse à la date d'anniversaire de la date de jouissance. Le taux de référence ainsi obtenu sera augmenté d'une prime de risque de 300 points de base.

Les intérêts seront calculés selon la formule suivante : $\text{capital restant dû} \times \text{nombre de jours exact} / 360 \times \text{taux facial}$.

- (c) Les intérêts seront servis annuellement à chaque date anniversaire de la Date de Jouissance ou le premier Jour Ouvré au Maroc suivant cette date si celle-ci n'est pas un Jour Ouvré au Maroc, soit le 26 février de chaque année.

6.3 Rang de créance

Le principal et les intérêts des Obligations constituent des engagements assortis de sûretés telles qu'indiqué à l'Article 7 (*Garanties de l'Emprunt Obligataire*) des présentes.

6.4 Notation de l'Emprunt Obligataire

L'Emprunt Obligataire ne fait l'objet d'aucune notation.

7. GARANTIES DE L'EMPRUNT OBLIGATAIRE

7.1 Hypothèques

L'Emprunt Obligataire est assorti d'une hypothèque portant sur les Actifs Immobiliers (les **Hypothèques**) et consenti aux termes de la Convention d'Hypothèque comme suit :

- (a) une hypothèque de premier rang portant sur la propriété dite « Ain Slim » située à Marrakech, constitué d'un terrain agricole d'une superficie de 283 ha 40 a 30 ca, objet du titre foncier numéro 7991/43 ; et
- (b) une hypothèque de cinquième rang portant sur la propriété dite « El Bahr » située à Sala Al Jadida, lieu-dit Bou Knadel, constitué d'un terrain nu comprenant des équipements de lotissement d'une superficie de 867.115 m² objet du titre foncier numéro 8911/20.

7.2 Valorisation des actifs objets des Hypothèques

- (a) En date du 3 juillet 2020, la valeur de l'actif immobilier dit « Ain Slim » située à Marrakech et objet du titre foncier numéro 7991/43 s'élève à 626.300.000 de dirhams sur la base du rapport d'expertise établi par Cap Realty.
- (b) En date du 3 juillet 2020, la valeur de l'actif immobilier dit « El Bahr » située à Sala Al Jadida, lieu-dit Bou Knadel, et objet du titre foncier numéro 8911/20 s'élève à 579.300.000 sur la base du rapport d'expertise établi par Cap Realty.
- (c) Les rapports d'évaluation des actifs immobiliers précités figurent en **Annexe 2** des présentes.

3. DEVELOPPEMENT DE L'ACTIF IMMOBILIER

3.1 Chacun des Titulaires d'Obligations, autorise expressément l'Emetteur, ou tout mandataire de son choix, à développer l'Actif Immobilier visé au paragraphe 7.1(b) ci-dessus et à y apporter toute amélioration, y compris, notamment, au moyen :

- (a) de la réalisation d'un lotissement, tel que défini à l'article 1 du Dahir n° 1-92-7 portant promulgation de la loi n°25-90 relative aux lotissements, groupes d'habitations et morcellements telle que modifiée et complétée (la **Loi 25-90**), étant précisé que le lotissement se définit comme la division par vente, location ou partage en plusieurs lots destinés à la construction d'immeubles à usage d'habitation, industriel, touristique, commercial ou artisanal, quelle que soit la superficie des lots ;
- (b) de la demande et l'obtention de tout permis de construire, tel que défini par les articles 40 et 41 du Dahir n°1-92-31 portant promulgation de la loi n°12-90 relative à l'urbanisme telle que modifiée et complétée (la **Loi 12-90**), ayant pour objet la réalisation de tout ouvrage ayant pour assiette foncière l'actif initial ; et
- (c) de la réalisation de tous travaux de construction, directement ou par l'intermédiaire de tout prestataire, en application d'un permis de construire dûment délivré par les autorités compétentes dans les conditions susvisées, en vue de l'obtention de tout permis d'habiter ou certificat de conformité, au sens de l'article 55 de la Loi 12-90.

3.2 Monsieur le Conservateur de la Propriété Foncière est d'ores et déjà expressément autorisé à procéder à l'éclatement du titre foncier de l'Actif Immobilier visé au paragraphe 7.1(b) ci-dessus en titres fonciers parcellaires de groupements d'habitation ou de copropriété conformément à la loi n° 18-00 relative au statut de la copropriété des immeubles bâtis, telle que modifiée et complétée (la **Loi 18-00**).

3.3 En cas d'obtention d'une autorisation de lotir ayant pour objet l'Actif Immobilier visé au paragraphe 7.1(b) ci-dessus, l'Hypothèque se reportera de plein droit par voie de suite, après éclatement du titre foncier mère de l'actif initial, sur chacun des titres fonciers individuels de chacun des lots (les **Lots**), qu'il s'agisse de groupement d'habitation au titre de la Loi 25-90 ou de lot de copropriété au sens de la Loi 18-00.

A.S.

- 8.4 Chacun des Titulaires d'Obligations autorise, en outre, (i) le marketing, au travers de tout moyen de communication, (ii) la commercialisation, au travers de tout mandat de recherche, et (iii) la conclusion de tout contrat préliminaire à la vente des Lots résultant du développement de l'Actif Immobilier visé au paragraphe 7.1(b) ci-dessus tel que décrit au présent Article, étant précisé qu'en tout état de cause, le contrat définitif de vente desdits Lots ne pourra être conclu qu'après obtention d'une mainlevée conformément à l'Article 9 ci-dessous.

9. OBTENTION DE MAINLEVÉES DES SURETÉS PENDANT LA DURÉE DE L'EMPRUNT OBLIGATAIRE

9.1 Mainlevée de plein droit de l'Actif Immobilier dit « Ain Slim »

(a) Dans le cas où :

- (i) l'Emetteur procède à la radiation des inscriptions figurant sur le titre foncier de l'Actif Immobilier visé au paragraphe 7.1(b) ci-dessus à la date des présentes de sorte à ce que l'Hypothèque concernant cet actif soit inscrite en premier rang (en lieu et place du cinquième rang) ; et
- (ii) la valeur de l'Actif Immobilier visé au paragraphe 7.1(b) ci-dessus est au moins égale à 1 fois le capital restant dû de l'Emprunt Obligataire à la date de la demande de la main levée, sur la base de la valeur déterminée de manière annuelle à chaque date anniversaire de la Date de Jouissance, par un expert indépendant désigné par le représentant de la masse des Titulaires d'Obligations, sur la base d'un rapport d'évaluation,

il pourra demander l'obtention d'une mainlevée totale sur l'Actif Immobilier visé au paragraphe 7.1(a).

- (b) A ce titre, l'Emetteur devra en informer le représentant de la masse des Titulaires d'Obligations par écrit, en joignant à sa demande (i) un original du titre foncier de l'Actif Immobilier visé au paragraphe 7.1(b) ci-dessus reflétant l'inscription de l'Hypothèque grevant cet actif en premier rang au bénéfice de la masse des Titulaires d'Obligations (ii) ainsi que le rapport d'évaluation établi par un expert immobilier indépendant désigné par le représentant de la masse des Titulaires d'Obligations indiquant que la valeur de l'Actif Immobilier visé au paragraphe 7.1(b) ci-dessus est au moins égale à 1 fois le capital restant dû de l'Emprunt Obligataire non encore remboursé à la date de la demande de la main levée.
- (c) Dans l'hypothèse où les conditions visées au paragraphe 9.1(a) ci-dessus sont satisfaites, le représentant de la masse des Titulaires d'Obligations confirmera à l'Emetteur l'acceptation de la mainlevée par notification écrite dans un délai maximum de cinq (5) Jours Ouvrés à compter de la réception de la notification visée à l'Article 9.1(b).
- (d) Plus généralement, le représentant de la masse des Titulaires d'Obligations devra remettre à l'Emetteur tous documents nécessaires à assurer cette mainlevée.
- (e) Dans ce cas, chaque Titulaire d'Obligations autorise d'ores et déjà, par la présente, le représentant de la masse des Titulaires d'Obligations à donner à l'Emetteur ladite mainlevée dès lors que les conditions visées au paragraphe 9.1(a) ci-dessus sont satisfaites, et donne expressément pouvoir audit représentant de la masse des Titulaires d'Obligations à l'effet de réitérer cette autorisation, de signer l'acte de mainlevée ainsi que tout document nécessaire en vue de réaliser les formalités de radiation.

- (f) L'Emetteur et le représentant de la masse des Titulaires d'Obligations disposeront de tous pouvoirs pour mener à bien le processus de mainlevée, étant précisé que l'Emetteur assumera, seul, l'ensemble des frais relatifs à ladite mainlevée.

9.2 Demande de mainlevées partielles pendant la durée de l'Emprunt Obligataire

- (a) Dans le cas où l'Actif Immobilier visé au paragraphe 7.1(b) ci-dessus fait l'objet d'un morcellement ou d'un lotissement dans les conditions visées à l'Article 8 ci-dessus, l'Emetteur pourra demander l'obtention d'une mainlevée sur un ou plusieurs Lots sous réserve que :

- (i) l'Emetteur (i) a procédé à la modification de l'inscription de l'Hypothèque sur le titre foncier de l'Actif Immobilier visé au paragraphe 7.1(b) ci-dessus de sorte à ce qu'elle soit inscrite en premier rang (en lieu et place du cinquième rang) et (ii) a obtenu la mainlevée pleine et entière de l'Actif Immobilier visé au paragraphe 7.1(a), dans les conditions visées à l'Article 9.1 ;
- (ii) l'Emetteur n'est pas en défaut de paiement au titre de l'Emprunt Obligataire ; et
- (iii) la valeur des Lots couverts par l'Hypothèque, après obtention de la mainlevée sur les Lots concernés par la demande de mainlevée, est au moins égale à 1 fois le capital restant dû de l'Emprunt Obligataire non encore remboursé à la date de la demande de la mainlevée.

A ce titre, l'Emetteur devra :

- (i) en informer le représentant de la masse des Titulaires d'Obligations par écrit, en indiquant les Lots objets de la demande de mainlevée ; et
 - (ii) joindre à ladite notification le rapport d'évaluation établi par un expert immobilier indépendant désigné par le représentant de la masse des Titulaires d'Obligations indiquant que la valeur des Lots couverts par l'Hypothèque, après obtention de la mainlevée sur les Lots concernés par la demande de mainlevée, est au moins égale à 1 fois le capital restant dû de l'Emprunt Obligataire non encore remboursé à la date de la demande de la mainlevée.
- (b) Dans l'hypothèse où les conditions visées au paragraphe ci-dessus sont satisfaites, le représentant de la masse des Titulaires d'Obligations confirmera à l'Emetteur l'acceptation de la mainlevée par notification écrite dans un délai maximum de cinq (5) Jours Ouvrés à compter de la réception de la notification susvisée.

Plus généralement, le représentant de la masse des Titulaires d'Obligations devra remettre à l'Emetteur tous documents nécessaires à assurer cette mainlevée.

- (c) Dans ce cas, chaque Titulaire d'Obligations autorise d'ores et déjà, par la présente, le représentant de la masse des Titulaires d'Obligations à donner à l'Emetteur ladite mainlevée dès lors que les conditions visées à l'Article 9.2(a) ci-dessus sont satisfaites, et donne expressément pouvoir audit représentant de la masse des Titulaires d'Obligations à l'effet de réitérer cette autorisation, de signer l'acte de mainlevée ainsi que tout document nécessaire en vue de réaliser les formalités de radiation.
- (d) Pendant la durée de l'Emprunt Obligataire, plusieurs demandes de mainlevée pourront être formulées sous réserve du respect des conditions et modalités du présent Article 9.2.

- (e) L'Emetteur et le représentant de la masse des Titulaires d'Obligations disposeront de tous pouvoirs pour mener à bien le processus de mainlevée, étant précisé que l'Emetteur assumera, seul, l'ensemble des frais relatifs à ladite mainlevée.

9.3 Interdiction de mainlevées partielles pendant la durée de l'Emprunt Obligataire

Pendant la durée de l'Emprunt Obligataire, toute demande de mainlevée partielle, en dehors des cas visés aux Articles 9.1 et 9.2 ci-dessus, est interdite.

10. EVALUATION IMMOBILIERE DES ACTIFS IMMOBILIERS PENDANT LA DUREE DE L'EMPRUNT OBLIGATAIRE

Un expert immobilier indépendant sera désigné par le représentant de la masse des Titulaires d'Obligations afin de procéder à l'évaluation de chaque Actif Immobilier à chaque date anniversaire de la Date de Jouissance.

11. FACULTE DE SUBSTITUTION AU PROFIT DE L'EMETTEUR

- 11.1 A tout moment pendant la durée de l'Emprunt Obligataire, l'Emetteur pourra proposer la substitution de nouvelles sûretés au profit de la masse des Titulaires d'Obligations en lieu et place de tout ou partie des sûretés visées à l'Article 7 (*Garanties de l'Emprunt Obligataire*), sous réserve de l'obtention de l'ensemble des autorisations sociales requises conformément à la Loi 17-95.
- 11.2 Dans le cas où l'Emetteur envisage la substitution d'autres sûretés en lieu et place des sûretés visées à l'Article 7 (*Garanties de l'Emprunt Obligataire*), il devra en informer le représentant de la masse des Titulaires d'Obligations par écrit, en indiquant les sûretés destinées à être substituées et les éléments permettant d'identifier et d'évaluer les nouvelles sûretés proposées.
- 11.3 Le représentant de la masse des Titulaires d'Obligations devra convoquer sans délai une assemblée générale des Titulaires d'Obligations afin de statuer sur la demande de substitution et confirmer ou infirmer ladite substitution dans un délai de quarante-cinq (45) jours à compter de la réception de la notification susvisée adressée par l'Emetteur, étant précisé que l'absence de tenue de ladite assemblée au bout de deux convocations successives sera réputée constituer un refus de la demande de substitution précitée.
- 11.4 En cas de refus de la substitution proposée, le représentant de la masse des Titulaires d'Obligations notifiera sa décision à l'Emetteur, par écrit.
- 11.5 En cas d'acceptation de la substitution proposée, par décision de l'assemblée générale des Titulaires d'Obligations susvisée prise à l'unanimité des Titulaires d'Obligations présents ou représentés, le représentant de la masse des Titulaires des Obligations confirmera à l'Emetteur, l'acceptation des sûretés de substitution proposées par notification écrite.
- 11.6 Dans ce cas, l'ensemble des documents nécessaires à la constitution des nouvelles sûretés devront être conclus entre l'Emetteur et le représentant de la masse des Titulaires d'Obligations. L'Emetteur disposera de tous pouvoirs pour mener à bien ce processus de substitution, et assumera, seul, l'ensemble des frais relatifs à ladite substitution.
- 11.7 Dans l'hypothèse où une ou plusieurs sûretés sont substituées au titre du présent Article, l'ensemble des stipulations du présent Contrat seront applicables *mutatis mutandis* aux nouvelles sûretés.

12. CONDITION SUSPENSIVE

La souscription des Obligations est soumise à l'obtention du visa de l'AMMC sur le prospectus relatif à l'Emprunt Obligataire conformément à l'article 5 de la Loi 44-12 (la **Condition Suspensive**).

Si la Condition Suspensive visée ci-dessus n'est pas satisfaite au plus tard au 24 février 2021, et sauf si les Parties conviennent par écrit du report de cette date limite, le présent Contrat deviendra automatiquement caduc sans qu'aucune indemnité ne soit due de part et d'autre.

13. REMBOURSEMENT DE L'EMPRUNT OBLIGATAIRE

13.1 Remboursement du principal

L'Emprunt Obligataire sera remboursé de manière annuelle, à compter de la fin de la Période de Différé, à chaque date anniversaire de la Date de Jouissance ou le premier Jour Ouvré suivant cette date si celle-ci n'est pas un Jour Ouvré.

Sans préjudice du paiement des intérêts conformément au présent Contrat, le remboursement du principal interviendra conformément à l'échéancier ci-dessous :

Date	Amortissement (en dirhams)	Capital Restant dû (en dirhams)
26 février 2022	-	594 000 000
26 février 2023	-	594 000 000
26 février 2024	118 800 000	475 200 000
26 février 2025	118 800 000	356 400 000
26 février 2026	118 800 000	237 600 000
26 février 2027	118 800 000	118 800 000
26 février 2028	118 800 000	-

13.2 Remboursement anticipé

L'Emetteur s'interdit de procéder au remboursement anticipé des Obligations, sauf en cas d'exigibilité anticipé de l'Emprunt Obligataire en cas de survenance d'un Cas de Défaut.

13.3 Rachat des Obligations

- (a) L'Emetteur se réserve la faculté de procéder à des rachats d'Obligations sur le marché secondaire, sous réserve des stipulations du présent Article. Il doit offrir le même prix par écrit à tous les Titulaires d'Obligations au moyen de l'insertion d'un avis dans un journal d'annonces légales, et racheter au prorata de ceux qui acceptent dans le respect des quantités détenues par chacun d'eux.
- (b) Un tel rachat sera sans incidence sur le calendrier normal de l'amortissement des Obligations encore en circulation.
- (c) Les Obligations ainsi rachetées par l'Emetteur seront immédiatement annulées et ne pourront, par la suite, être remises en circulation.

0108788-0000002 EUO3: 2002159439.10

11

14. CAS DE DEFAUT

14.1 Il est expressément entendu entre les Parties que chacun des événements suivants constituera un cas de défaut au titre de l'Emprunt Obligataire rendant immédiatement exigibles l'encours de l'Emprunt Obligataire, ainsi que tous intérêts courus et toutes autres sommes dues par l'Emetteur aux Titulaires d'Obligations au titre de l'Emprunt Obligataire (les **Cas de Défaut**) :

- (a) l'Emetteur ne paie pas à sa date d'exigibilité une somme due au titre de l'Emprunt Obligataire à la date convenue ;
- (b) l'Emetteur ne respecte pas l'un quelconque des engagements prévus par le présent Contrat ;
- (c) une décision d'un organe social de l'Emetteur est prise ou une procédure judiciaire est engagée pour l'ouverture d'une procédure de traitement des difficultés de l'entreprise conformément au Livre V du Code de commerce en vue de la dissolution, l'ouverture à son encontre d'une procédure de sauvegarde, de redressement judiciaire ou de liquidation judiciaire ou de toute procédure ayant un effet analogue.

14.2 En cas de survenance d'un Cas de Défaut, et à défaut pour l'Emetteur d'avoir remédié au Cas de Défaut dans le délai de 60 jours à compter de la réception par l'Emetteur d'une notification écrite du représentant de la masse des Titulaires d'Obligations l'informant de la survenance dudit Cas de Défaut, le représentant de la masse des Titulaires d'Obligations devra, par notification écrite à l'Emetteur, déclarer immédiatement exigibles le capital restant dû de l'Emprunt Obligataire, augmentées des intérêts en cours ou échus et de tous montants échus au titre de l'Emprunt Obligataire, en ce compris tout intérêt de retard, sous réserve d'une décision contraire de l'assemblée générale des Titulaires d'Obligations devant se tenir avant l'expiration du délai susvisé de 60 jours.

14.3 Pour les besoins du présent Article, les intérêts de retard seront calculés pendant la période comprise entre sa date d'exigibilité du montant dû par l'Emetteur et la date de son paiement effectif comme suit : le taux d'intérêt tel qu'il résulte de l'Article 6.2 ci-avant, majoré de 100 points de base.

15. MASSE DES TITULAIRES D'OBLIGATIONS

15.1 Les Titulaires d'Obligations seront groupés de plein droit pour la défense de leurs intérêts communs en une masse dotée de la personnalité morale.

15.2 Les Titulaires d'Obligations seront réunis en assemblée générale à l'effet de désigner le ou les représentants de la masse. En attendant la tenue des assemblées générales des obligataires, le conseil d'administration de l'Emetteur tenu le 2 février 2021, a désigné, parmi les personnes habilitées à exercer les fonctions d'agent d'affaires, Monsieur Mohamed Hdid, domicilié au 4 rue Maati Jazouli Casablanca, comme représentant provisoire de la masse des obligataires.

15.3 Le représentant de la masse des obligataires a, sauf restriction décidée par l'assemblée générale des obligataires, le pouvoir d'accomplir au nom de la masse des obligataires tous actes de gestion nécessaires à la sauvegarde des intérêts communs des Titulaires d'Obligations.

15.4 Le représentant de la masse des obligataires a seule qualité pour agir en justice au nom de l'ensemble des Titulaires d'Obligations.

15.5 Le représentant de la masse des obligataires aura le droit d'obtenir communication des documents mis à la disposition des actionnaires de l'Emetteur dans les mêmes conditions que ceux-ci.

15.6 L'Emetteur s'engage à tenir une assemblée générale des Titulaires d'Obligations dans un délai de soixante (60) jours commençant à courir à compter de la date d'ouverture de la période de souscription,

0106786-0000002 EUQ3: 2002159439.10

12

Handwritten signature and initials in blue ink, appearing to be 'A.S.' with a flourish above it.

en vue de désigner le représentant permanent de la masse des Titulaires d'Obligations. Le Conseil d'Administration de l'Emetteur s'engage à transmettre à l'AMMC le procès-verbal de ladite assemblée et ce, dès sa tenue.

16. DECLARATIONS ET GARANTIES DES PARTIES

Chacune des Parties déclare et garantit à l'autre Partie que :

- (a) elle a la pleine capacité et les pouvoirs nécessaires ainsi que toute autorité pour conclure et exécuter le présent Contrat ;
- (b) elle dispose de toutes les autorisations requises par les lois et règlements applicables ainsi que par ses statuts pour conclure et exécuter le présent Contrat ; et
- (c) la signature et l'exécution du présent Contrat ne violent aucune disposition légale ou réglementaire ni aucune décision judiciaire, arbitrale ou administrative applicable à l'une des Parties.

17. DECLARATIONS ET ENGAGEMENT DE L'EMETTEUR

L'Emetteur déclare à la Masse des Obligataires ce qui suit :

17.1 Existence de la Société

La Société est valablement constituée. Les actes constitutifs et modificatifs ont été enregistrés et publiés conformément à la loi et aux règlements.

17.2 Capacité

L'Emetteur déclare à la Masse des Obligataires que :

- (a) il a la pleine capacité et les pouvoirs nécessaires ainsi que toute autorité pour conclure et exécuter le présent Contrat ;
- (b) il dispose de toutes les autorisations requises par les lois et règlements applicables ainsi que par ses statuts pour conclure et exécuter le présent Contrat et exécuter les obligations découlant du Contrat sous réserve des stipulations de l'Article 12 (Condition Suspensive) ;
- (c) la signature et l'exécution du présent Contrat ne violent aucune disposition légale ou réglementaire ni aucune décision judiciaire, arbitrale ou administrative applicable à l'Emetteur.

17.3 Régularité de l'Emission

Les Obligations seront émises par la Société conformément aux lois et règlements applicables ainsi qu'à ses statuts.

17.4 Insolvabilité

- (a) Aucun administrateur judiciaire n'a été nommé pour gérer tout ou partie des actifs de la Société.
- (b) Aucune requête ou déclaration n'a été faite en vue de la mise en redressement judiciaire, de la liquidation ou de la dissolution de la Société.

0108786-0000002 EUQ3: 2002159439,10

13

P A.S.

- (c) La Société n'est pas en état de cessation de paiement et ne fait l'objet d'aucune procédure collective ou équivalente.

18. DUREE

- 18.1 Le présent Contrat liera les Parties jusqu'au complet remboursement des Obligations.
- 18.2 Le présent Contrat cessera néanmoins de s'appliquer à toute partie qui ne détiendrait plus aucune Obligation.

19. STIPULATIONS DIVERSES

19.1 Adhésion automatique au Contrat

La souscription aux Obligations et l'acquisition desdites Obligations entraîneront automatiquement adhésion de chaque souscripteur ou de chaque acquéreur des Obligations au présent Contrat.

19.2 Autonomie des stipulations du Contrat

Le présent Contrat sera réputé divisible, et la nullité ou l'impossibilité d'exécuter tout terme ou stipulation de celle-ci n'affectera pas la validité ni la force exécutoire du Contrat ou de tout autre terme ou stipulation de celui-ci. En outre, à la place de tout terme ou stipulation nul(le) ou non exécutoire, les Parties y substitueront une stipulation valable et exécutoire aussi proche que possible de cette stipulation nulle ou non exécutoire.

19.3 Coûts et frais

L'Emetteur prendra à sa charge tous les coûts, frais et honoraires afférents :

- (a) à la préparation et la rédaction du Contrat ;
- (b) à l'Emission, le règlement et la livraison des Obligations ;
- (c) aux mesures de publicité de quelque nature qu'elle soit, de l'Emission des Obligations, le cas échéant ; et
- (d) aux autres prestations (tels que frais de conseil financier, frais de conseil juridique, toute évaluation des actifs, etc.).

19.4 Election de domicile

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les Parties font election de domicile en leurs sièges respectifs sus indiqués.

20. DROIT APPLICABLE – LITIGES

Le présent Contrat est soumis au droit marocain.

Tout différend résultant de l'interprétation ou de l'exécution des présentes sera soumis aux tribunaux compétents du ressort des tribunaux de commerce de Casablanca.

 A. S.

PAGE DE SIGNATURE

Fait à Casablanca, le 2 février 2021, en trois exemplaires originaux.

DOUJA PROMOTION GROUPE ADDOHA
Représentée par : Monsieur Anas SEFRIoui

**DOUJA PROMOTION
GROUPE ADDOHA**
Sini / Rtn. de Rabat Ain Sebaâ
Tél.: 05 22 67 99 75 - Casablanca

Pour la Masse des Obligataires :

Par : Monsieur Mohamed Hdid
Titre : Représentant provisoire de la Masse des Obligataires



**ANNEXE 1 – LISTE DES BILLETS DE TRESORERIE EXISTANTS ELIGIBLES A LA
DATE DE SIGNATURE DU PRESENT CONTRAT**

Code ISIN	Taux facial	Quantité titres	Valeur nominale	Encours (en dirhams)	Date de jouissance	Date d'échéance
MA0001409350	4,95%	1 365	100 000	136 500 000	11/05/2020	10/05/2021
MA0001409442	4,95%	800	100 000	80 000 000	22/06/2020	21/06/2021
MA0001409558	4,95%	750	100 000	75 000 000	03/08/2020	02/08/2021
MA0001409913	4,95%	730	100 000	73 000 000	01/02/2021	02/04/2021
MA0001409921	4,95%	2 145	100 000	214 500 000	09/02/2021	02/04/2021
MA0001409707	4,95%	150	100 000	15 000 000	16/10/2020	16/04/2021
			5 940	594 000 000		

ANNEXE 2 – RAPPORTS D'EVALUATION DES ACTIFS IMMOBILIERS

0108786-000002 EU03: 2002159439.10

17



RAPPORT D'EXPERTISE

Typologie : Terrain - Projet « Plage des Nations »

Titre foncier N° : 8.911/20

Propriété dite : « El Bahr »

Localisation : Préfecture de Salé - Sidi Bouknadel, Route Nationale RNI

Strictement confidentiel



**DOUJA PROMOTION
GROUPE ADDOHA**
Km 7 Route de Rabat – Aïn Sebaa
Casablanca

Casablanca, le 03/07/2020

164, Bd d'Anfa, 5^{ème} étage, 20 100 Casablanca, MAROC
Tél.: +212 (0) 5 22 94 11 97 - Fax: +212 (0) 5 22 94 11 96
contact@caprealty.ma – www.caprealty.ma

A.B.

1



Rapport d'expertise – Terrain – Projet « Plage des Nations »
Préfecture de Salé - Sidi Bouknadel, Route Nationale RN1
T.F. : 8.911/20 - Propriété dite : « El Bahr »



DOUJA PROMOTION
GROUPE ADDOKHA
Km 7 Route de Rabat – Ain Seban
Casablanca

Madame, Monsieur,

Nous avons l'honneur de vous remettre, ci-joint, notre rapport concernant l'estimation de la valeur vénale d'un actif immobilier, situé dans la Préfecture de Salé - Sidi Bouknadel, Route Nationale RN1, objet du titre foncier N° 8.911/20. Ce, conformément au Bon de Commande en date du 23/06/2020.

Au regard de notre analyse du marché et des hypothèses faites dans ce rapport, nous arbitrons la valeur vénale de l'actif, au 03/07/2020, comme suit :

VALEUR DE MARCHÉ

Projet	« Plage des Nations »
Typologie	Terrain
Titre Foncier	8.911/20
Propriété dite	« El Bahr »
Superficie Terrain	920.921 m²
Valeur Vénale	579.300.000 DH (Cinq Cent Soixante-dix-neuf Millions Trois Cent Mille Dirhams)

Nous restons à votre disposition pour vous fournir tout élément d'information qui pourrait vous sembler utile sur le présent rapport et vous prions d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de nos salutations distinguées.

Reda Guessous
MRICS - Directeur Général
CAP REALTY
164, Bd d'Anfa, 5^{ème} étage, 20 100
Casablanca, MAROC
Tél : +212 (0) 5 22 94 11 97 - Fax : +212 (0) 5 22 94 11 96
contact@caprealty.ma – www.caprealty.ma

Cette lettre de présentation fait partie intégrante du dossier et ne peut être lue séparément.
L'original de ce rapport est authentifié par un tampon sec.

Rapport d'expertise – Terrain – Projet « Plage des Nations »
Préfecture de Salé - Sidi Bouknadel, Route Nationale RN1
T.F. : 8.911/20 - Propriété dite : « El Bahr »



CAP REALTY

SOMMAIRE

1. MISSION	4
1. CHAMP DE NOTRE INTERVENTION	4
2. VISITE	5
3. DATE DE VALEUR DE L'ÉVALUATION	5
4. DOCUMENTS FOURNIS	5
2. PRÉSENTATION DE L'ACTIF	6
1. DÉSIGNATION	6
2. SITUATION	6
3. DÉSERTES	6
4. ÉTAT DES SURFACES	7
5. CONFIGURATION ET ACCESSIBILITÉ	8
6. SITUATION JURIDIQUE	9
7. URBANISME	11
3. POSITIONNEMENT DE L'ACTIF	13
1. POSITIONNEMENT DE LA ZONE	13
2. PRIX DE VENTE DANS LA ZONE	14
3. RÉFÉRENTIEL DES PRIX (D.G.I.)	14
4. APPRÉCIATION DE L'ACTIF (ANALYSE SWOT)	14
4. ÉVALUATION DE L'ACTIF	15
1. MÉTHODE N°1 : BILAN PROMOTEUR & DISCOUNTED CASH FLOW	16
1. Étude de marché	16
2. Positionnement des produits finis	17
3. Hypothèses, estimation des coûts et des revenus	18
4. Discounted Cash Flow	19
5. Résultat	19
6. Conclusion	19
2. MÉTHODE N°2 : COMPARAISON DIRECTE	20
1. Comparables	20
2. Positionnement de l'actif	20
3. Conclusion	20
5. CONCLUSION – VALEUR VENALE DE L'ACTIF	21
6. ANNEXES	22
1. PLANS DE SITUATION	22
2. RÉFÉRENTIEL PHOTOGRAPHIQUE	23
3. COPIE DU CERTIFICAT DE PROPRIÉTÉ	33
4. COPIE DU PLAN CADASTRAL	36
5. PLAN DE MASSE DE LA STATION TOURISTIQUE « PLAGE DES NATIONS »	37
6. EXTRAIT DU CAHIER DES CHARGES DE LA STATION TOURISTIQUE « PLAGE DES NATIONS »	38

A.S.

Rapport d'expertise – Terrain – Projet « Plage des Nations »
Préfecture de Salé - Sidi Bouknadel, Route Nationale RN1
T.F. : 8.911/20 - Propriété dite : « El Bahr »



1. Mission

1. Champ de notre intervention

Objet

La société **DOUJA PROMOTION – GROUPE ADDOKHA**, nous a demandé de procéder à l'estimation de la valeur vénale, en l'état actuel, d'un actif immobilier, situé dans la Préfecture de Salé - Sidi Bouknadel, Route Nationale RN1, objet du titre foncier N° 8.911/20

Définition de la valeur vénale

Nous avons retenu le référentiel constitué par la Charte de l'Expertise en évaluation immobilière, qui définit la valeur vénale comme suit : « La valeur vénale est la somme d'argent estimée contre laquelle un immeuble serait échangé, à la date de l'évaluation, entre un acheteur consentant et un vendeur consentant dans une transaction équilibrée, après une commercialisation adéquate, et où les parties ont, l'une et l'autre, agi en toute connaissance, prudemment et sans pression. » En conséquence, l'appréciation de la valeur vénale se fait dans les conditions suivantes :

- La libre volonté du vendeur et de l'acquéreur. (« willing buyer and seller »).
 - La disposition d'un délai raisonnable pour la négociation, compte tenu de la nature du bien et de la situation du marché. (« after proper marketing »).
 - Que le bien ait été proposé à la vente dans les conditions usuelles du marché, sans réserves, avec des moyens adéquats.
 - L'absence de facteur de convenance personnelle et la notion d'équilibre dans la négociation (« arm's-length transaction »).
- Cette Valeur Vénale correspond également, pour la majorité des situations, à la Juste Valeur (ou « Fair Value ») du référentiel I.F.R.S.

Indépendance – Conflits d'intérêts

Nous n'avons pas identifié de conflits d'intérêts concernant la mission que vous nous avez confiée.

Limitation d'usage et droit de communication

Notre rapport est établi dans le seul cadre de l'opération évoquée ci-dessus. Il ne pourra donc être utilisé à d'autres fins, ou être communiqué à des tiers, sans l'autorisation préalable de CAP REALTY.

Limite de responsabilité

Les actifs étant à évaluer à partir de documents et d'hypothèses fournis par le client, notre responsabilité ne pourra en aucun cas être engagée devant un quelconque tribunal.

Propriété et diffusion de nos rapports

Nos rapports deviennent la propriété de nos clients dès le paiement intégral de nos honoraires, sous réserve des limitations d'usage éventuellement définies ci-après. Nos rapports ne peuvent être diffusés à des tiers que dans leur intégralité, y compris les annexes, sauf à obtenir l'accord de notre société sur la diffusion d'extraits. Ils ne peuvent être ni cités, ni mentionnés à des tiers, dans aucun document destiné à être publié sans l'accord écrit de CAP REALTY quant à la forme et aux circonstances dans lesquelles ils peuvent paraître.

Surfaces

Nous réalisons nos évaluations d'après les surfaces des terrains et bâtiments telles qu'elles résultent des renseignements et documents qui nous sont fournis (sous réserve de vérification et de certification par un géomètre-expert). Nous n'effectuons aucun test si cette prestation n'est pas incluse dans notre lettre de mission.

Équipements

Nous n'effectuons aucun test de fonctionnement, d'usure ou de conformité aux normes des installations « immeubles par destination », ni aucun test concernant les équipements électriques, électroniques, de chauffage ou autres, ni les canalisations. Nous prenons en compte les indications recueillies et présumons que tous les équipements fonctionnent de façon satisfaisante. De plus, nous supposons que tous les équipements comprennent les dispositifs électroniques nécessaires à leur propre fonctionnement.

Titres de propriété

Notre mission ne comporte ni l'examen des titres de propriété, ni le contrôle de la conformité des bâtiments existants avec la législation sur le Permis de Construire. Nos conclusions supposent donc les biens en situation régulière en regard des lois et règlements en vigueur.

Rapport d'expertise – Terrain – Projet « Plage des Nations »
Préfecture de Salé – Sidi Bouknadel, Route Nationale RN1
T.F. : 8.911/20 - Propriété dite : « El Bahr »



Urbanisme

Nous procédons, à l'occasion des inspections physiques, à des relevés des données d'urbanisme concernant les biens à expertiser, lorsque cette information nous semble nécessaire et lorsqu'elle ne nous est pas fournie par notre client. Ce relevé de données d'urbanisme ne constitue en aucune façon une certification des données d'urbanisme et, lorsque ces informations ont une incidence forte sur la valeur des biens, nous conseillons à nos clients de les faire valider par un professionnel (avocat, architecte, notaire...).

Questions environnementales

Notre mission n'inclut pas de volet technique concernant les terrains et bâtiments, nous partons du principe qu'ils sont en conformité avec les réglementations en vigueur notamment celles concernant la pollution ou la protection de l'environnement et qu'ils ne comportent aucune substance (telle l'amiante) présentant un danger en ce domaine.

Instabilité du marché

Conformément aux normes d'évaluation RICS, nous attirons votre attention sur les conditions de marché actuelles. La crise a créé un degré élevé d'incertitude dans les marchés immobiliers. Dans ce contexte, il est possible que les prix et les valeurs passent par une période de volatilité amplifiée jusqu'à ce que le marché se stabilise. Le manque de liquidité sur les marchés de capitaux rend la vente des actifs difficile à court terme; nous recommandons ainsi que des vérifications de la conjoncture et des évaluations soient effectuées de manière régulière et qu'un conseil marketing spécifique soit sollicité en cas de vente.

Etats locatifs

Dans le cas des immeubles faisant l'objet de locations à des tiers, nous basons notre étude sur l'état locatif qui nous est fourni et supposons qu'aucun accord postérieur n'ait eu pour conséquence de modifier les sommes perçues au titre des loyers ou des charges annexes.

Informations non communiquées

Il est de la responsabilité de notre client de nous remettre l'ensemble des informations pertinentes nécessaires à notre évaluation. Si donc, par exemple, aucun droit réel ou accessoire consenti au profit d'un tiers, aucune servitude ou vice caché susceptible de troubler la jouissance des immeubles estimés ne nous est signalé, nous présumons qu'il n'en existe pas.

Utilisation par nous des données ou documents communiqués par notre client

Notre intervention consiste à relever dans ces données ou documents les informations pertinentes pour notre évaluation. Nous n'effectuons pas une lecture intégrale des documents communiqués, et encore moins un audit de ces documents, dont la responsabilité revient à d'autres professionnels.

2. Visite

La propriété a été visitée par :

- Mme Hiba Khoullak (CAP REALTY)

Date de la visite :

- 29/06/2020

Zones visitées :

- Intérieur de la propriété
- Emprise de la propriété
- Parties communes
- Environnement immédiat.

Divers :

- Dans notre évaluation, nous avons supposé que tous les éléments susceptibles d'influer sur la valeur de l'ensemble immobilier nous avaient été montrés lors de la visite.

3. Date de valeur de l'évaluation

Il nous a été demandé de déterminer une valeur en date du 03/07/2020

4. Documents fournis

Nous avons eu à notre disposition les documents suivants :

- ☒ Copie du certificat de propriété
- ☒ Copie du plan cadastral
- ☐ Copie de la note de renseignement
- ☐ Extrait du plan d'aménagement
- ☒ Etat des superficies
- ☒ Autres documents : Copie du cahier des charges, copie du programme architectural, copie du plan de masse, tableau des surfaces.

A.S.

Rapport d'expertise – Terrain – Projet « Plage des Nations »
Préfecture de Salé - Sidi Bouknadel, Route Nationale RN1
T.F. : 8.911/20 - Propriété dite : « El Bahr »



2. Présentation de l'actif

1. Désignation

Le tableau ci-dessous présente la désignation de la propriété objet de la présente expertise :

CONSISTANCE	DÉSIGNATION
TITRE FONCIER	Terrain nu – Projet « Plage des Nations »
PROPRIÉTÉ DITE	8.911/20
LOCALISATION	« El Bahr »
VILLE	Commune rurale de Sahel Ouled Hriz Province de Berrechid

2. Situation

« Sala Al Jadida » est une ville nouvelle marocaine située au Sud de la ville de Salé. Elle est localisée sur la rive nord du Bouregreg et intégrée dans le périmètre de la commune urbaine de Salé.

Quelques indicateurs clés :

- Région : Rabat-Salé-Kénitra
- Préfecture : Salé
- Population : ~ 200.00 habitants
- Superficie : ~ 1.275 km²
- Zone industrielle « Technopolis » : 107 hectares
- Délimitation géographique :
 - Commune de Shoul (est)
 - Ville de Rabat (Sud)
 - Commune d'Oumazza (Sud-est)
 - Commune d'Ameur (Nord)
 - Océan Atlantique (Ouest)

Sidi Bouknadel :

Sidi Bouknadel fait partie de la préfecture de Salé, dans la région de Rabat-Salé-Zemmour-Zaër. Elle possède le statut de municipalité.

La propriété objet de la présente expertise est située à 2 km du centre de Sidi Bouknadel, plus précisément sur la route Nationale RN1.

3. Dessertes

Le tableau ci-dessous présente les dessertes de la propriété objet de la présente expertise :

	DISTANCES
Station de Tramway « Hay Karima Terminus »	15 km
Gare ferroviaire « Salé Ville »	17 km
Gare ferroviaire « Salé Tabriquet »	14 km
Gare Ferroviaire « Kénitra Médina »	25 km
Gare Routière « Kénitra »	22 km
Aéroport international « Rabat Salé »	16 km
Autoroute A1 – Rabat / Casablanca	8 km
Autoroute A5 – Rabat / Tanger	22 km

A.S.

Rapport d'expertise – Terrain – Projet « Plage des Nations »
Préfecture de Salé - Sidi Bouknadel, Route Nationale RN1
T.F. : 8.911/20 - Propriété dite : « El Bahr »



4. Etat des surfaces

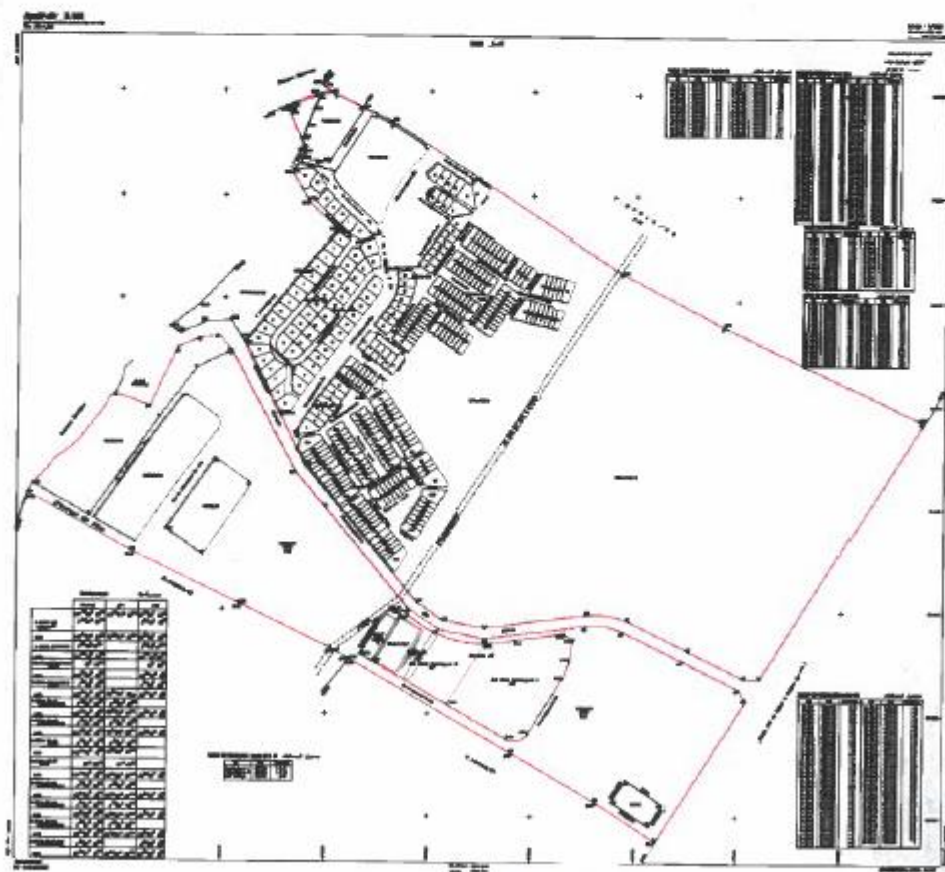
D'après les éléments fournis, la propriété présente une superficie comme suit :

ETAT DES SURFACES	
TITRE FONCIER	8.911/20
PROPRIETE DITE	« El Bahr »
SURFACE TERRAIN (m²)	920.921 m² (certificat de propriété)
SURFACE TERRAIN (m²)	867.115 m² (plan cadastral)*

Les surfaces indiquées ci-dessus sont issues des états communiqués par le client. Dans notre évaluation, nous les retiendrons telles quelles. Toutefois, si une modification de ces surfaces devait être constatée lors de l'établissement d'un état de surfaces par un Géomètre-Expert, la valeur de l'ensemble immobilier devrait être revue et pourrait s'en trouver modifiée.

* On notera par ailleurs une différence entre la surface mentionnée sur le certificat de propriété retenue dans le présent rapport et celle mentionnée sur le plan cadastral. Il convient d'effectuer une concordance et mise à jour des documents fonciers et de mettre à jour le rapport en conséquence.

Copie du plan cadastral



7

A.S.



Rapport d'expertise – Terrain – Projet « Plage des Nations »
Préfecture de Salé - Sidi Bouknadel, Route Nationale RN1
T.F. : 8.911/20 - Propriété dite : « El Bahr »

ADDOHA

5. Configuration et accessibilité

La carte ci-dessous présente la configuration de la propriété objet de la présente expertise :



CONFIGURATION

ASSISE FONCIÈRE

Configuration	Parcelle de forme irrégulière			
Façades sur voie	☐ 0	☒ 1	☐ 2	☐ > 2
Linéaire de façade	~ 1400 + 350 + 570 m			
Topographie	Altitude d'élévation : ~ 35 ± 15 m			
Dénivelé	☐ Faible < 5 %	☒ Modéré 5-10 %	☐ Fort > 10 %	
Bâtisse(s) existante(s)	▪ Terrains nus à développer ▪ Voies du lotissement ▪ Parcours golfique ▪ Autres aménagements : (Espaces verts, parkings non couverts, etc.)			

ACCESSIBILITÉ

Accessibilité	Propriété accessible par l'artère suivante: Route Nationale RN1			
Nombre de voies	☐ 1x1	☒ 2x1	☐ 2x2	☐ 2x3
Largeur de voie	☐ 10 à 12 m	☒ 15 à 20 m	☐ 25 à 50 m	☐ > 50 m
Consistance des voiries	☒ Chaussée revêtue	☒ Réseaux (Eau/Elec./Ass.)	☒ Eclairage public	
	☒ Trottoirs	☒ Bordures latérales	☒ Traitement paysager	
	☒ Accotements	☐ IPC - Terre Plein Central	☒ Signalisation au sol	
Etat des voiries	☐ Vétuste	☒ Etat d'usage	☐ Bon état	



ADDOKHA

Le tableau ci-dessous présente la situation juridique de la propriété objet de la présente expertise :

PROPRIETAIRE(S)	DOUJA PROMOTION GROUPE ADDOHA		1/1
FORME JURIDIQUE	☐ Personne(s) physique(s)	☒ Personne(s) morale(s)	
REGIME DE PROPRIETE	☒ Pleine propriété	☐ Indivision	
DATE DE CONSULTATION	25/06/2020		



10200008-A301-40E1-0183-25D622027ADC

Digitally signed
by AIT IDPR
FATIMA
Date: 2020.08.25
11:48:36 +01:00

شهادة الملكة

إن الحفاظ على سلامة العقارية بعد الجائحة المفضي أسفله يشهد في حالات الوضعية الحالية و
الفاولية للرسم العقاري عدد 20/8911 هي كالتالي :

ملف المالك

ملف المسمى " البدر " ذي الرسم الشهري عدد 20/8911 المثل في الممثل المذكور من أرض غارة مع هرامق التذرية

ملف المالك

شركة دوحه بروموسيون كروب الضحى " ش.م " ()
(SOCIETE DOUA PROMOTION GROUPE ADDONIA)

ملف المالك

- المقيد بتاريخ: 2014/06/30 (سجل : 11 عدد: 1527)مقر عمومي عرضه 10 أمطار من سلا ندو المقهدة
- الزمن الرسمي المقيد بتاريخ: 2018/07/10 (سجل : 69 عدد: 667) من الرتبة الأولى . ضمانا لسلف مبالغه
باله والى عشر مليون وسبعمائه وخمسة وأربعون ألف ومائتين وأربعه وتسعون درهم و اثنين و
بمئةون سنتيما (112745234.42 د.هـ) على كلفة الملك المذكور
من طرفه
شركة دوحه بروموسيون كروب الضحى " ش.م " () (المذكور (5) لعلنه)
ملف المالك
التيهله العائمة ()
حجز لحفظي المقيد بتاريخ: 2018/07/10 (سجل : 69 عدد: 667) على كلفة الملك المذكور
حجز لحفظي المقيد بتاريخ: 2019/04/03 (سجل : 85 عدد: 226) ضمانا لاجن قدره 196000 د.هـ على
كلفة الملك المذكور
عد :
شركة دوحه بروموسيون كروب الضحى " ش.م " ()
ملف المالك
- فيصل عبد الحافي .
- دلال الحديري .
- إنذار عماري المقيد بتاريخ: 2020/02/05 (سجل : 103 عدد: 765) ضمانا لاجن قدره 158564629.82 د.هـ.
على كلفة الملك المذكور

புதிதில்
20/09/17 , 11:45

Service de la Conservation Pontifical de Salle et juchita

စာအုပ်အမျိုးအမည်: ဂန္ထဝင်သမိုင်း

تلفون: 0547380802، الفاكس: 0590327990

Source: Shengrong Ltd. Al-Jubayl. Tel: 0096102840. Fax: 054754080.

9

A. 2



Rapport d'expertise – Terrain – Projet « Plage des Nations »
Préfecture de Salé - Sidi Bouknadel, Route Nationale RNI
T.F. : 8.911/20 - Propriété dite : « El Bahr »

ADDOKHA

CAP REALTY

شركة دوجا للتعايش مجموعة الضحي
مالكه
خاتمة قباضة سلاحي المصالح

تاريخ: 2020/06/25 على الساعة 11 و 48 دقيقة و 33 ثانية

عن المندوب: ط. هجر ميم

سجل المداخل:

رقم:

مبلغ: 100 درهم

تاريخ: 2020/06/25

موقع: GOURBAINE Housna : طالب الشواهد

شماره تماس: 05375 40 802

Service de la conservation Préfectorale de Salé Al Jaddia

شماره تماس: 05375 40 802

شماره تماس: 05375 40 802

Service de la conservation Préfectorale de Salé Al Jaddia

Liste des inscriptions sur titre foncier:

Rang	Type	Date	Ref.	Au profit de ...	Montant
1	Inscription	30/06/2014	11/1527	Voie publique de 10 m	-
2	Hypothèque	10/07/2018	69/667	Trésor Public	112.745.234 Dh
3	Saisie conservatoire	10/07/2018	69/667	-	-
4	Saisie conservatoire	03/04/2019	85/226	Faizal Abdelkhalki & Hanane Aljadiri	196.000 Dh
5	Commandement	05/02/2020	103/765	Perception Salé Hay Essalam	158.564.629 Dh

A.S.

Rapport d'expertise – Terrain – Projet « Plage des Nations »
 Préfecture de Salé - Sidi Bouknadel, Route Nationale RN1
 T.F. : 8.911/20 - Propriété dite : « El Bahr »



7. Urbanisme

Projet autorisé:

Le terrain objet de la présente expertise bénéficie d'une autorisation de construire comme suit :

- **Projet :** Aménagement de la station touristique Plage des Nations
- **Référence :** 1/2/16/08/2016
- **Date :** 03/08/2016

Extrait du plan de masse :



11

A.S.



Rapport d'expertise – Terrain – Projet « Plage des Nations »
Préfecture de Salé - Sidi Bouknadel, Route Nationale RN1
T.F. : 8.911/20 - Propriété dite : « El Bahr »



Tableau des surfaces :

Typologie	S. Terrain P.D.N.	S. Terrain T.F. 8911/20	Niveau	CUS	Emprise au Sol	CUS	SIEN	Terrasse	Surface Totale
Tranche I									
A' Zone Résidentielle									
B22 (~ 25% du total)	32 342 m²	8 086 m²	R+1	30%	2 426 m²	0,50	4 043 m²	606 m²	4 649 m²
A3	26 468 m²	26 468 m²	R+1	30%	7 940 m²	0,50	13 234 m²	1 985 m²	15 219 m²
A3a (la lotir)	8 716 m²	8 716 m²							
A4	27 737 m²	27 737 m²	R+1	30%	8 321 m²	0,50	13 869 m²	2 080 m²	15 949 m²
A5	23 582 m²	23 582 m²	R+1	30%	7 075 m²	0,50	11 791 m²	1 769 m²	13 560 m²
B15 (~ 30% du total)	46 936 m²	14 081 m²	R+1	30%	4 224 m²	0,50	7 040 m²	1 056 m²	8 096 m²
B20 (~ 25% du total)	19 270 m²	4 818 m²	R+1	30%	1 445 m²	0,50	2 409 m²	361 m²	2 770 m²
Zone A6	46 792 m²	46 792 m²	R+3	35%	16 377 m²	1,00	46 792 m²	7 019 m²	53 811 m²
Zone A1b2	22 379 m²	22 379 m²	R+3	35%	7 833 m²	1,00	22 379 m²	3 357 m²	25 736 m²
Zone A1b3	20 427 m²	20 427 m²	R+3	35%	7 149 m²	1,00	20 427 m²	3 064 m²	23 491 m²
Zone A1a	21 296 m²	21 296 m²	R+3	35%	7 454 m²	1,00	21 296 m²	3 194 m²	24 490 m²
Total	295 945 m²	224 381 m²			70 244 m²		163 279 m²	24 492 m²	187 771 m²

B' Commerces et Animations

Ensemble Commercial et artisanal	41 855 m²	41 855 m²	RDC (R+1)	30%	12 557 m²	0,50	20 928 m²	3 139 m²	24 067 m²
----------------------------------	-----------	-----------	-----------	-----	-----------	------	-----------	----------	-----------

Note importante :

La présente évaluation a été établie dans le cadre de l'autorisation du projet ci-dessous et du plan de masse annexé au présent rapport. Au cas où celle-ci ne serait pas établie, la valorisation du présent actif devrait être revue dans son intégralité.

A.S.

Rapport d'expertise – Terrain – Projet « Plage des Nations »
Préfecture de Salé - Sidi Bouknadel, Route Nationale RN1
T.F. : 8.911/20 - Propriété dite : « El Bahr »



3. Positionnement de l'actif

1. Positionnement de la zone



Le tableau ci-dessous présente la description de la zone portant la propriété objet de la présente expertise :

DESCRIPTION DE LA ZONE	
▪ Situation:	- Préfecture de Salé – Sidi Bouknadel - Zone accessible depuis la route Nationale RN1
▪ Type de zone:	- Zone caractérisée par la présence d'une réserve foncière importante - Parcelle située dans l'enceinte de la station touristique balnéaire et golfique Plage des Nations développée par le groupe Addoha
▪ Densité:	☒ Faible ☐ Moyenne ☐ Elevée
▪ Consolidation:	☐ Zone vierge ☒ Moyennement consolidée ☐ Consolidée
▪ Points d'intérêts:	- Station-service : Afriquia et Shell (sur route nationale) - Etablissements scolaires : Essec Afrique, Oulad Sbata, Al Aoulama, etc. - Cafés & Snacks : Tacos & burger's, Cymos, Rayna, Tibbo, etc. - Gare ferroviaire : Sidi Bouknadel. - Autres : Pharmacies, Gendarmerie Royale, commerces de proximité, mosquées, parking, parcours golfique, etc.

Le tableau ci-dessous présente la nature du parc immobilier identifié dans la zone étudiée:

PARC IMMOBILIER DANS LA ZONE	
▪ Résidentiel :	☒ Villas ☒ Appartements ☐ Maison multifamiliales
▪ Commercial :	☐ Commerces ☐ Centres commerciaux ☐ Souks / marchés
▪ Professionnel :	☐ Bureaux ☐ Industries ☐ Entrepôts
▪ Terrains :	☒ Lots viabilisés ☒ Terrains non viabilisés ☒ Terrains agricoles
▪ Autres :	☐ Hôtels ☒ Equipements ☐ Bidonvilles

Rapport d'expertise – Terrain – Projet « Plage des Nations »
Préfecture de Salé - Sidi Bouknadel, Route Nationale RN1
T.F. : 8.911/20 - Propriété dite : « El Bahr »



2. Prix de vente dans la zone

Le tableau ci-dessous présente les prix de vente recensés dans la zone :

	PRIX DE VENTE	
	Min.	Max.
▪ Terrains non viabilisés :	500 Dh/m ²	1.400 Dh/m ²
▪ Terrains viabilisés - Zone villa:	2.000 Dh/m ²	7.500 Dh/m ²
▪ Appartements :	12.000 Dh/m ²	20.000 Dh/m ²

Ces disparités sont justifiées par les caractéristiques intrinsèques (configuration, superficie, etc.) et extrinsèques (accessibilité, dessertes, etc.) des différents actifs.

3. Référentiel des prix (D.G.I.)

Le tableau ci-dessous présente le référentiel des prix établi par la Direction Générale des Impôts :

Zone Typologie	RÉFÉRENTIEL DES PRIX (D.G.I.) « SA-BLI »
	Prix de vente
▪ Appartement récent:	12.000 Dh/m ²
▪ Terrain zone villa:	10.000 Dh/m ²

4. Appréciation de l'actif (analyse SWOT)

Le tableau ci-dessous présente l'appréciation de l'actif objet de la présente expertise :

	ANALYSE SWOT	
	Forces & Opportunités	Risques & Faiblesses
Intrinsèques :		
▪ Situation géographique	✓	
▪ Visibilité	✓	
▪ Configuration de la propriété	✓	-
▪ Qualité des constructions	✓	
▪ Qualité des parties communes	✓	
▪ Tranche de superficie		✓
▪ Exposition / Ensoleillement	-	-
▪ Situation cadastrale	-	✓ (MAJ Nécessaire)
▪ Situation juridique	-	✓ (MAJ Nécessaire)
▪ Services annexes	✓	
Extrinsèques :		
▪ Accessibilité	✓	
▪ Dessertes des transports en commun		✓
▪ Environnement immédiat	✓	
▪ Nuisances sonores	✓	
▪ Consolidation / réserve foncière		✓
▪ Achalandage commercial		✓
▪ Facilité de stationnement	✓	
▪ Dynamique du marché		✓
Autre(s) :		
▪ Consistance du projet prévu	✓	
▪ Proximité autoroute A1	✓	
▪ Inscriptions sur titre foncier		✓

A.S.

Rapport d'expertise – Terrain – Projet « Plage des Nations »
Préfecture de Salé - Sidi Bouknadel, Route Nationale RN1
T.F. : 8.911/20 - Propriété dite : « El Bahr »



4. Evaluation de l'actif

Dans le cadre de l'évaluation de l'actif, nous avons combiné les méthodes suivantes :

Méthodes retenues	Méthode n°1	Méthode n°2
CD – Comparaison Directe	✓ (produit fini)	✓
CR – Coût de Remplacement		
BP – Bilan Promoteur	✓	
DCF – Discounted Cash Flow	✓	

Les définitions des différentes méthodes sont détaillées ci-dessous :

Définition : CD – Méthode par Comparaison Directe

Cette méthode consiste à comparer le bien faisant l'objet de l'Expertise, à des transactions effectuées sur des biens équivalents en nature et en localisation, à une date la plus proche possible de la date d'Expertise. Cette approche détermine une valeur par l'analyse des ventes passées ou récentes, et d'offres actuellement sur le marché, de propriétés comparables. Elle est fondée sur l'hypothèse qu'un acheteur bien informé ne payera pas plus pour une propriété que le coût d'acquisition d'un bien disponible sur le marché et de même utilité. Des propriétés similaires récemment vendues ou mises en vente sont analysées et comparées à celle faisant l'objet de l'évaluation, en tenant compte des facteurs d'ajustement pouvant exister tels que la période de mise en vente, la situation géographique, la nature, l'âge, l'état général, l'utilisation, l'occupation, etc.

Définition : BP – Méthode du Bilan Promoteur

Cette méthode consiste à partir d'un prix de vente d'une opération projetée sur un terrain, à reconstituer les différents coûts grevant l'opération (coût de construction, frais financiers, honoraires, marge, etc.) pour parvenir par déduction en final à la valeur du terrain ou de l'immeuble en question. Cette méthode est couramment utilisée pour estimer la valeur marchande de terrains à bâtir en milieu urbanisé.

Elle doit s'appuyer, pour définir le prix de sortie du programme, non seulement sur les références de transactions pour des biens comparables à celui devant être édifié, mais encore sur une analyse de l'offre et de la demande normalement prévisibles d'ici la date de livraison du bien.

Définition : DCF – Méthode du "Discounted Cash Flow"

La méthode repose sur le principe, que pour un investisseur avisé, la valeur de l'hôtel ou de la réserve foncière doit correspondre au prix qu'il serait prêt à payer pour son aménagement et exploitation. Il s'agit en effet de la somme actualisée des flux de trésorerie qu'il peut en espérer après déduction des différents coûts à engager. Ainsi la valeur de ces derniers est supposée égale à la somme actualisée des flux de trésorerie futurs attendus par l'investisseur parmi lesquelles figure la revente au terme de la durée de détention, les frais de gestion, les frais de marketing etc.

Dans sa forme générale, la formule fondant la méthode du DCF est la suivante :

$$VAN = \sum_{i=1}^n \frac{\text{Flux de trésorerie}_i}{(1+r)^i}$$

Où r représente le taux d'actualisation propre à l'investissement.

Rapport d'expertise – Terrain – Projet « Plage des Nations »
Préfecture de Salé - Sidi Bouknadel, Route Nationale RN1
T.F. : 8.911/20 - Propriété dite : « El Bahr »



1. Méthode n°1: Bilan Promoteur & Discounted Cash Flow

1. Etude de marché

Les tableaux ci-dessous présentent les différentes offres identifiées lors de notre étude de marché :

APARTEMENTS						
N°	Exploitation	Surface (Habitable)	Prix de vente	Année	Nature	Description
1	Appartement	120 m²	12 220 Dh/m²	2019	Transaction	Route de Mehdiya Projet Kenz Mehdiya - SGTIM Immobilier - Projet sur 30 ha (228 unités) - 3 ch. & Terrasse
2	Appartement	85 m²	14 118 Dh/m²	2020	Offre	Plage Des Nations Récent - 2 ch. - une salle de bain - cuisine eq. - ascenseur - climatisation - parking - piscine commune - jardin commun
3	Appartement	120 m²	14 167 Dh/m²	2020	Offre	Plage Des Nations 2 façades - double séjour - 2 ch. dont une suite parentale - une cuisine équipée avec buanderie
4	Appartement	71 m²	14 771 Dh/m²	2019	Transaction	Route de Mehdiya Projet Kenz Mehdiya - SGTIM Immobilier - Projet sur 30 ha (228 unités) - 2 ch. & Terrasse
5	Appartement	130 m²	15 000 Dh/m²	2020	Offre	Plage Des Nations 1ère ét. - une suite parentale - 2 ch. - 2 salles de bain - place au parking tirée
6	Appartement	180 m²	15 556 Dh/m²	2020	Offre	Plage Des Nations 1ère ét. - double salon - suite parentale - 2 ch. - 2ème salle de bain - cuisine équipée avec buanderie - 1 parking tiré
7	Appartement	160 m²	15 625 Dh/m²	2019	Transaction	Plage Des Nations Récent - 3 ch. - 3 salles de bain - garage - ascenseur piscine - jardin - Concierge - vue sur mer
8	Appartement	125 m²	15 680 Dh/m²	2020	Offre	Plage Des Nations 1ère ét. - 2 ch. - 2 salles de bain - salon avec cheminée - cuisine équipée - double vitrage
9	Appartement	124 m²	15 806 Dh/m²	2020	Offre	Plage Des Nations 2ème ét. - 2 ch. - 2 salles de bain - double vitrage - climatisation et chauffage central - marbre au sol
10	Appartement	100 m²	16 000 Dh/m²	2020	Offre	Plage Des Nations 1ère ét. - 3 ch. - 2 salles de bain - cuisine équipée - chauffage central
11	Appartement	105 m²	16 190 Dh/m²	2020	Offre	Plage Des Nations 1ère ét. - 2 ch. - 2 salles de bain - double salon avec cheminée - place au parking tiré
12	Appartement	120 m²	16 667 Dh/m²	2020	Offre	Plage Des Nations 1er ét. - 2 ch. - ascenseur - piscine - vue mer - climatisation et chauffage - double vitrage - Cheminée Marbre Cuisine eq.
13	Appartement	115 m²	17 391 Dh/m²	2020	Offre	Plage Des Nations Récent - 2ème ét. - 2 ch. - 2 salles de bain - double séjour - place au parking tirée
14	Appartement	170 m²	17 647 Dh/m²	2020	Offre	Plage Des Nations 3 ch. & coucher - double salon - case cheminée - terrasse vue sur mer
15	Appartement	185 m²	19 459 Dh/m²	2020	Offre	Plage Des Nations 1ère et dernier ét. - double séjour avec cheminée - 3 ch. dont une suite parentale - cuisine avec loggia
LOIS - USAGES VILLA						
N°	Exploitation	Surface Terrain	Prix de vente	Année	Nature	Description
1	Terrain	318 m²	4 000 Dh/m²	2016	Transaction	RNI Route de Rabat Lot de terrain pour villa - projet Abouab Addoha
2	Terrain	215 m²	4 500 Dh/m²	2017	Transaction	RNI Route de Rabat Lot de terrain pour villa aux portes de Salé Addoha - façade simple - façade sur voie de lotissement
3	Terrain	360 à 581 m²	4 500 Dh/m²	2018	Offres & Transaction	Route de Kenitra Plage des Nations - Prestigio - Lots viabilisés Usage Villa en R+1
4	Terrain	365 m²	5 000 Dh/m²	2019	Offre	RNI Route de Rabat Lot de terrain pour villa - angle - projet Abouab Salé Addoha
5	Terrain	600 m²	5 000 Dh/m²	2020	Offre	Plage des Nations Première ligne du golf - tiré - usage villa
6	Terrain	198 m²	5 500 Dh/m²	2019	Offre	RNI Route de Rabat Lot de terrain pour villa aux portes de Salé Addoha - vers la route nationale
7	Terrain	480 m²	5 625 Dh/m²	2020	Offre	Plage des Nations Tiré - 2 niveaux - vue sur golf et mer
8	Terrain	252 m²	5 900 Dh/m²	2019	Offre	RNI Route de Rabat Lot de terrain pour villa - simple façade - projet Abouab Salé Addoha
9	Terrain	206 m²	6 000 Dh/m²	2019	Offre	RNI Route de Rabat Lotissement mixte juste après les portes de Salé vers Bouknadel
10	Terrain	320 m²	6 300 Dh/m²	2019	Offre	RNI Route de Rabat Lot de terrain pour villa - angle - Abouab Salé Addoha
11	Terrain	360 à 488 m²	6 500 Dh/m²	2019	Offres & Transaction	Route Sidi Bouknadel Al Mounakhal - Projet sur 0.7 ha - 10 lots villas -
12	Terrain	650 m²	6 923 Dh/m²	2020	Offre	Plage des Nations Tiré - 2 niveaux - ensemble résidentiel - usage villa
13	Terrain	300 à 313 m²	7 250 Dh/m²	2020	Offres & Transaction	Route Sidi Bouknadel Road Al Moukhal - Projet sur 3,3 ha - Prix de vente entre 6100 et 8000 Dh m²
14	Terrain	450 m²	7 333 Dh/m²	2019	Offre	Plage des Nations Tiré - 2 niveaux - à proximité du PSG Football Academy
15	Terrain	200 à 500 m²	7 500 Dh/m²	2020	Offre & Transaction	Harhoura Fusion Harhoura - Lots villas en bande, en bout de bande ou jumelés - agglomération habitative et résidentielle

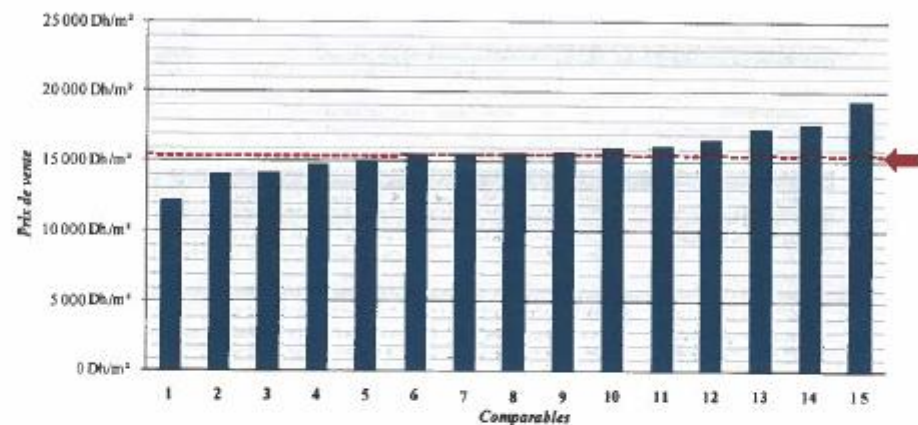
Rapport d'expertise – Terrain – Projet « Plage des Nations »
Préfecture de Sôlé - Sidi Bouknadel, Route Nationale RN1
T.F. : 8.911/20 - Propriété dite : « El Bahr »



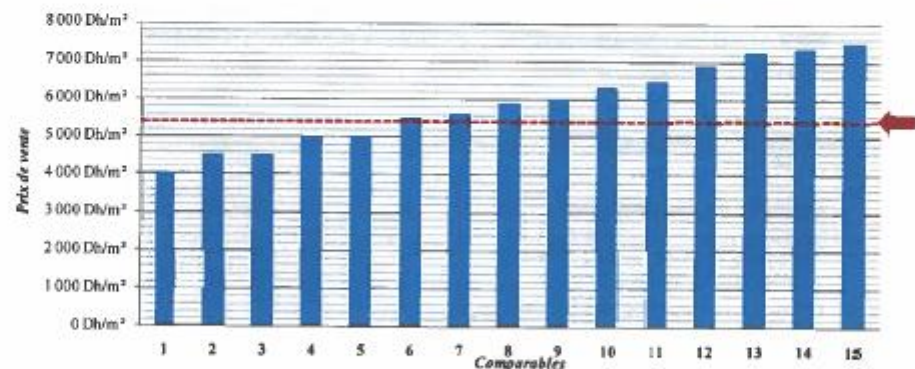
2. Positionnement des produits finis

L'analyse des caractéristiques intrinsèques (superficie, configuration, exposition, ...) et extrinsèques (localisation, environnement, zoning, ...) des comparables recensés nous porte à situer le prix de vente des produits finis comme suit :

Appartements



Lots Villas R+1



Au vu de notre étude de marché, nous retiendrons les prix de vente des produits finis suivants :

- Appartements : 15.500 Dh/m²
- Lots Villas R+1: 5.500 Dh/m²

Handwritten signature

A.S.

Rapport d'expertise – Terrain – Projet « Plage des Nations »
Préfecture de Salé – Sidi Bouknadel, Route Nationale RN1
T.F. : 8.911/20 – Propriété dite : « El Bahr »



3. Hypothèses, estimation des coûts et des revenus

Le tableau ci-dessous présente les hypothèses retenues, l'estimation des coûts et l'estimation des revenus pour le calcul de la valeur résiduelle:

HYPOTHÈSES			
FONCIER			
Surface réglementaire terrain	920 921 m ²		
" El Bahr " TF 8911/20	920 921 m ²		
Répartition des surfaces terrain			
Parcelles à développer	266 236 m ²		
Espaces Paysagers / Voiries / Golf / F	654 685 m ²		
COÛTS DE CONSTRUCTION & PRIX DE VENTE			
	C. Construction	Prix de vente	
Viabilisation (hors espaces naturels)	250 Dh/m ²		
Appartements	3 500 Dh/m ²	15 500 Dh/m ²	
Lots Villas / Townhouse		5 500 Dh/m ²	
Lot Commercial		900 Dh/m ²	
SURFACES			
Typologie	Unités	S. Moyenne	S. Terrain
A/ Zone Résidentielle			
B22 (~ 25% du total)	121	67 m ² /u.	8 086 m ²
A3	88		26 468 m ²
A3a (la lotir)			8 716 m ²
A4	74		27 737 m ²
A5	52		23 582 m ²
B15 (~ 30% du total)	111		14 081 m ²
B20 (~ 25% du total)	46		4 818 m ²
Zone A6			46 792 m ²
Zone A1b2			22 379 m ²
Zone A1b3			20 427 m ²
Zone A1a			21 296 m ²
Total			224 381 m²
B/ Commerces et Animations			
Ensemble Commercial et artisanal			41 855 m ²
			20 928 m ²
			3 139 m ²
			24 067 m²
ESTIMATION DES COÛTS (calcul statique)			
DESCRIPTION	SURFACE	COÛT U.T.	TOTAL
VALEUR DU FONCIER			
Valeur Venale	920 921 m ²	629 Dh/m ²	579 259 309 DH
Frais d'acquisition	7,10%		41 127 411 DH
COÛTS DE CONSTRUCTION			
Viabilisation	920 921 m ²	250 Dh/m ²	230 230 250 DH
Résidentiel	163 279 m ²	3 500 Dh/m ²	571 477 900 DH
ETUDES & HONORAIRES			
		11,0% sur Coûts	96 204 978 DH
AUTRES COÛTS			
Marketing & Commercialisation		2,5% sur CA	56 553 048 DH
Administratifs & fonciers		1,5% sur Coûts	28 059 785 DH
TOTAL COÛTS CONSTRUCTION H.T. (Hors Foncier)			
TVA DEDUCTIBLE (Construction)			196 505 192 DH
TOTAL COUT TERRAIN			620 386 720 DH
TOTAL COÛTS H.T. (incluant foncier)			1 602 912 681 DH
TOTAL COÛTS T.T.C. (incluant foncier)			1 799 417 873 DH
ESTIMATION DES REVENUS (calcul statique)			
DESCRIPTION	SURFACE	REVENU T.T.C.	TOTAL
VENTE			
Appartements	140 420 m ²	15 500 Dh/m ²	2 176 514 402 DH
Lots Villas / Townhouse	8 716 m ²	5 500 Dh/m ²	47 938 000 DH
Lot Commercial	41 855 m ²	900 Dh/m ²	37 669 500 DH
Total REVENUS T.T.C.			
QUOTE PART TERRAIN (non soumise à la T.V.A.)			705 994 220 DH
CHIFFRE D'AFFAIRE T.T.C. (avec déduction Terrain)			1 556 127 682 DH
TVA COLLECTÉE (Ventes)			259 354 614 DH
TOTAL REVENUS H.T.			2 002 767 288 DH

Rapport d'expertise – Terrain – Projet « Plage des Nations »
Préfecture de Salé - Sidi Bouknadel, Route Nationale RN1
T.F. : 8.911/20 - Propriété dite : « El Bahr »



CAP REALTY

4. Discounted Cash Flow

Le tableau ci-dessous présente la projection des flux futurs de trésorerie:

DISCOUNTED CASH FLOW (calcul dynamique)

ANNEE	TOTAL	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Inflation prix		100%	101%	102%	103%	104%	105%	106%	107%	108%	109%
Inflation coûts		100%	102%	103%	105%	106%	108%	109%	111%	113%	114%
% Travaux	100%	20%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	5%	5%
% Commercialisation	100%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%
COÛTS H.T. (en M Dh)	1658,10	811,24	99,70	101,17	102,65	104,16	105,70	107,25	108,83	58,28	59,12
Charge foncière	620,39	620,39	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Valeur du foncier	579,26	579,26									
Frais d'acquisition	41,13	41,13									
Construction	847,23	160,34	81,37	82,59	83,83	85,09	86,37	87,66	88,98	45,16	45,83
Viabilisation	243,30	46,05	23,37	23,72	24,07	24,44	24,80	25,17	25,55	12,97	13,16
Résidentiel	603,93	114,30	58,01	58,88	59,76	60,65	61,56	62,49	63,43	32,19	32,67
Etudes & Honoraires	101,67	19,24	9,76	9,91	10,06	10,21	10,36	10,52	10,68	5,42	5,50
Autres coûts	88,82	11,27	8,56	8,66	8,76	8,86	8,97	9,07	9,18	7,70	7,79
Marketing & Commerci	59,17	5,66	5,71	5,77	5,83	5,88	5,94	6,00	6,06	6,12	6,19
Administratifs & foncier	29,65	5,61	2,85	2,89	2,93	2,98	3,02	3,07	3,11	1,58	1,60
REVENUS H.T. (en M Dh)	2090,56	293,33	191,84	193,75	195,69	197,65	199,63	201,62	203,64	205,67	207,73
Appartements	2277,12	217,65	219,83	222,03	224,25	226,49	228,75	231,04	233,35	235,69	238,04
Lots Villas / Townhouse	50,15	4,79	4,84	4,89	4,94	4,99	5,04	5,09	5,14	5,19	5,24
Lot Commercial	39,41	3,77	3,80	3,84	3,88	3,92	3,96	4,00	4,04	4,08	4,12
TVA Collectée	-276,12	67,12	-36,64	-37,00	-37,37	-37,75	-38,13	-38,51	-38,89	-39,28	-39,67
NET CASH FLOW	432,46	-517,90	92,14	92,59	93,04	93,48	93,93	94,37	94,81	147,40	148,61
TRI										13%	

5. Résultat

Le tableau ci-dessous présente les résultats du bilan promoteur et la performance de l'investissement:

RESULTATS (calcul dynamique)

Total Investissement (HT)	1 658 101 559 Dh
Total Investissement (HT) - Hors foncier	1 037 714 840 Dh
CA (HT)	2 090 558 529 Dh
Marge brute (DH)	432 456 969 Dh
Marge sur cout (DH HT) - Avant Impôts	26%
Marge sur CA (DH HT)	21%
TRI	13,0%

Valeur résiduelle du terrain (DH) à 10 ⁵ près	579 300 000 Dh
Valeur résiduelle du terrain (DH/m ²)	629 Dh/m ²

6. Conclusion

En conclusion, au regard de notre analyse du marché et des hypothèses retenues dans ce rapport, nous arbitrons la valeur vénale de l'actif suivant la méthode du bilan promoteur combinée avec la méthode DCF à 579 300 000 Dh.

A.S.

Rapport d'expertise – Terrain – Projet « Plage des Nations »
Préfecture de Salé - Sidi Bouknadel, Route Nationale RN1
T.F. : 8,911/20 - Propriété dite : « El Bahr »

ADDOHA

2. Méthode n° 2 : Comparaison Directe

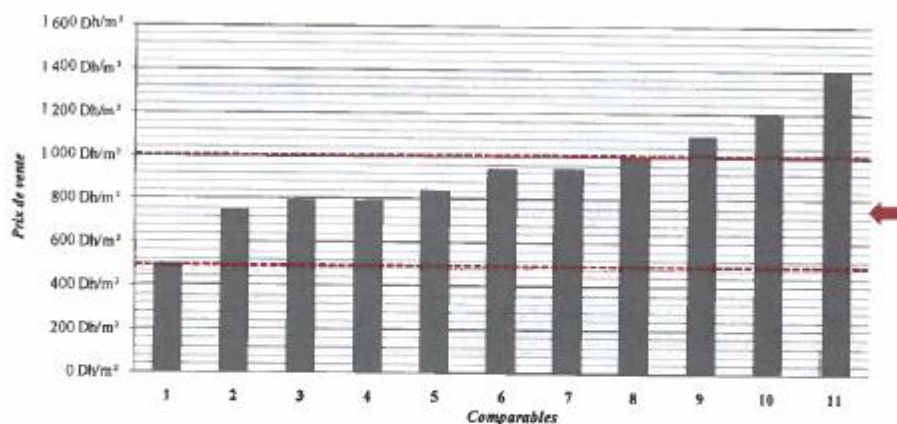
1. Comparables

Nous avons relevé les transactions et offres de vente disponibles suivantes :

Terrains trouvés non valorisés							
N°	Type	Surface (m²)	Prix	Année	Nature	Localisation	Désignation
1	Terrain	20 000 m²	500 Dh/m²	2015	Transaction	RN1 Route de Rabat	Parcelle de terrain à Bouknadel - sur la RN1 en direction de Kenima
2	Terrain	67 000 m²	750 Dh/m²	2020	Offre	Sidi Bouknadel	Parcelle de terrain situé à Bouknadel - accès via une piste de 100 m
3	Terrain	5 600 m²	800 Dh/m²	2016	Transaction	RN1 Route de Rabat	Parcelle de terrain avec façade sur la RN1 - anciens bâtiments à démolir
4	Terrain	40 000 m²	800 Dh/m²	2017	Transaction	Sidi Bouknadel	Parcelle moyenne au Projet Prestigia de la Plage des Nations
5	Terrain	3 600 m²	850 Dh/m²	2019	Offre	Sidi Bouknadel	Parcelle de terrain situé à Bouknadel derrière la station Shell
6	Terrain	70 000 m²	950 Dh/m²	2019	Offre	RN1 Route de Rabat	Parcelle tiré sur la RN1 - autorisation d'un projet R+2, R+3 et R+4
7	Terrain	47 000 m²	950 Dh/m²	2020	Offre	Sidi Bouknadel	Parcelle de terrain situé à Bouknadel - en face du projet Al Ouhane Bouknadel avec vue sur l'Océan
8	Terrain	5 800 m²	1 000 Dh/m²	2020	Offre	RN1 Route de Rabat	Parcelle de terrain situé sur la RN1
9	Terrain	50 000 m²	1 100 Dh/m²	2020	Offre	Sidi Bouknadel	Parcelle sur la RN1
10	Terrain	30 918 m²	1 200 Dh/m²	2018	Offre	Sidi Bouknadel	Parcelle de terrain tiré - moyen au projet Prestigia de la plage des Nations - à 800 m de la plage des
11	Terrain	5 489 m²	1 400 Dh/m²	2020	Offre	Sidi Bouknadel	Parcelle de terrain en zone villa

2. Positionnement de l'actif

L'analyse des caractéristiques intrinsèques (superficie, configuration, exposition, ...) et extrinsèques (localisation, environnement, zoning, ...) des comparables recensés nous porte à situer la valeur vénale de l'actif objet de la présente expertise comme suit :



3. Conclusion

La méthode retenue dans le cadre de notre évaluation est la méthode du Bilan Promoteur / D.C.F.. En effet, cette dernière est plus appropriée étant donné qu'elle prend en considération le plan d'aménagement, la constructibilité de la parcelle et les résultats de l'étude de marché. L'analyse des comparables nous permet toutefois de constater que la valeur vénale des parcelles dans la zone varie entre 500 et 1.000 Dh/m².

Cette méthode permet uniquement de contrôler la valeur obtenue par le bilan promoteur / D.C.F.

A.S.

Rapport d'expertise – Terrain – Projet « Plage des Nations »
Préfecture de Saïd - Sidi Bouknadel, Route Nationale RN1
T.F. : 8.911/20 - Propriété dite : « El Bahr »



CAP REALTY

5. Conclusion – Valeur Vénale de l'actif

En conclusion, au regard de notre analyse du marché, des hypothèses retenues dans ce rapport, et en conformité avec les informations fournies par le client, nous arbitrons la valeur vénale de l'actif objet de la présente expertise comme suit :

METHODE(S) RETENUE(S):	DISCOUNTED CASH FLOW & BILAN PROMOTEUR
PROJET	" Plage des Nations "
TYPLOGIE	Terrain
TITRES FONCIERS	8.911/20
PROPRIETE DITE	" El Bahr "
SURFACE TERRAIN (m ²)	920 921 m ²
SURFACE TERRAIN (ha)	92,09 ha
VALEUR VENALE ACTIF (Dh/m ²)	629 Dh/m ²
VALEUR VENALE ACTIF (Dh - 10 ⁵ près)	579 300 000 Dh

En conclusion, au regard de notre analyse du marché et des hypothèses retenues dans ce rapport, nous arbitrons la valeur vénale de l'actif objet de la présente expertise à **579 300 000 Dh.**

Note importante :

La présente évaluation a été établie dans le cadre de l'autorisation du projet détaillé dans le volet urbanisme et du plan de masse annexé au présent rapport. Au cas où celle-ci ne serait pas établie, la valorisation du présent actif devrait être revue dans son intégralité.

21

A.S.



Rapport d'expertise – Terrain – Projet « Plage des Nations »
Préfecture de Salé - Sidi Bouknadel, Route Nationale RN1
T.F. : 8.911/20 - Propriété dite : « El Bahr »

ADDOHA

CAP REALTY

6. Annexes

1. Plans de situation

Vue Plan – Zoom 1



Vue Plan – Zoom 2



Vue Satellite



22

A.S.

RICS
The mark of
property professionals worldwide

Rapport d'expertise – Terrain – Projet « Plage des Nations »
Préfecture de Salé - Sidi Bouknadel, Route Nationale RN1
T.F. : 8.911/20 - Propriété dite : « El Bahr »



CAP REALTY

2. Reportage photographique

Vue d'ensemble



A.S.

CAP REALTY

Rapport d'expertise – Terrain – Projet « Plage des Nations »
Préfecture de Salé - Sidi Bouknadel, Route Nationale RN1
T.F. : 8.911/20 - Propriété dite : « El Bahr »

ADDOHA

Lors villa:



A-S.

1

24

RICS
The mark of
property professionals worldwide

CAP REALTY

Rapport d'expertise - Terrain - Projet « Plage des Nations »
Préfecture de Saldé - Sidi Bouknadel, Route Nationale RN1
T.F. : 8.911/20 - Propriété dite : « El Bahr »

ADDOHA



A.S.

A.S.

25

RICS
The mark of
property professionals worldwide

CAP REALTY

Rapport d'expertise – Terrain – Projet « Plage des Nations »
Préfecture de Salé - Sidi Bouknadel, Route Nationale RN1
T.F. : 8.911/20 - Propriété dite : « El Bahr »

ADDOHA



A.S.

26

RICS
The mark of
property professionals worldwide

Rapport d'expertise – Terrain – Projet « Plage des Nations »
Préfecture de Salé - Sidi Bouknadel, Route Nationale RN1
T.F. : 8.911/20 - Propriété dite : « El Bahr »



Golf



A.S.

CAP REALTY

Rapport d'expertise – Terrain – Projet « Plage des Nations »
Préfecture de Sald – Sidi Bouknadal, Route Nationale RN1
T.F. : 8.911/20 – Propriété dite : « El Bahr »

ADDOHA

Lots immeuble



A.S.

28

RICS
The mark of
property professionals worldwide

CAP REALTY

Rapport d'expertise - Terrain - Projet « Plage des Nations »
Préfecture de Salé - Sidi Bouknadel, Route Nationale RN1
T.F. : 8.911/20 - Propriété d'été : « El Bahr »



A.S.

CAP REALTY

Rapport d'expertise – Terrain – Projet « Plage des Nations »
Préfecture de Salé - Sidi Bouknadel, Route Nationale RN1
T.F. : 8.911/20 - Propriété dite : « El Bahr »



A.S.

30



Rapport d'expertise – Terrain – Projet « Plage des Nations »
Préfecture de Saïé - Sidi Bouknadel, Route Nationale RN1
T.F. : 8.911/20 - Propriété dite : « El Bahr »



Lots équipement

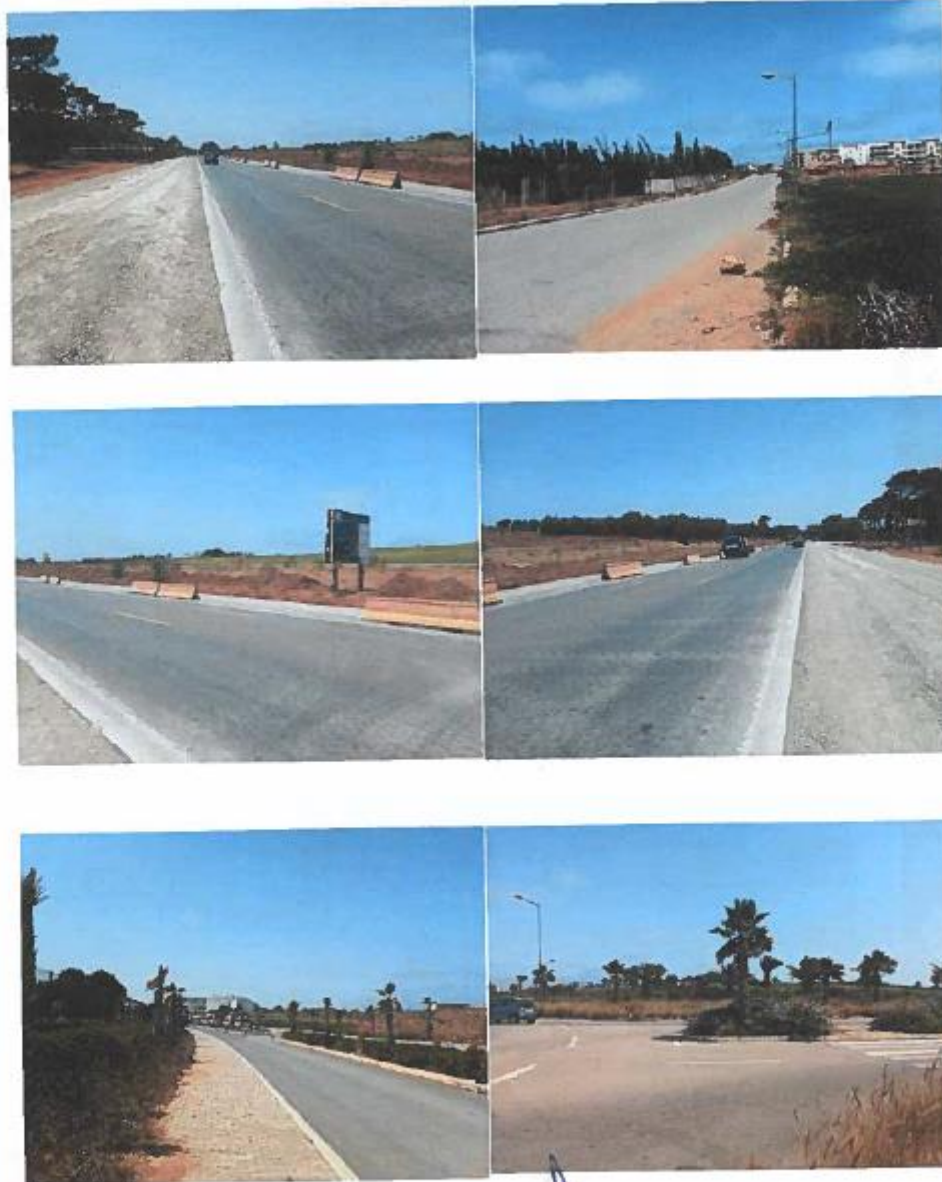


A.S.

Rapport d'expertise – Terrain – Projet « Plage des Nations »
Préfecture de Salé - Sidi Bouknadel, Route Nationale RN1
T.F. : 8.911/20 - Propriété dite : « El Bahr »

ADDOHA

Environnement immédiat



A.S.

Rapport d'expertise – Terrain – Projet « Plage des Nations »
Préfecture de Salé - Sidi Bouknadel, Route Nationale RN1
T.F. : 8.911/20 - Propriété dite : « El Bahr »



3. Copie du certificat de propriété



رمز التحقق من الوثائق
18908836-A391-4GE1-4183-B5D622027A9C

شهادة الملكية

إن المحافظ على الأملاك العقارية بسلا الجديدة الممضي أسفله يشهد أن بيانات الوضعية المادية و القانونية للرسم العقاري عدد 20/8911 هي كالتالي :

بيانات المالك
الملك المسمى " البحر " ذي الرسم العقاري عدد 20/8911 المثلل بالي المثلل المتكوي من أرض عارية مع مرافق التجرئة
بيانات المالك
1- شركة دوجة بروموسيون كروب الضحى * ش.م * (SOCIETE DOUJA PROMOTION GROUPE ADDOKHA)
بيانات الجمهور العينة والتجارات العمارة والسقوط على الملك وعلى المالك
1 - المقيد بتاريخ: 2014/06/30 (سجل : 11 عدد : 1527) عمر عمومي عرضه 10 أمتار من سلا نحو المهدية
2 - الرهن الرسمي المقيد بتاريخ 2018/07/10 (سجل : 69 عدد : 667) من الرتبة الأولى , ضمانا لسلف مبلغه مائة و اثنى عشر مليون و سبعمائة و خمسة و أربعون ألف و مائتين و أربعة و ثلاثون درهم و اثنان و أربعون سنتيما (12745234.42 د.هـ) على كافة الملك المذكور
من طرف:
شركة دوجة بروموسيون كروب الضحى * ش.م * () (المذكور (ة) لئله)
المائدة:
الخبينة العامة ()
3 - حجز تحفظي المقيد بتاريخ 2018/07/10 (سجل : 69 عدد : 667) على كافة الملك المذكور
4 - حجز تحفظي المقيد بتاريخ 2019/04/03 (سجل : 85 عدد : 226) ضمانا لدَيْن قدره 196000 د.هـ على كافة الملك المذكور
ضد :
- شركة دوجة بروموسيون كروب الضحى * ش.م * ()
المائدة:
- فيصل عبد الخالق .
- دنان الحديري .
5 - إقرار عقاري المقيد بتاريخ 2020/02/05 (سجل : 103 عدد : 765) ضمانا لدَيْن قدره 158564629.82 د.هـ على كافة الملك المذكور

المصادقة (2/1) : 20/8911 رقم عقاري صادر

Service de la Conservation Foncière de Salé Al Jadida

مصادقة المحافظ على الأملاك الجديدة

شماره كوي رافاق سلا الجديدة : 0660 107840 . الفاكس : 05175 80902
Avenue Bouregreg Salé Al Jadida . Tél : 0660 107840 . Fax : 05175 80902

A.S.



Rapport d'expertise – Terrain – Projet « Plage des Nations »
Préfecture de Saldé - Sidi Bouknadel, Route Nationale RN1
T.F. : 8.911/20 - Propriété dite : « El Bahr »



CAP REALTY

ضد :
-شركة دوجة للتعايش مجموعة الصدى
المأذنة
-فايز قباضة سلاحي السلام

حرر بسلاحي في 2020/06/25 على الساعة 11 و 48 دفرقه و 33 ثانية

عن المحافظ هيام من

سجل المداخل :

رقم :

مدفوع : 100 درهم

بتاريخ : 2020/06/25

طالب التسميات : BOUJBNANE Housra

المستند : 01/2020

Service de la Conservation Foncière de Saldé Al Jachela

المستند المرفق مع الملف

شارع أبي زرقان سلاحي دجلة : الهاتف : 00001028640 : الفاكس : 0547340407

Avenue Bourguiba Saldé Al Jachela Tel : 00001028640 Fax : 0547340407

A.S.

ADDOHA

- [Informations financières documentaires](#)
- [Services & Contact](#)
- [Mon compte](#)
- [Déjà vu](#)

> Informations Pond-ées sur titre

Conservatoire National

SALA AL BACHCHA

N° de la salle est : 4460CH

Hip Centre Indium Indium spécial

Tire Powder : 8911 20

(Donner l'adresse à l'entrée)

Musée National

Time Max: 0.127M Reports: 010921 0000
[Processing time: 0.0000 Address: 000 00000000]

DOMICIL capital libérée N°dossier	77777	777 7777	Dénominations sociale	77777777
	1/1	77 777777 777777		777 777 77777777 777 77777 7 7

Détail des charges et constances
771 11111 11 1111 111111

22 2222
 22 22
 22222222
 22 22
 2222222222
 22 22
 2222222

[illegible]

630 777 132 777 01/03/2016 777 777 777 777 777 777 777 777 777 777
777
777 777 777 777 777 777

???? ?????? ????????

JANUARY 2012

[illegible]

A.S.

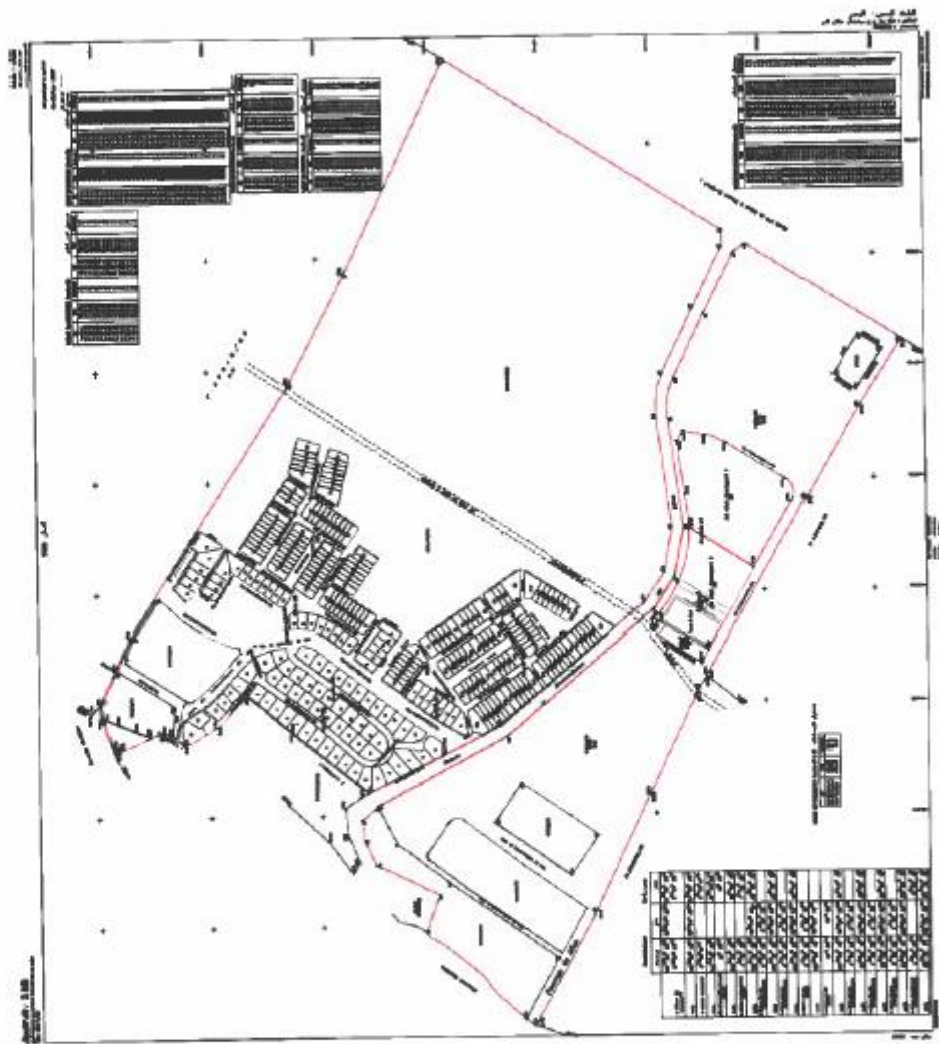
35



Rapport d'expertise – Terrain – Projet « Plage des Nations »
 Préfecture de Salé - Sidi Bouknadel, Route Nationale RN1
 T.F. : 8.911/20 - Propriété dite : « El Bahr »

ADDOHA

4. Copie du plan cadastral

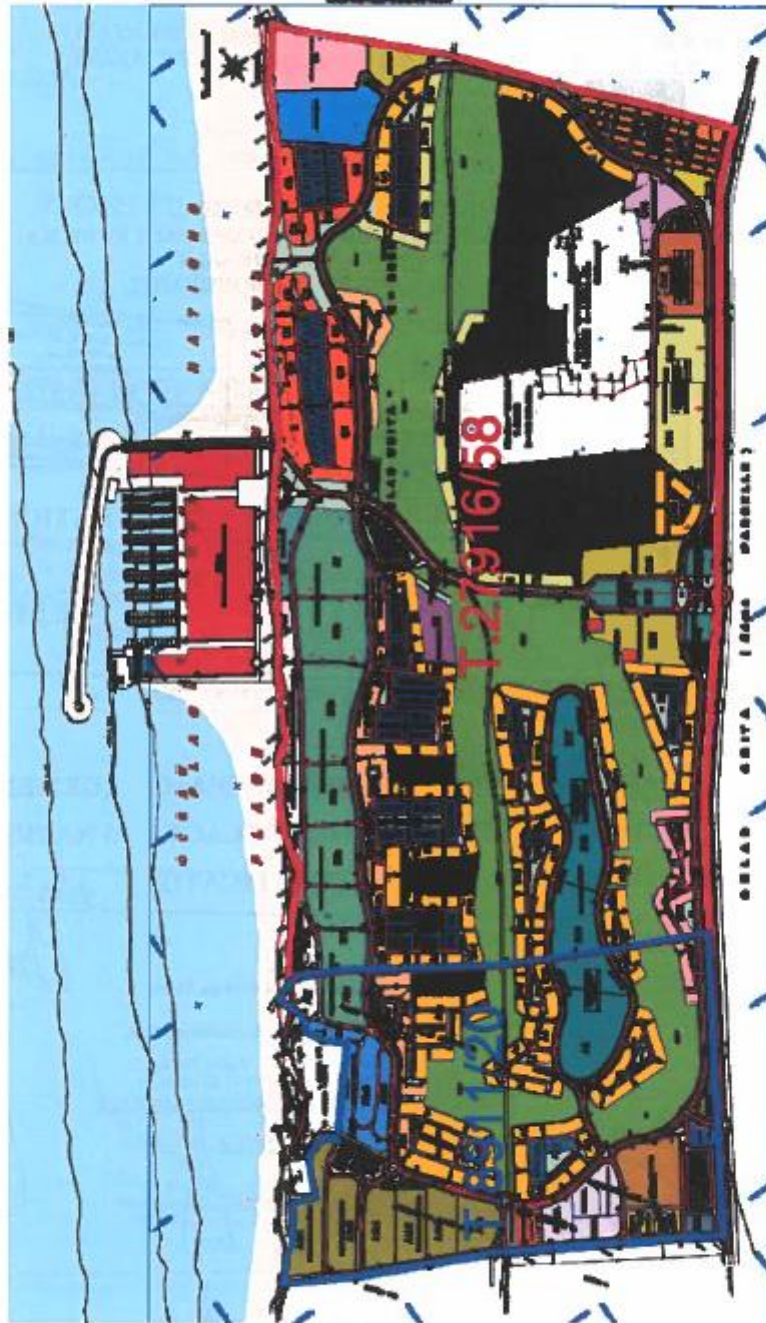


A.S.

Rapport d'expertise – Terrain – Projet « Plage des Nations »
Préfecture de Salé - Sidi Bouknadel, Route Nationale RN1
T.F. : 8.911/20 - Propriété dîte : « El Bahr »



5. Plan de masse de la station touristique « Plage des nations »



37

A.S.



Rapport d'expertise – Terrain – Projet « Plage des Nations »
 Préfecture de Salé - Sidi Bouknadel, Route Nationale RN1
 T.F. : 8.911/20 - Propriété dite : « El Baht »

ADDHA

6. Extrait du cahier des charges de la station touristique « Plage des nations »

T. AERS (2)

Agence "L'ARCH"
 Samir Mnebhi Loudyi Architecte DESA & Project Manager Master
 HEC/Bonné

ROYAUME DU MAROC
WILAYA DE LA REGION DE RABAT SALE KENITRA
PREFECTURE DE SALE
COMMUNE DE SIDI BOUKNADEL

AGENCE URBAINE DE RABAT-SALÉ
 08 AGUT 2016
 Copie certifiée conforme
 au(x) plan(s) du projet favorable
 Signature : _____

Maitre d'ouvrage : DOUJA PROMOTION - Groupe Addoha
 Km 7, Route de Rabat, Ain Sebaa Casablanca
 I/2146/08/2016
 03/08/2016

STATION TOURISTIQUE PLAGE DES NATIONS
 Superficie : 471Ha 36 A 94 Ca
 Déclaration N° : 02/2016
 Quitances N° : 93712
 12/8/16

Pté dite "ELBAHR" TF : N° 8911/20(P1) ", TF : N° 8911/20(P2)
 Pté dite "FOULAD SBITA", TF : 27916/58
 Pté dite "SAARA", TF : N° 8586/R en enclève
 Pté dite "SIDI SAUSSAOU", TF : N° 13292/20 en enclève

CAHIER DE CHARGES DU PLAN D'AMENAGEMENT DE
LA STATION TOURISTIQUE PLAGE DES NATIONS
PROJET MODIFICATIF

Référence
 Ancienne Décision N° 01/14 daté du 26/06/14

Samir MNEBHI LOUDYI - Architecte DESA
 34, Av. Okba Bur n°6 & n°7 - Agdal-Rabat
 Tél : 05 37 77 12 44 Fax : 05 37 68 68 40
 Email : samirloudyi@hotmail.com agence.archi@gmail.com

RABAT LE 28/07/2016

Commune

A.B.

Rapport d'expertise - Terrain - Projet « Plage des Nations »
 Préfecture de Salé - Sidi Bouknadel, Route Nationale RN1
 T.F. : 8.911/20 - Propriété dite : « El Bahr »



CAP REALTY

,519

ROYAUME DU MAROC
 WILAYA DE LA REGION DE RABAT SALE ZEMMOUR ZAIR KENITRA
 PREFECTURE DE SALE COMMUNE DE SIDI BOUKNADEL

Maître d'ouvrage :
DOUJA PROMOTION - Groupe Addoha
 Km 7, Route de Rabat, Ain Sebâa-Casablanca

PROJET STATION TOURISTIQUE PLAGE DES NATIONS

Pté dite "ELBAHR" TF : N° 8911/20(P1) ", TF : N° 8911/20(P2).

Pté dite "Collectif OULAD SBITA " TF : N°27916/58

Pté dite "SAMIA", TF : 8586/R en enclave

Pté dite "SIDI MESSAOUD", TF : N° 13292/20 en enclave

Rabat, Le 28-07-2016

VISA ARCHITECTE AUTEUR DU PROJET	VISA DU MAITRE D'OUVRAGE
RENCE L'ARCH Architecte - Casablanca 11111111111111111111 DE SA Pense et spécialisée en Université de Hassan II Rabat - Agde - Rabat (Membre de l'Ordre des Architectes Marocains)	DOUJA PROMOTION GROUPE ADDOKHA Km 7, Route de Rabat, Ain Sebâa 30 10 21 03 11 43 57 - Casablanca
VISAS DES AUTORITES	
AUTRES VISAS	

CL. D'ETATMENT EN MAROC
 CC. D'ETATMENT EN MAROC

A.S.

39





RAPPORT D'EXPERTISE

Typologie : Terrain nu - Projet « Kamelis »

Titre foncier N° : 7.991/43

Propriété dite : « Ain Slim »

Localisation : Marrakech - Arrondissement Ennakhil - Route de Ouarzazate

Strictement confidentiel



**DOUJA PROMOTION
GROUPE ADDOHA**
Km 7 Route de Rabat – Aïn Sebaa
Casablanca

Casablanca, le 03/07/2020

164, Bd d'Anfa, 5^{ème} étage, 20 100 Casablanca, MAROC
Tél.: +212 (0) 5 22 94 11 97 - Fax: +212 (0) 5 22 94 11 96
contact@caprealty.ma – www.caprealty.ma



Rapport d'expertise – Terrain nu – Projet « Plage des Nations »
Marrakech - Arrondissement Ennakhil - Route de Ouarzazate
T.F. : 7.991/43 – Propriété dite : « Ain Slim »



DOUJA PROMOTION
GROUPE ADDHA
Km 7 Route de Rabat – Ain Sebaa
Casablanca

CAP REALTY

Madame, Monsieur,

Nous avons l'honneur de vous remettre, ci-joint, notre rapport concernant l'estimation de la valeur vénale d'un actif immobilier, situé à **Marrakech - Arrondissement Ennakhil - Route de Ouarzazate**, objet du titre foncier N° 7.991/43. Ce, conformément au Bon de Commande en date du 23/06/2020.

Au regard de notre analyse du marché et des hypothèses faites dans ce rapport, nous arbitrons la valeur vénale de l'actif, au 03/07/2020, comme suit :

VALEUR DE MARCHÉ

Projet	« Kamelis »
Typologie	Terrain nu
Titre Foncier	7.991/43
Propriété dite	« Ain Slim »
Superficie Terrain	2.834.030 m ²
Valeur Vénale*	626.300.000 DH (Six Cent Vingt Six Millions Trois Cent Mille Dirhams)

* Valeur vénale n'incluant pas les travaux de viabilisation et les constructions existantes de la tranche 1A (Kamelis Sud)

Nous restons à votre disposition pour vous fournir tout élément d'information qui pourrait vous sembler utile sur le présent rapport et vous prions d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de nos salutations distinguées.

Reda Guessous
MRICS - Directeur Général
CAP REALTY
164, Bd d'Anfa, 5^{ème} étage, 20100
Casablanca, MAROC
Tél.: +212 (0) 5 22 94 11 97 - Fax: +212 (0) 5 22 94 11 96
contact@caprealty.ma - www.caprealty.ma

Cette lettre de présentation fait partie intégrante du dossier et ne peut être lue séparément.
L'original de ce rapport est authentifié par un tampon sec.

A.S.



Rapport d'expertise – Terrain nu – Projet « Plage des Nations »
Marrakech – Arrondissement Ennakhil – Route de Ouarzazate
T.F. : 7.991/43 – Propriété dite : « Ain Slim »



SOMMAIRE

CAP REALTY

1. MISSION	4
1. CHAMP DE NOTRE INTERVENTION	4
2. VISITE	5
3. DATE DE VALEUR DE L'EVALUATION	5
4. DOCUMENTS FOURNIS	5
2. PRESENTATION DE L'ACTIF	6
1. DESIGNATION	6
2. SITUATION	6
3. DRESSERES	6
4. ETAT DES SURFACES	7
5. CONFIGURATION ET ACCESSIBILITE	8
6. SITUATION JURIDIQUE	9
7. URBANISME	10
3. POSITIONNEMENT DE L'ACTIF	12
1. POSITIONNEMENT DE LA ZONE	12
2. PRIX DE VENTE DANS LA ZONE	13
3. REFERENTIEL DES PRIX (D.G.I.)	13
4. APPRECIATION DE L'ACTIF (ANALYSE SWOT)	13
4. EVALUATION DE L'ACTIF	14
1. METHODE N°1: BILAN PROMOTEUR & DISCOUNTED CASH FLOW	15
1. Etude de marché	15
2. Positionnement des produits finis	16
3. Hypothèses, estimation des coûts et des revenus	17
4. Discounted Cash Flow	18
5. Résultat	18
6. Conclusion	18
2. METHODE N°2 : COMPARAISON DIRECTE	19
1. Comparables	19
2. Positionnement de l'actif	20
3. Conclusion	20
5. CONCLUSION – VALEUR VENALE DE L'ACTIF	21
6. ANNEXES	22
1. PLANS DE SITUATION	22
2. REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE	23
3. COPIE DU CERTIFICAT DE PROPRIETE	34
4. COPIE DU PLAN CADASTRAL	35
5. EXTRAIT DU PLAN DE MASSE ARCHITECTURAL (KAMELIS SUB)	36
6. EXTRAIT DU PLAN DE MASSE ARCHITECTURAL (KAMELIS NORD)	38

Rapport d'expertise – Terrain nu – Projet « Plage des Nations »
Marrakech - Arrondissement Ennakhil - Route de Ouarzazate
T.F. : 7.991/43 – Propriété dite : « Ain Sür »



1. Mission

1. Champ de notre intervention

Objet

La société DOUJA PROMOTION – GROUPE ADDHA, nous a demandé de procéder à l'estimation de la valeur vénale, en l'état actuel, d'un actif immobilier, situé à Marrakech - Arrondissement Ennakhil - Route de Ouarzazate, objet du titre foncier N° 7.991/43

Définition de la valeur vénale

Nous avons retenu le référentiel constitué par la Charte de l'Expertise en évaluation immobilière, qui définit la valeur vénale comme suit : « La valeur vénale est la somme d'argent estimée contre laquelle un immeuble serait échangé, à la date de l'évaluation, entre un acheteur consentant et un vendeur consentant dans une transaction équilibrée, après une commercialisation adéquate, et où les parties ont, l'une et l'autre, agi en toute connaissance, prudemment et sans pression. » En conséquence, l'appréciation de la valeur vénale se fait dans les conditions suivantes :

- La libre volonté du vendeur et de l'acquéreur, (« willing buyer and seller »).
- La disposition d'un délai raisonnable pour la négociation, compte tenu de la nature du bien et de la situation du marché, (« after proper marketing »).
- Que le bien ait été proposé à la vente dans les conditions usuelles du marché, sans réserves, avec des moyens adéquats.
- L'absence de facteur de convenance personnelle et la notion d'équilibre dans la négociation (« arm's-length transaction »).

Cette Valeur Vénale correspond également, pour la majorité des situations, à la Juste Valeur (ou « Fair Value ») du référentiel I.F.R.S.

Indépendance – Conflits d'intérêts

Nous n'avons pas identifié de conflits d'intérêts concernant la mission que vous nous avez confiée.

Limitation d'usage et droit de communication

Notre rapport est établi dans le seul cadre de l'opération évoquée ci-dessus. Il ne pourra donc être utilisé à d'autres fins, ou être communiqué à des tiers, sans l'autorisation préalable de CAP REALTY.

Limite de responsabilité

Les actifs étant à évaluer à partir de documents et d'hypothèses fournis par le client, notre responsabilité ne pourra en aucun cas être engagée devant un quelconque tribunal.

Propriété et diffusion de nos rapports

Nos rapports deviennent la propriété de nos clients dès le paiement intégral de nos honoraires, sous réserve des limitations d'usage éventuellement définies ci-après. Nos rapports ne peuvent être diffusés à des tiers que dans leur intégralité, y compris les annexes, sauf à obtenir l'accord de notre société sur la diffusion d'extraits. Ils ne peuvent être ni cités, ni mentionnés à des tiers, dans aucun document destiné à être publié sans l'accord écrit de CAP REALTY quant à la forme et aux circonstances dans lesquelles ils peuvent paraître.

Surfaces

Nous réalisons nos évaluations d'après les surfaces des terrains et bâtiments telles qu'elles résultent des renseignements et documents qui nous sont fournis (sous réserve de vérification et de certification par un géomètre-expert). Nous n'effectuons aucun test si cette prestation n'est pas incluse dans notre lettre de mission.

Équipements

Nous n'effectuons aucun test de fonctionnement, d'usure ou de conformité aux normes des installations « immeubles par destination », ni aucun test concernant les équipements électriques, électroniques, de chauffage ou autres, ni les canalisations. Nous prenons en compte les indications recueillies et présumons que tous les équipements fonctionnent de façon satisfaisante. De plus, nous supposons que tous les équipements comprennent les dispositifs électroniques nécessaires à leur propre fonctionnement.

Titres de propriété

Notre mission ne comporte ni l'examen des titres de propriété, ni le contrôle de la conformité des bâtiments existants avec la législation sur le Permis de Construire. Nos conclusions supposent donc les biens en situation régulière en regard des lois et règlements en vigueur.

Rapport d'expertise – Terrain nu – Projet « Plage des Nations »
Marrakech – Arrondissement Ennakhil – Route de Ouarzazate
T.F. : 7.991/43 – Propriété dite : « Ain Slim »



Urbanisme

Nous procédons, à l'occasion des inspections physiques, à des relevés des données d'urbanisme concernant les biens à expertiser, lorsque cette information nous semble nécessaire et lorsqu'elle ne nous est pas fournie par notre client. Ce relevé de données d'urbanisme ne constitue en aucune façon une certification des données d'urbanisme et, lorsque ces informations ont une incidence forte sur la valeur des biens, nous conseillons à nos clients de les faire valider par un professionnel (avocat, architecte, notaire...).

Questions environnementales

Notre mission n'inclut pas de volet technique concernant les terrains et bâtiments, nous partons du principe qu'ils sont en conformité avec les réglementations en vigueur notamment celles concernant la pollution ou la protection de l'environnement et qu'ils ne comportent aucune substance (telle l'amiante) présentant un danger en ce domaine.

Instabilité du marché

Conformément aux normes d'évaluation RICS, nous attirons votre attention sur les conditions de marché actuelles. La crise a créé un degré élevé d'incertitude dans les marchés immobiliers. Dans ce contexte, il est possible que les prix et les valeurs passent par une période de volatilité amplifiée jusqu'à ce que le marché se stabilise. Le manque de liquidité sur les marchés de capitaux rend la vente des actifs difficile à court terme; nous recommandons ainsi que des vérifications de la conjoncture et des évaluations soient effectuées de manière régulière et qu'un conseil marketing spécifique soit sollicité en cas de vente.

Etats locatifs

Dans le cas des immeubles faisant l'objet de locations à des tiers, nous basons notre étude sur l'état locatif qui nous est fourni et supposons qu'aucun accord postérieur n'ait eu pour conséquence de modifier les sommes perçues au titre des loyers ou des charges annexes.

Informations non communiquées

Il est de la responsabilité de notre client de nous remettre l'ensemble des informations pertinentes nécessaires à notre évaluation. Si donc, par exemple, aucun droit réel ou accessoire consenti au profit d'un tiers, aucune servitude ou vice caché susceptible de troubler la jouissance des immeubles estimés ne nous est signalé, nous présumons qu'il n'en existe pas.

Utilisation par nous des données ou documents communiqués par notre client

Notre intervention consiste à relever dans ces données ou documents les informations pertinentes pour notre évaluation. Nous n'effectuons pas une lecture intégrale des documents communiqués, et encore moins un audit de ces documents, dont la responsabilité revient à d'autres professionnels.

2. Visite

La propriété a été visitée par :

- Mme Hiba Khoullak (CAP REALTY)

Date de la visite :

- 02/07/2020

Zones visitées :

- Intérieur de la propriété
- Emprise de la propriété
- Parties communes
- Environnement immédiat.

Livres :

- Dans notre évaluation, nous avons supposé que tous les éléments susceptibles d'influer sur la valeur de l'ensemble immobilier nous avaient été montrés lors de la visite.

3. Date de valeur de l'évaluation

Il nous a été demandé de déterminer une valeur en date du 03/07/2020

4. Documents fournis

Nous avons eu à notre disposition les documents suivants :

- ☒ Copie du certificat de propriété
- ☒ Copie du plan cadastral
- ☐ Copie de la note de renseignement
- ☐ Extrait du plan d'aménagement
- ☒ Etat des superficies
- ☒ Autres documents : Copie du plan de masse, calcul des contenances et tableau des surfaces.

Rapport d'expertise – Terrain nu – Projet « Plage des Nations »
Marrakech - Arrondissement Ennakhil - Route de Ouarzazate
T.F. : 7.991/43 – Propriété dite : « Ain Slim »

ADDOHA

CAP REALTY

2. Présentation de l'actif

1. Désignation

Le tableau ci-dessous présente la désignation de la propriété objet de la présente expertise :

	DESIGNATION
CONSISTANCE	Terrain nu – Projet « Kamelis »
TITRE FONCIER	7.991/43
PROPRIETE DITE	« Ain Slim »
LOCALISATION	Arrondissement Ennakhil - Route de Ouarzazate
VILLE	Marrakech

2. Situation

La ville de Marrakech est la 3^{ème} plus grande ville du Maroc après Casablanca et Rabat. Son économie repose essentiellement sur le tourisme, le commerce et l'artisanat.

Quelques indicateurs clés :

- Région : Marrakech – Tensift - Al Haouz
- Population : ~ 1,1 M habitants
- Contribution au PIB National : 8,9 M
- Industrie : ~ 400 unités industrielles
- Agriculture : 1,5 M Ha (superficie agricole utile)
- Artisanat : 360 M Dh d'exportations

Statistiques touristiques :

- Nombre de nuitées : 7 M
- Capacité litière : 69.000 lits
- Taux d'occupation moyen : 53 %
- Arrivées touristiques : 2,5 M

Infrastructures : (routières, portuaires, aériennes, ...)

- Aéroport Marrakech Menara : 2^{ème} aéroport au Maroc en trafic
- Réseau ferroviaire : 3 M voyageurs / an
- Réseau routier : ~ 5.000 km (région)
- Golfs opérationnels : 13
- Barrages (région de Marrakech Tensift Al-Haouz) : 6



La propriété objet de la présente expertise est localisée au Sud-est de Marrakech, dans l'arrondissement Ennakhil, plus précisément sur la route de Ouarzazate.

3. Dessertes

Le tableau ci-dessous présente les dessertes de la propriété objet de la présente expertise :

	DISTANCES
Gare Ferroviaire « ONCF »	13 km
Gare Routière « Marrakech »	14 km
Aéroport International « Marrakech Menara »	14 km
Autoroute A7 Casablanca/Marrakech	27 km

6

A.S.

RICS
The mark of
property professionals worldwide

Rapport d'expertise – Terrain nu – Projet « Plage des Nations »
Marrakech - Arrondissement Ennakhil - Route de Ouarzazate
T.F. : 7.991/43 – Propriété dite : « Ain Slim »



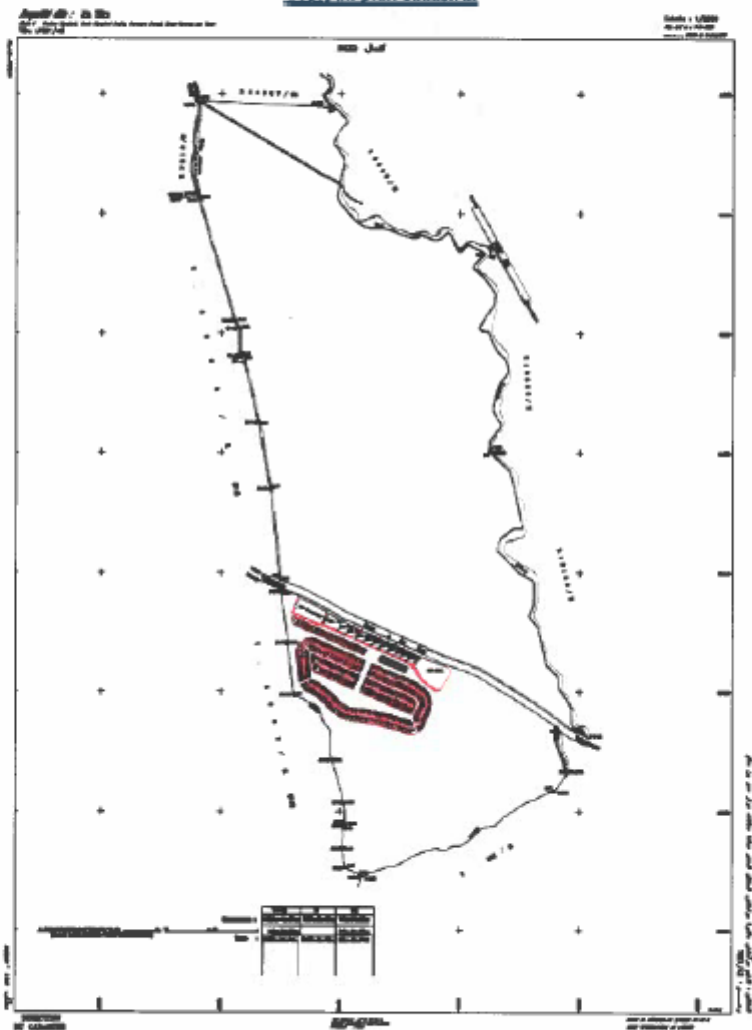
4. Etat des surfaces

D'après les éléments fournis, la propriété présente une superficie comme suit :

	ETAT DES SURFACES
TITRE FONCIER	7.991/43
PROPRIETE DITE	« Ain Slim »
SURFACE TERRAIN (m²)	2.834.030 m²

Les surfaces indiquées ci-dessus sont issues des états communiqués par le client. Dans notre évaluation, nous les retiendrons telles quelles. Toutefois, si une modification de ces surfaces devait être constatée lors de l'établissement d'un état de surfaces par un Géomètre-Expert, la valeur de l'ensemble immobilier devrait être revue et pourrait s'en trouver modifiée.

Copie du plan cadastral



7

Handwritten signature

A.S.



Rapport d'expertise – Terrain nu – Projet « Plage des Nations »
Marrakech - Arrondissement Ennahkil - Route de Ouarzazate
T.F. : 7.991/43 – Propriété dite : « Ain Slim »

ADDOHA

5. Configuration et accessibilité

La carte ci-dessous présente la configuration de la propriété objet de la présente expertise :



CONFIGURATION

ANNEE FONCIERE	
Configuration	Parcelle de forme irrégulière constituée de 2 Lots P1 (Nord) et P2 (Sud)
Façades sur voie	☐ 0 ☐ 1 ☒ 2 ☐ > 2
Linéaire de façade	~ 1350 m (x 2 : P1 & P2)
Topographie	Altitude d'élévation : ~ 500 ± 10 m
Dénivelé	☒ Faible < 5 % ☐ Modéré 5-10 % ☐ Fort > 10 %
Bâtisse(s) existante(s)	- Poste transformateur O.N.E. (Kamelis Nord) - Travaux de lotissement en cours (Tranche 1A – Kamelis Sud) 2 Villas Témoins 1 Bureau de vente

ACCESSIBILITÉ

Accessibilité	Propriété accessible par l'artère suivante: Route de Ouarzazate			
Nombre de voies	☐ 1x1 ☒ 2x1 ☐ 2x2 ☐ 2x3			
Largeur de voie	☒ 10 à 12 m ☐ 15 à 20 m ☐ 25 à 50 m ☐ > 50 m			
Consistance des voiries	☒ Chaussée revêtue ☐ Réseaux (Eau/Elec./Ass.) ☐ Eclairage public			
	☐ Trottoirs ☐ Bordures latérales ☐ Traitement paysager			
	☒ Accotements ☐ TPC - Terre Plein Central ☒ Signalisation au sol			
Etat des voiries	☐ Vétuste ☒ Etat d'usage ☐ Bon état			

A.S.

Rapport d'expertise – Terrain nu – Projet « Plage des Nations »
Marrakech - Arrondissement Ennahil - Route de Ouarzazate
T.F. : 7.991/43 – Propriété dite : « Ain Slim »



6. Situation juridique

Le tableau ci-dessous présente la situation juridique de la propriété objet de la présente expertise :

SITUATION JURIDIQUE	
PROPRIETAIRE(S)	DOUJA LILINACH – GROUPE EDDOUHA 1/1
FORME JURIDIQUE	☐ Personne(s) physique(s) ☒ Personne(s) morale(s)
REGIME DE PROPRIETE	☒ Pleine propriété ☐ Indivision
DATE DE CONSULTATION	25/06/2020

Copie du certificat de propriété



إلى المحاكم على الأملاك العقارية بسجل في يوسف بن علي الممضي أسفله يشهد أن بيانات التوضيحية المادية والقانونية للرسم العقاري عدد 43/7991 هي كالتالي :

بيانات المالك

الملك المسمى "عين اسليم" ذي الرسم العقاري عدد 43/7991 ملك بركاتي "طرفة البور" جماعة الحناشات بدار جنوبين سابق مساحته 203 هكتار 40 أمتار 35 سنتيمتر المكون من أرض فلاحية

بيانات المالك

1- شركة "دوجا للإنتاج مجموعة المصنعي" () ("LA SOCIETE" DOUJA LILINACH - GROUPE EDDOUHA)

بيانات التسجيل الرسمية بملفات المادية والقانونية والتي بموجبها عين المالك بركاتي المالك :

1- حتى مرور العقيد بتاريخ: 2002/07/15 (سجل : عدد : 20 : 1214) عبارة عن طريق عمومية عرضها 10 أمتار وكذا مسلك يمتد إلى الملك .

2- ترقيال، سجلان المياه المعقيد بتاريخ: 2002/07/15 (سجل : عدد : 20 : 1214) عبارة عن ساقية قديمة

3- الرهن الرسمي المعقيد بتاريخ 2006/07/12 (سجل : عدد : 34 : 327) من الرتبة الأولى على كافة الملك المذكور لمعادنة الدولة ضمانا لأداء واجبات التسجيل التكميلية .

4- الرهن الجبري المعقيد بتاريخ 2019/10/23 (سجل : عدد : 106 : 103) ، ضمانا لدفع مبلغه سبعة عشر مليون و ثمانمائة وثلاثة ألف و ثلاثمائة و ثمانية و سبعون درهم (17803378 دھ) على كافة الملك المذكور

شركة "دوجا للإنتاج مجموعة المصنعي" () (المذكور(ة) أعلاه)

المعادنة :

5- الرهن الجبري للمعقيد بتاريخ 2020/01/21 (سجل : عدد : 108 : 555) ، ضمانا لدفع مبلغه أربعون مليون و ثلاثمائة و ستة و تسعون ألف و سبعمائة و ستة و تسعون درهم (40396796 دھ) على كافة الملك المذكور

شركة "دوجا للإنتاج مجموعة المصنعي" () (المذكور(ة) أعلاه)

المعادنة :

الرهن الجبري لمعقيد على الملك المسمى ()

حيز بركاتي في 2020/06/25 على الساعة 9 و 12 دقيقة و 55 ثانية

في المحاكم على يوسف بن علي

سجل المصادق 1

رقم :

مبلغ : 100 درهم

بتاريخ : 2020/06/25

BOUDRANE Houssem : طالب الشهادة :

رسم عقاري عدد : 43/7991 المصلحة (4/1)

Service de la Conservation Foncière de Sidi Youssef Ben Ali

مصلحة المحاكم العقارية بسجل في يوسف بن علي

شارع المصطفى سيدي يوسف بن علي مراكش الهاتف : 060322807 - 060322807

Avenue Moula Sidi Youssef Ben Ali Marrakech Tel: 060322807 Fax: 060322807

Liste des inscriptions sur titre foncier:

Rang	Type	Date	Ref.	Au profit de ...	Montant
1	Droit de passage	15/07/2002	20/1214	Voie publique de 10 m	-
2	Ecoulement d'eau	15/07/2002	20/1214		
3	Hypothèque	12/07/2006	34/327	Etat (droit d'enregistrement)	
4	Hypothèque forcée	23/10/2019	106/103	Trésor Public (Marrakech Allal Al Fassi)	17.803.378 Dh
5	Hypothèque forcée	21/01/2020	108/555	Trésor Public (Marrakech Allal Al Fassi)	40.396.796 Dh

Rapport d'expertise – Terrain nu – Projet « Plage des Nations »
Marrakech - Arrondissement Ennakhil - Route de Ouarzazate
T.F. : 7.991/43 – Propriété dite : « Ain Slim »



7. Urbanisme

Projet autorisé :

Le terrain objet de la présente expertise bénéficie d'une autorisation de construire comme suit :

KAMELIS SUD	KAMELIS NORD
- Projet : Lotissement de Villas Tranche 1 et 2 - Reference : Avis Favorable du 30/11/2016 - Date : 30/11/2016	- Projet : Lotissement de Villas - Reference : 18 ADE 16 du 30/11/2016 - Date : 30/11/2016

Extrait du plan de masse :



	PROGRAMME & SURFACES				
	Lots Villas	Nb. Lots Villa	Lots Eq. privé	Lots Eq. Pub.	Lots Hôtel
Tranche 1A	106 779 m ²	289 u.	25 879 m ²		10 377 m ²
Tranche 1B	38 814 m ²	107 u.			
Tranche 1C	20 092 m ²	53 u.			
Tranche 2A	95 723 m ²	255 u.	15 515 m ²		9 685 m ²
Tranche 2B	48 270 m ²	131 u.			
Tranche 2C	26 104 m ²	72 u.			
Tranche 2D	16 751 m ²	42 u.	5 667 m ²		
Total	352 533 m ²	949 u.	47 061 m ²		20 062 m ²

10

A. S.



Rapport d'expertise - Terrain nu - Projet « Plage des Nations »
Marrakech - Arrondissement Ennakhil - Route de Ouarzazate
T.F. : 7.99/43 - Propriété dite : « Ain Sūm »



Kamelis Nord

PLAN DE MASSE (LOTISSEMENT DE VILLAS)



PROGRAMME & SURFACES

	Lots Villas	Nb. Lots V	Lots Eq. privé	Lots Eq. Pub.	Lots Hotel	Total
Tranche 1		0 u.	135 686 m²	35 m²		135 721 m²
Tranche 2		0 u.	28 242 m²	17 557 m²		45 799 m²
Tranche 3	40 727 m²	110 u.		35 m²		40 762 m²
Tranche 4	44 926 m²	111 u.		5 011 m²		49 937 m²
Tranche 5	12 243 m²	34 u.		21 264 m²		33 507 m²
Tranche 6	66 911 m²	160 u.	10 983 m²	70 m²		77 964 m²
Tranche 7	31 034 m²	76 u.		4 351 m²		35 385 m²
Tranche 8	71 318 m²	190 u.	6 367 m²	8 554 m²		86 239 m²
Tranche 9	24 125 m²	64 u.		10 142 m²		34 267 m²
Tranche 10	55 996 m²	154 u.				56 150 m²
Tranche 11	16 258 m²	30 u.		1 450 m²		17 708 m²
Tranche 12	13 534 m²	28 u.		1 888 m²		15 422 m²
Tranche 13	30 629 m²	72 u.		35 m²		30 664 m²
Tranche 14	38 021 m²	101 u.				38 122 m²
Tranche 15	11 756 m²	32 u.				11 788 m²
Tranche 16	21 057 m²	57 u.	1 383 m²	5 406 m²		27 846 m²
Tranche 17	25 567 m²	71 u.				25 638 m²
Tranche 18	44 253 m²	117 u.				44 370 m²
Tranche 19	57 110 m²	156 u.				57 266 m²
Tranche 20	12 922 m²	38 u.	5 540 m²	8 596 m²		27 058 m²
Tranche 21	32 924 m²	85 u.				33 009 m²
Tranche 22	40 654 m²	112 u.				40 766 m²
Tranche 23	19 438 m²	50 u.	1 593 m²	1 356 m²		22 387 m²
Tranche 24	55 536 m²	145 u.		4 393 m²		59 929 m²
Tranche 25	38 035 m²	90 u.	11 180 m²	1 563 m²		50 778 m²
Total	804 974 m²	2 083 u.	200 974 m²	91 706 m²		1 098 482 m²

Note importante :

La présente évaluation a été établie dans le cadre de l'autorisation du projet ci-dessous et du plan de masse annexé au présent rapport. Au cas où celle-ci ne serait pas établie, la valorisation du présent actif devrait être revue dans son intégralité.

11

A.S.

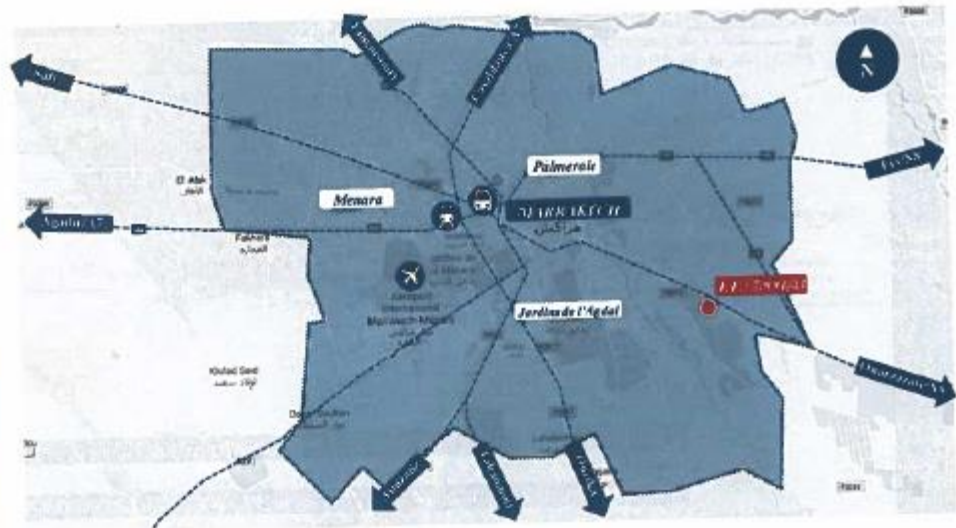


Rapport d'expertise – Terrain nu – Projet « Plage des Nations »
Marrakech - Arrondissement Ennakhil - Route de Ouarzazate
T.F. : 7.991/43 – Propriété d'État : « Ain Sllm »

ADDOHA

3. Positionnement de l'actif

1. Positionnement de la zone



Le tableau ci-dessous présente la description de la zone portant la propriété objet de la présente expertise :

DESCRIPTION DE LA ZONE			
▪ Situation:	- Arrondissement Ennakhil à l'extrémité Est de la ville - Zone accessible depuis la route de Ouarzazate		
▪ Type de zone:	- Zone caractérisée par la présence d'une réserve foncière importante - Zone non consolidée en cours de mutation (projets résidentiels et golfs)		
▪ Densité:	☒ Faible	☐ Moyenne	☐ Elevée
▪ Consolidation:	☒ Zone peu consolidée	☐ Moyennement consolidée	☐ Consolidée
▪ Points d'intérêts:	- Station-service : Afriquia, Total, Esso, etc. - Complexes résidentiels : Amelkis, Atlas Ennakhil, Al Maaden, Garden City, etc. - Hôtels : Amanjena, Mandarin Oriental, Park Hyatt (en construction), etc. - Equipements : Golf Royal, mosquée, Ecole Américaine, etc. - Autres : Maisons d'hôtes, écoles, mosquées, Douars, etc.		

Le tableau ci-dessous présente la nature du parc immobilier identifié dans la zone étudiée:

PARC IMMOBILIER DANS LA ZONE			
▪ Résidentiel :	☒ Villas	☐ Appartements	☐ Maison multifamiliales
▪ Commercial :	☐ Commerces	☐ Centres commerciaux	☐ Souks / marchés
▪ Professionnel :	☐ Bureaux	☐ Industries	☐ Entrepôts
▪ Terrains :	☒ Lots viabilisés	☒ Terrains non viabilisés	☒ Terrains agricoles
▪ Autres :	☒ Hôtels	☒ Equipements	☒ Douars

Rapport d'expertise – Terrain nu – Projet « Plage des Nations »
Marrakech – Arrondissement Ennakhil – Route de Ouarzazate
T.F. : 7.991/43 – Propriété dite : « Ain Slim »



2. Prix de vente dans la zone

Le tableau ci-dessous présente les prix de vente recensés dans la zone :

	PRIX DE VENTE	
	Min.	Max.
• Terrains non viabilisés :	50 Dh/m²	1.300 Dh/m²
• Terrains viabilisés - Zone villa:	1.500 Dh/m²	3.000 Dh/m²

Ces disparités sont justifiées par les caractéristiques intrinsèques (configuration, superficie, etc.) et extrinsèques (accessibilité, dessertes, etc.) des différents actifs.

3. Référentiel des prix (D.G.I.)

Le tableau ci-dessous présente le référentiel des prix établi par la Direction Générale des Impôts :

Zone	REFERENTIEL DES PRIX (D.G.I.)	
	« MA-AN2 » (Kamelis Sud)	« MA-AN3 » (Kamelis Nord)
Typologie	Prix de vente	Prix de vente
• Terrain zone villa (front golf):		3.000 Dh/m²
• Terrain zone villa (< 1.000 m²):		3.000 Dh/m²
• Terrain zone villa (> 1.000 m²):		2.500 Dh/m²
• Villa sécurisée (< 1.000 m²):	800 Dh/m² (PT)	2.500 à 3.000 Dh/m² (PT)

4. Appréciation de l'actif (analyse SWOT)

Le tableau ci-dessous présente l'appréciation de l'actif objet de la présente expertise :

	ANALYSE SWOT	
	Forces & Opportunités	Risques & Faiblesses
Intrinsèques :		
• Situation géographique		✓
• Visibilité	✓	
• Configuration de la propriété	✓	
• Qualité des constructions	-	-
• Qualité des parties communes	-	-
• Tranche de superficie		✓
• Exposition / Ensoleillement	-	-
• Situation cadastrale	✓	
• Situation juridique	✓	
• Services annexes	-	-
Extrinsèques :		
• Accessibilité	✓	
• Dessertes des transports en commun		✓
• Environnement immédiat	✓	
• Nuisances sonores	✓	
• Consolidation / réserve foncière		✓
• Achat/vente commerciale		✓
• Facilité de stationnement	✓	
• Dynamique du marché		✓
Autre(s) :		
• Consistance du projet prévu	✓	
• Poste transformateur et ligne haute tension		✓
• Inscriptions sur titre foncier		✓

Rapport d'expertise – Terrain nu – Projet « Plage des Nations »
Marrakech - Arrondissement Ennahdli - Route de Ouarzazate
T.F. : 7.991/43 – Propriété dite : « Ain Slim »



4. Evaluation de l'actif

Dans le cadre de l'évaluation de l'actif, nous avons combiné les méthodes suivantes :

Méthodes retenues	Méthode n°1	Méthode n°2
CD – Comparaison Directe	✓ (produit fini)	✓
CR – Coût de Remplacement		
BP – Bilan Promoteur	✓	
DCF – Discounted Cash Flow	✓	

Les définitions des différentes méthodes sont détaillées ci-dessous :

Définition : CD – Méthode par Comparaison Directe

Cette méthode consiste à comparer le bien faisant l'objet de l'Expertise, à des transactions effectuées sur des biens équivalents en nature et en localisation, à une date la plus proche possible de la date d'Expertise. Cette approche détermine une valeur par l'analyse des ventes passées ou récentes, et d'offres actuellement sur le marché, de propriétés comparables. Elle est fondée sur l'hypothèse qu'un acheteur bien informé ne payera pas plus pour une propriété que le coût d'acquisition d'un bien disponible sur le marché et de même utilité. Des propriétés similaires récemment vendues ou mises en vente sont analysées et comparées à celle faisant l'objet de l'évaluation, en tenant compte des facteurs d'ajustement pouvant exister tels que la période de mise en vente, la situation géographique, la nature, l'âge, l'état général, l'utilisation, l'occupation, etc.

Définition : BP – Méthode du Bilan Promoteur

Cette méthode consiste à partir d'un prix de vente d'une opération projetée sur un terrain, à reconstituer les différents coûts grevant l'opération (coût de construction, frais financiers, honoraires, marge, etc.) pour parvenir par déduction en final à la valeur du terrain ou de l'immeuble en question. Cette méthode est couramment utilisée pour estimer la valeur marchande de terrains à bâtir en milieu urbanisé. Elle doit s'appuyer, pour définir le prix de sortie du programme, non seulement sur les références de transactions pour des biens comparables à celui devant être édifié, mais encore sur une analyse de l'offre et de la demande normalement prévisibles d'ici la date de livraison du bien.

Définition : DCF – Méthode du "Discounted Cash Flow"

La méthode repose sur le principe, que pour un investisseur avisé, la valeur de l'hôtel ou de la réserve foncière doit correspondre au prix qu'il serait prêt à payer pour son aménagement et exploitation. Il s'agit en effet de la somme actualisée des flux de trésorerie qu'il peut en espérer après déduction des différents coûts à engager. Ainsi la valeur de ces derniers est supposée égale à la somme actualisée des flux de trésorerie futurs attendus par l'investisseur parmi lesquelles figure la revente au terme de la durée de détention, les frais de gestion, les frais de marketing etc.

Dans sa forme générale, la formule fondant la méthode du DCF est la suivante :

$$VAN = \sum_{i=1}^n \frac{\text{Flux de trésorerie}_i}{(1+r)^i}$$

Où r représente le taux d'actualisation propre à l'investissement.

A. S.

Rapport d'expertise – Terrain nu – Projet « Plage des Nations »
Marrakech - Arrondissement Ennakhil - Route de Ouarzazate
T.F. : 7.99 V/43 – Propriété dite : « Ain Slim »



1. Méthode n°1: Bilan Promoteur & Discounted Cash Flow

1. Etude de marché

Les tableaux ci-dessous présentent les différentes offres identifiées lors de notre étude de marché :

TDRS - USAGE VILLA							
N°	Type de bien	Surface	Prix de vente	Année	Nature	Localisation	Description
1	Terrain	269 à 325 m²	1 560 Dh/m²	2019	Offre	Amelkis	Projet "Orchidée Marrakech" - Kapsel Development group
2	Terrain	870 à 1384 m²	1 500 Dh/m²	2018	Offres & Transactions	Route Anzimiz	Projet "Jumate Cheryia" - Chaabi Lil Idane
3	Terrain	1 000 m²	1 600 Dh/m²	2020	Offre	Amelkis	Titre foncier disponible - 2 niveaux
4	Terrain	1 011 m²	1 600 Dh/m²	2018	Transaction	Amelkis	Projet Annakhil Golf Resort - lot viabilisé usage villa
5	Terrain	998 m²	1 775 Dh/m²	2020	Offre	Amelkis III	Terrain loti - titré - Seconde ligne de golf - vue sur Atlas
6	Terrain	550 m²	1 964 Dh/m²	2020	Offre	Route de l'Ouarz	Titré - terrain angle - 3 façades - complexe résidentiel et touristique, golfique
7	Terrain	916 m²	2 000 Dh/m²	2020	Offre	Amelkis II	Double façade - Golf Amelkis II - vue sur Espace vert
8	Terrain	876 m²	2 055 Dh/m²	2020	Offre	Amelkis II	Zone villa - angle - Amelkis II
9	Terrain	690 m²	2 174 Dh/m²	2019	Offre	Amelkis	Lot équipé - Front de golf
10	Terrain	580 m²	2 183 Dh/m²	2020	Offre	Amelkis	Titre foncier disponible - 2 niveaux
11	Terrain	1 000 m²	2 200 Dh/m²	2019	Offre	Amelkis	Dernière tranche d'un projet résidentiel golfique - 2 niveaux - orientation sud
12	Terrain	921 m²	2 204 Dh/m²	2019	Offre	Amelkis	Lot villa - proximité Golf Royal
13	Terrain	920 m²	2 207 Dh/m²	2019	Offre	Amelkis II	Titré - 2 niveaux - à proximité du Golf Royal
14	Terrain	1 387 m²	2 271 Dh/m²	2016	Transaction TD 19503/43	Amelkis III	Lot équipé - Front de golf
15	Terrain	550 m²	2 273 Dh/m²	2020	Offre	Amelkis	Titré - 2 niveaux - vue sur l'Atlas - orientation sud
16	Terrain	1 218 m²	2 339 Dh/m²	2016	Transaction TD 19487/43	Amelkis III	Lot équipé - seconde ligne de golf - vue sur golf
17	Terrain	780 m²	2 436 Dh/m²	2020	Offre	Route de Ouarzazate	Titré - 2 niveaux - ensemble résidentiel de 24 villas
18	Terrain	1 200 m²	2 500 Dh/m²	2019	Offre	Amelkis	Lot équipé - 2 façades
19	Terrain	900 m²	2 611 Dh/m²	2019	Offre	Amelkis	Lot équipé - usage villa - front de golf
20	Terrain	900 m²	2 667 Dh/m²	2019	Offre	Amelkis	Lot équipé - usage villa - front de golf
21	Terrain	465 m²	2 688 Dh/m²	2020	Offre	Amelkis	Titré - 2 niveaux - à proximité de la RND
22	Terrain	420 m²	2 857 Dh/m²	2020	Offre	Amelkis	Titré - 2 niveaux - double façade - orientation Sud-est
23	Terrain	950 m²	2 947 Dh/m²	2020	Offre	Amelkis III	Terrain zone Villa - Front Golf Amelkis 3 Marrakech - 1ère ligne - vue de l'Atlas
24	Terrain	813 m²	2 952 Dh/m²	2019	Offre	Amelkis II	Lot équipé - 1ère ligne de golf
25	Terrain	960 m²	2 969 Dh/m²	2019	Transaction	Amelkis	Al Maaden Golf Marrakech - 2 niveaux - vue sur l'Atlas et le golf
26	Terrain	420 m²	2 976 Dh/m²	2020	Offre	Amelkis	Amelkis Resorts - programme immobilier à usage résidentiel et touristique - Assemblée foncière de 467 Ha - Club house -
27	Terrain	650 m²	3 000 Dh/m²	2020	Offre	Amelkis	Titré - 2 façades - Lotissement Atlas Golf Marrakech
28	Terrain	800 m²	3 000 Dh/m²	2019	Offre	Amelkis	Titré - orientation est - Lotissement Atlas Golf Marrakech

Rapport d'expertise – Terrain nu – Projet « Plage des Nations »
Marrakech - Arrondissement Ennakhil - Route de Ouarzazate
T.F. : 7.991/43 – Propriété dîte : « Ain Slim »

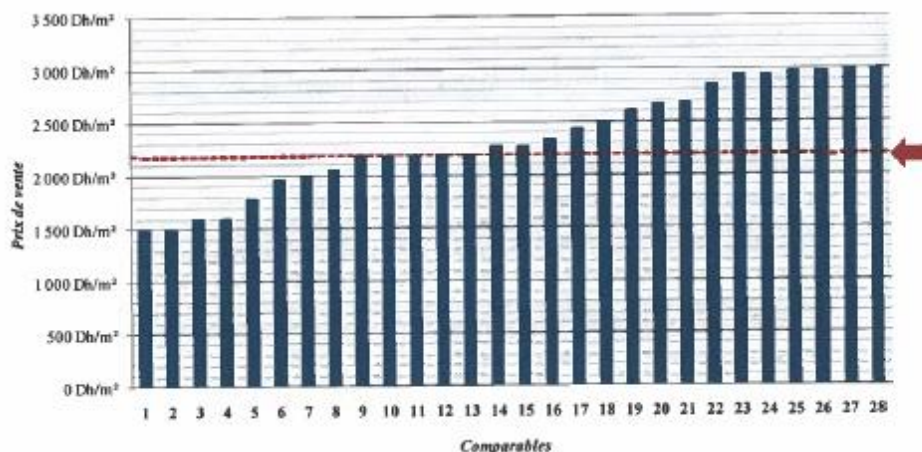


CAP REALTY

2. Positionnement des produits finis

L'analyse des caractéristiques **intrinsèques** (superficie, configuration, exposition, ...) et **extrinsèques** (localisation, environnement, zoning, ...) des comparables recensés nous porte à situer le prix de vente des produits finis comme suit :

Lots Villas R+1



Au vu de notre étude de marché, nous retiendrons les prix de vente des produits finis suivants :

- Lots Villas R+1: 2.200 Dh/m²

A.S.

↓

Rapport d'expertise – Terrain nu – Projet « Plage des Nations »
Marrakech – Arrondissement Ennakhil – Route de Ouarzazate
T.F. : 7.991/43 – Propriété dite : « Ain Slim »



3. Hypothèses, estimation des coûts et des revenus

Le tableau ci-dessous présente les hypothèses retenues, l'estimation des coûts et l'estimation des revenus pour le calcul de la valeur résiduelle:

HYPOTHESES

FONCIER			DIVERS	
Surface réglementaire terrain	2 834 030 m²		Frais d'acquisition	7,1%
TF 7991/43 " Ain Slim "	2 834 030 m²		Enregistrement	5,0%
			Conservation foncière	1,5%
			Notaire (incluant TVA)	0,6%
			Inflation annuelle des coûts	1,5%
			Inflation annuelle des prix	1,0%
			Marketing & Commercialisation	2,5%
			Etudes & Honoraires	10,0%
			Administratifs & Foncier	3,5%
			Rendement SUB / SHON	80,0%

COÛTS DE CONSTRUCTION

Vitalisation (in-site & hors-site)	350 Dh/m²
Equipements publics	2 500 Dh/m²

SURFACES & PROXIMITE VENTE

Typologie	Surface Terrain	Surface Plancher	Stock	Surf. / U.	Prix de vente	Budget
Lots Villas	1 157 507 m²		3 032 u.	- 382 m² u.	2 200 Dh/m²	-0,84 M.Dh/u.
Lots Eq. privés	248 035 m²				500 Dh/m²	-0,00 M.Dh/u.
Lots Eq. publics	91 706 m²	13 112 m²			0 Dh/m²	-0,00 M.Dh/u.
Lots Hotel	20 062 m²				900 Dh/m²	
Total	1 517 310 m²					

ESTIMATION DES COÛTS (calcul statique)

DESCRIPTION	SURFACE	COÛT UNIT.	TOTAL
VALEUR DU FONCIER			
Valeur Venale	2 834 030 m²	221 Dh/m²	670 789 395 DH
Frais d'acquisition	7,10%		44 468 765 DH
COÛTS DE CONSTRUCTION			
Vitalisation	2 834 030 m²	350 Dh/m²	991 910 500 DH
Equipements publics	13 112 m²	2 500 Dh/m²	32 780 000 DH
ETUDES & HONORAIRES		10,0% sur Coûts	102 469 050 DH
AUTRES COÛTS			
Marketing & Commercialisation		2,5% sur CA	67 214 718 DH
Administratifs & Fonciers		3,5% sur Coûts	35 864 168 DH
TOTAL COÛTS CONSTRUCTION H.T. (Hors Foncier)			1 230 238 435 DH
TVA DEDUCTIBLE (Construction)			246 047 687 DH
TOTAL COÛT TERRAIN			670 789 395 DH
TOTAL COÛTS H.T. (incluant foncier)			1 901 027 830 DH
TOTAL COÛTS T.T.C. (incluant foncier)			2 147 075 517 DH

ESTIMATION DES REVENUS (calcul statique)

DESCRIPTION	SURFACE	REVENU U.T.C.	TOTAL
VENTE			
Lots Villas	1 157 507 m²	2 200 Dh/m²	2 546 515 400 DH
Lots Eq. privés	248 035 m²	500 Dh/m²	124 017 500 DH
Lots Eq. publics	91 706 m²	0 Dh/m²	0 DH
Lots Hotel	20 062 m²	900 Dh/m²	18 055 800 DH
Total REVENUS T.T.C.			2 688 588 700 DH
QUOTE PART TERRAIN (non soumise à la T.V.A.)			2 688 588 700 DH

Rapport d'expertise – Terrain nu – Projet « Plage des Nations »
Marrakech - Arrondissement Ennakhil - Route de Ouarzazate
T.F. : 7.991/43 – Propriété dite : « Ain Slim »



4. Discounted Cash Flow

Le tableau ci-dessous présente la projection des flux futurs de trésorerie:

DISCOUNTED CASH FLOW (calcul dynamique)

ANNEE	TOTAL	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Inflation prix		100%	101%	102%	103%	104%	105%	106%	107%	108%	109%
Inflation coûts		100%	102%	103%	105%	106%	108%	109%	111%	113%	114%
% Travaux	100%	20%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	5%	5%
% Coût de réalisation	100%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%
COÛTS T.T.C (en M Dh)	2230,04	957,98	149,80	152,01	154,25	156,52	158,83	161,17	163,54	87,34	88,61
Charge foncière	670,79	670,79	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Valeur du foncier	626,32	626,32									
Frais d'acquisition	44,47	44,47									
Construction	1299,44	248,93	124,81	126,68	128,58	130,51	132,47	134,45	136,47	69,26	70,30
Viabilisation	1257,88	238,06	120,81	122,63	124,47	126,33	128,23	130,15	132,10	67,04	68,05
Equipement pub	41,57	7,87	3,99	4,05	4,11	4,17	4,24	4,30	4,37	2,22	2,25
Etudes & Honorari	129,94	24,59	12,48	12,67	12,86	13,05	13,25	13,45	13,65	6,93	7,03
Autres coûts	129,87	16,67	12,51	12,66	12,81	12,96	13,11	13,27	13,42	11,16	11,28
Marketing & Coe	84,39	8,97	8,15	8,23	8,31	8,39	8,48	8,56	8,65	8,73	8,82
Administratifs &	45,48	8,61	4,37	4,43	4,50	4,57	4,64	4,71	4,78	2,42	2,46
REVENUS T.T.C (e)	2812,86	268,86	271,55	274,26	277,01	279,78	282,57	285,40	288,25	291,14	294,05
Lots Villas	2664,22	254,65	257,20	259,77	262,37	264,99	267,64	270,32	273,02	275,75	278,51
Lots Eq. privés	129,75	12,40	12,53	12,65	12,78	12,91	13,03	13,16	13,30	13,43	13,56
Lots Eq. publics	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Lots Hotel	18,89	1,81	1,82	1,84	1,86	1,88	1,90	1,92	1,94	1,96	1,97
NET CASH FLOW	582,81	-689,12	121,74	122,25	122,76	123,26	123,75	124,23	124,71	203,79	205,44
TRI										13,0%	

5. Résultat

Le tableau ci-dessous présente les résultats du bilan promoteur et la performance de l'investissement:

RESULTATS (calcul dynamique)

Total Investissement (TTC)	2 230 044 662 Dh
Total Investissement (TTC) - Hors foncier	1 559 255 267 Dh
CA (TTC)	2 812 858 642 Dh
Marge brute (DH)	582 813 980 Dh
Marge sur coût (DH) - Avant impôts	26%
Marge sur CA (DH)	21%
TRI	13,0%
Valeur résiduelle du terrain (DH) à 10 ³ près	626 300 000 Dh
Valeur résiduelle du terrain (DH/m²)	221 Dh/m²

6. Conclusion

En conclusion, au regard de notre analyse du marché et des hypothèses retenues dans ce rapport, nous arbitrons la valeur vénale de l'actif suivant la méthode du bilan promoteur corroborée avec la méthode DCF à 626 300 000 Dh.

A.S.

Rapport d'expertise – Terrain nu – Projet « Plage des Nations »
Marrakech - Arrondissement Ennahil - Route de Ouarzazate
T.F. : 7.991/43 – Propriété due : « Ain Sîlm »



2. Méthode n° 2 : Comparaison Directe

1. Comparables

Nous avons relevé les transactions et offres de vente disponibles suivantes :

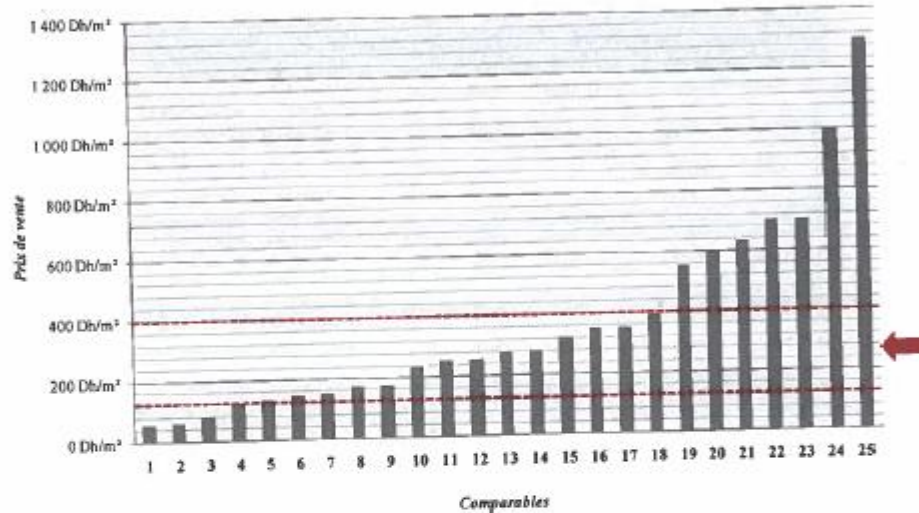
TERRAINS VUS							
N°	Esquade	Surface	Prix de vente	Année	Nature	Localisation	Description
1	Terrain	104 000 m²	51 Dh/m²	2019	Offre	Ouahat Sidi Brahim	Terrain non viabilisé - Proximité Hôtel Iberostar - Titre foncier disponible
2	Terrain	55 000 m²	55 Dh/m²	2019	Offre	Route de Casa Marrakech	Terrain non viabilisé - Situé à 9 km du Grand Stade de Marrakech
3	Terrain	1 000 000 m²	75 Dh/m²	2019	Offre	RP 2118, km 4 Marrakech	Terrain non viabilisé - Non titré - 4 km du Grand Stade Marrakech - (Méfia)
4	Terrain	100 000 m²	120 Dh/m²	2019	Offre	Route de Casa Marrakech	Terrain non viabilisé - Usage industriel - Proximité Grand Stade
5	Terrain	177 521 m²	130 Dh/m²	2015	Transaction TF 2290/M	Rocade Marrakech	Rocade de Marrakech - Pas de façade sur voie - Poste - 2 Km de long - dans l'indivision (50 %)
6	Terrain	2 600 000 m²	140 Dh/m²	2019	Offre	Route de Casa Marrakech	Terrain non viabilisé - Titre foncier disponible - Proximité plage - 1 Façade sur voie
7	Terrain	50 000 m²	150 Dh/m²	2017	Transaction	Route de Casa Marrakech	Terrain non viabilisé - Titré - 100 m de piste - Usage agricole (possible dérogation)
8	Terrain	723 600 m²	170 Dh/m²	2016	Transaction 2164/M	Ouahat Sidi Brahim	Non viabilisé - Usage villa / maisons multifamiliales / exploitation agricole - R+ 2 - 4296 de chate
9	Terrain	766 900 m²	170 Dh/m²	2016	Transaction 2619/M	Ouahat Sidi Brahim	Non viabilisé - Usage villa / maisons multifamiliales / exploitation agricole - R+ 2
10	Terrain	167 924 m²	231 Dh/m²	2011	Transaction 16442/43	Tamansourt	Al Ouarane - Acquéreur Dar Arrick - Projet R+ 5
11	Terrain	257 182 m²	250 Dh/m²	2018	Transaction TF 87143/04	Urban pole Al Azzouza	Non viabilisé - Usage résidentiel (R+ 1 à R+ 5) - COS de 1 - environ 500 m de façade
12	Terrain	2 600 000 m²	250 Dh/m²	2018	Transaction TF 353/M	Urban pole Al Azzouza	Non viabilisé - Usage résidentiel (R+ 1 à R+ 5) - COS = 1 - façade de 650 m sur route principale
13	Terrain	122 497 m²	271 Dh/m²	2010	Transaction 14205/43	Tamansourt	Al Ouarane - Acquéreur SCI Kouany - Projet résidentiel R+ 4
14	Terrain	40 600 m²	275 Dh/m²	2020	Offre	Route de Ouarzazate	Terrain clôturé avec VMA - zone résidentielle
15	Terrain	88 400 m²	320 Dh/m²	2017	Transaction 4TF	Cercle Sidi Bouathmane	4 Lots (TD 16.67.6.43, 13.118.43, 13.662.43 & 19.281.43) - Zone ZTR (touristique) - 1 façade sur voie
16	Terrain	63 139 m²	350 Dh/m²	2019	Offre	Route de Casa Marrakech	Non viabilisé - Titre foncier - 3 km du Grand stade - Façade sur voie
17	Terrain	40 000 m²	350 Dh/m²	2020	Offre	Route de Ouarzazate	Voie goudronnée - accès par RN8 - usage villa
18	Terrain	179 014 m²	388 Dh/m²	2010	Transaction 14208/43	Tamansourt	Al Ouarane - Acquéreur Dar Saada III - Projet Résidentiel R+ 4 à R+ 5
19	Terrain	276 682 m²	550 Dh/m²	2019	Offre 6 TF	Route Taharout Km 2	Zone GH2 (Villas de 250 m²) - TF 96.87.0.04, 96.871.04, 96.872.04, 96.873.04, 96.874.04, 96.875.04
20	Terrain	50 600 m²	600 Dh/m²	2020	Offre	La Palmeraie	Titre - à vocation de projet touristique
21	Terrain	49 151 m²	630 Dh/m²	2018	Transaction TF 80894/04	Agdal	Non viabilisé - Titre foncier - 1 Façade sur road - Zone D2 (500 m² villas) - Propriété "Ennahil"
22	Terrain	46 560 m²	700 Dh/m²	2015	Transaction TF 25288/43	Route de Ouarzazate	Terrain titré - Proximité hôtel "Domaine des Remparts"
23	Terrain	40 000 m²	700 Dh/m²	2019	Transaction	Azzouza	Usage résidentiel - Non viabilisé - Titre foncier - Lots Economiques R+ 4 à R+ 5
24	Terrain	73 000 m²	1 000 Dh/m²	2020	Offre	Route de Ouarzazate	3 façades - vue sur l'Atlas - à vocation de projet hôtelier - porte de 200m
25	Terrain	48 340 m²	1 300 Dh/m²	2020	Offre	Amelkis II	Parcelle à vocation d'hôtel - au sein d'un projet résidentiel et touristique

Rapport d'expertise – Terrain nu – Projet « Plage des Nations »
Marrakech - Arrondissement Ennakhil - Route de Quarzazate
T.F. : 7.991/43 – Propriété dite : « Ain Slim »



2. Positionnement de l'actif

L'analyse des caractéristiques **intrinsèques** (superficie, configuration, exposition, ...) et **extrinsèques** (localisation, environnement, zoning, ...) des comparables recensés nous porte à situer la valeur vénale de l'actif objet de la présente expertise comme suit :



3. Conclusion

La méthode retenue dans le cadre de notre évaluation est la méthode du Bilan Promoteur / D.C.F.. En effet, cette dernière est plus appropriée étant donné qu'elle prend en considération le plan d'aménagement, la constructibilité de la parcelle et les résultats de l'étude de marché. L'analyse des comparables nous permet toutefois de constater que la valeur vénale des parcelles dans la zone varie entre 100 et 400 Dh/m².

Cette méthode permet uniquement de contrôler la valeur obtenue par le bilan promoteur / D.C.F.

A.S.

Rapport d'expertise – Terrain nu – Projet « Plage des Nations »
Marrakech – Arrondissement Ennakhil – Route de Ouarzazate
T.F. : 7.991/43 – Propriété dite : « Ain Slim »



5. Conclusion – Valeur Vénale de l'actif

En conclusion, au regard de notre analyse du marché, des hypothèses retenues dans ce rapport, et en conformité avec les informations fournies par le client, nous arbitrons la valeur vénale de l'actif objet de la présente expertise comme suit :

METHODE(S) RETENUE(S):	DISCOUNTED CASH FLOW & BILAN PROMOTEUR
TYPLOGIE	Terrain
TITRES FONCIERS	7.991/43
PROJET	" Ain Slim "
SURFACE TERRAIN (m²)	2 834 030 m²
SURFACE TERRAIN (ha)	283,40 ha
VALEUR VENALE ACTIF (Dh/m²)	221 Dh/m²
VALEUR VENALE ACTIF (Dh - 10⁵ près)	626 300 000 Dh

En conclusion, au regard de notre analyse du marché et des hypothèses retenues dans ce rapport, nous arbitrons la valeur vénale de l'actif objet de la présente expertise à **626 300 000 Dh.**

Rapport d'expertise – Terrain nu – Projet « Plage des Nations »
Marrakech - Arrondissement Ennakhil - Route de Ouarzazate
T.F. : 7,991/43 – Propriété dite : « Ain Süm »

ADDOHA

CAP REALTY

6. Annexes

1. Plans de situation

Vue Plan – Zoom 1



Vue Plan – Zoom 2



Vue Satellite



22

A.S.

RICS
The mark of
property professionals worldwide

Rapport d'expertise – Terrain nu – Projet « Plage des Nations »
Marrakech - Arrondissement Ennakhil - Route de Ouarzazate
T.F. : 7.991/43 – Propriété dite : « Ain Slim »

ADDOHA

2. Reportage photographique

Vue d'ensemble



23

A.S.

RICS
The mark of
property professionals worldwide

Rapport d'expertise – Terrain nu – Projet « Plage des Nations »
Marrakech - Arrondissement Ennakhil - Route de Ouarzazate
T.F. : 7.991/43 – Propriété dite : « Ain Slim »

ADDOHA

Vue d'ensemble de la propriété
Kamelis Sud

CAP REALTY



A.S.

CAP REALTY

Rapport d'expertise – Terrain nu – Proja « Plage des Nations »
Marrakech - Arrondissement Ennakhil - Route de Ouarzazate
T.F. : 7.991/43 – Propriété dite : « Ain Slim »

ADD OHA



10

A.S.

25

RICS
The mark of
property professionals worldwide

Rapport d'expertise – Terrain nu – Projet « Plage des Nations »
Marrakech - Arrondissement Ennahdli - Route de Ouarzazate
T.F. : 7.991/43 – Propriété dite : « Ain Slim »

ADDOHA

CAP REALTY



A.S.

Rapport d'expertise – Terrain nu – Projet « Plage des Nations »
Marrakech - Arrondissement Ennakhil - Route de Ouarzazate
T.F. : 7.991/43 – Propriété dite : « Ain Slim »



CAP REALTY



1

A.S.

CAP REALTY

Rapport d'expertise – Terrain nu – Projet « Plage des Nations »
Marrakech - Arrondissement Ennakhil - Route de Ouarzazate
T.F. : 7.991/43 – Propriété dite : « Aïn Slim »

ADDOHA



A.S.-

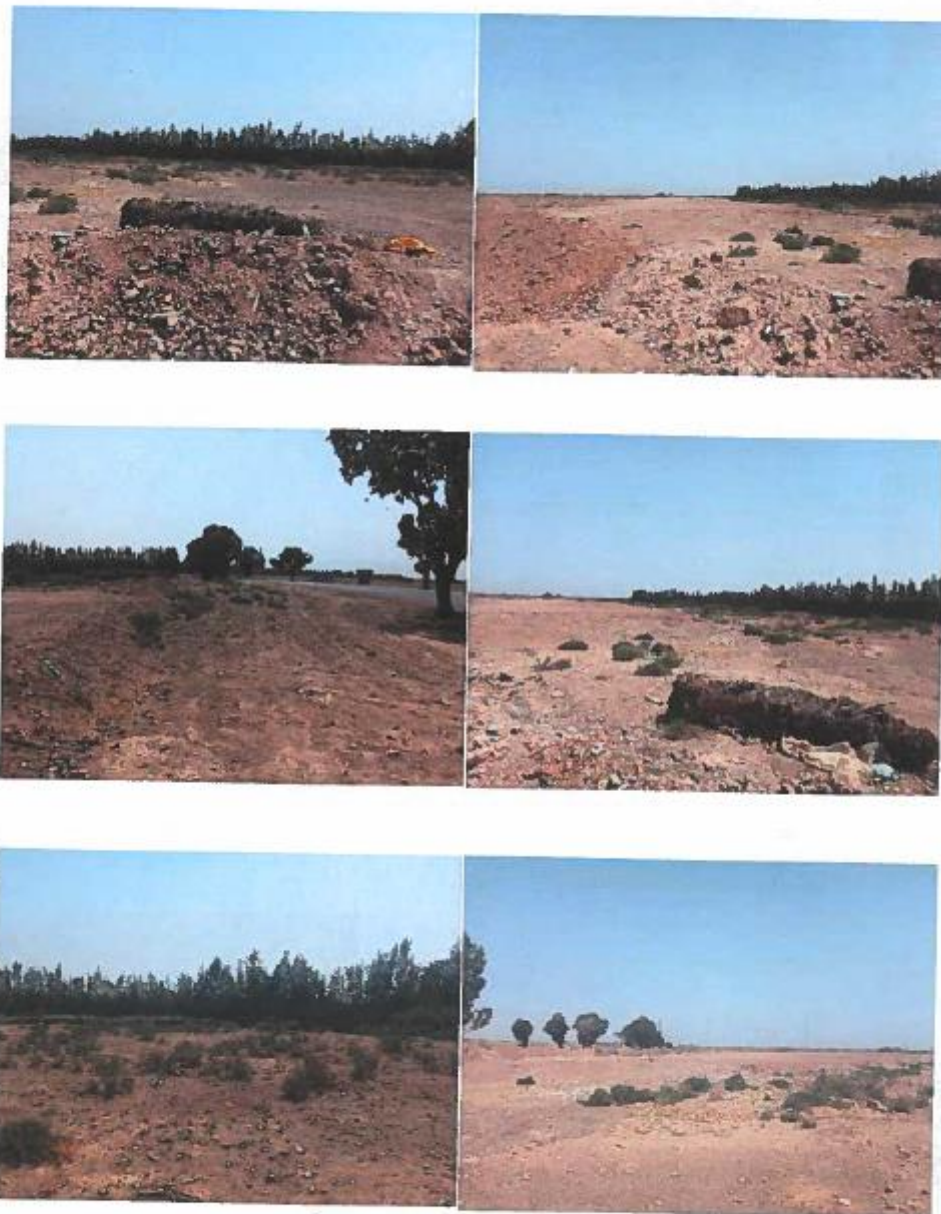
28

RICS
The mark of
property professional worldwide

Rapport d'expertise – Terrain nu – Projet « Plage des Nations »
Marrakech - Arrondissement Ennakhil - Route de Ouarzazate
T.F. : 7.991/43 – Propriété dite : « Ain Slim »



Vue d'ensemble de la propriété
Kamelis Nord



A.S.

CAP REALTY

Rapport d'expertise - Terrain nu - Projet « Plage des Nations »
Marrakech - Arrondissement Ennakhil - Route de Ouarzazate
T.F. : 7.991/43 - Propriété dite : « Ain Slim »

ADDOHA



A.S.

30

 **RICS**
The mark of
property professionals worldwide

CAP REALTY

Rapport d'expertise – Terrain nu – Projet « Plage des Nations »
Marrakech - Arrondissement Ennakhil - Route de Ouarzazate
T.F. : 7.991/43 – Propriété dite : « Ain Slim »

ADDOKHA



P

A.S.

31

RICS
The mark of
property professionals worldwide

CAP REALTY

Rapport d'expertise – Terrain nu – Projet « Plage des Nations »
Marrakech – Arrondissement Ennakhil – Route de Ouarzazate
T.F. : 7.991/43 – Propriété dite : « Ain Slim »



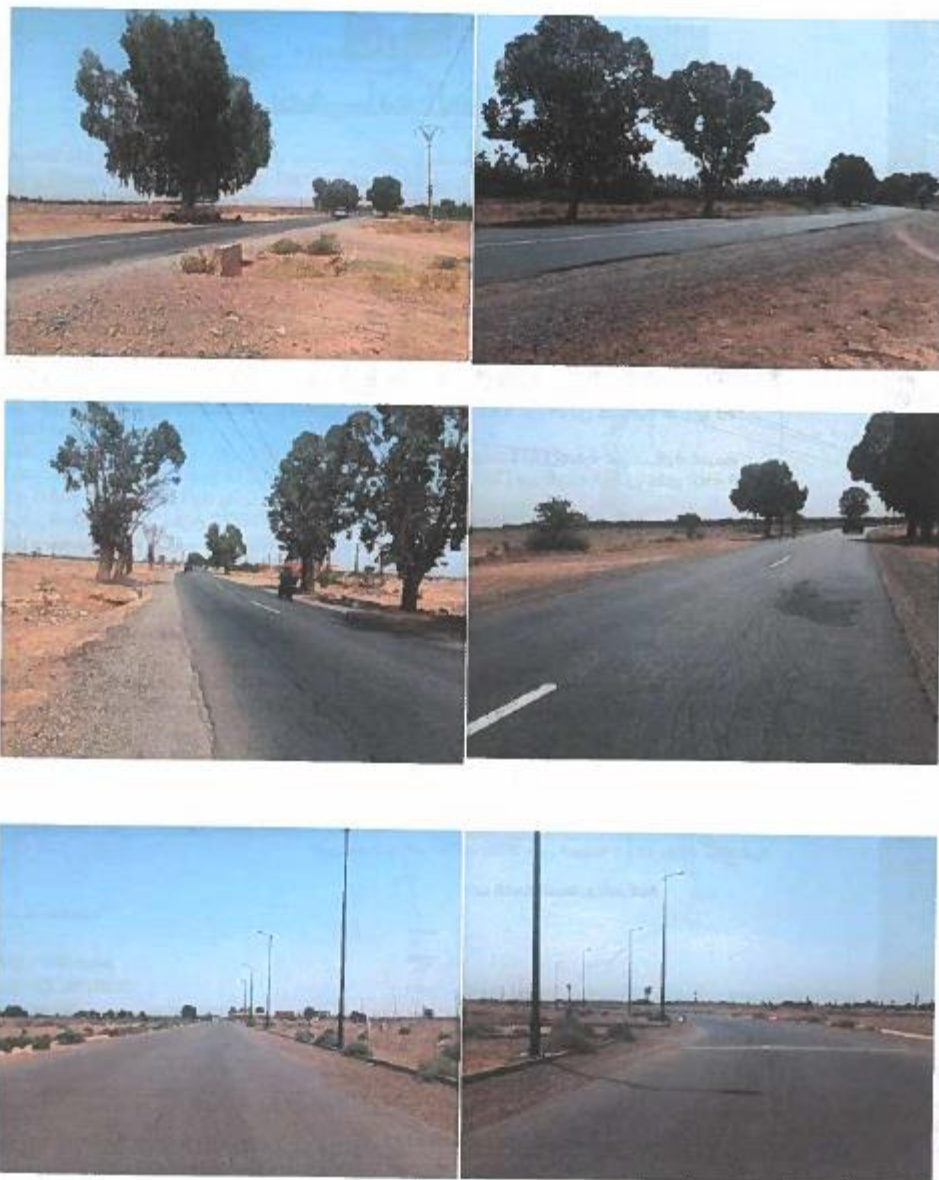
A\$.

P

Rapport d'expertise – Terrain nu – Projet « Plage des Nations »
Marrakech - Arrondissement Ennakhil - Route de Ouarzazate
T.F. : 7.99/43 – Propriété dite : « Ain Slim »



Environnement immédiat



CAP REALTY

33

A.S.



Rapport d'expertise – Terrain nu – Projet « Plage des Nations »
Marrakech - Arrondissement Ennahil - Route de Ouarzazate
T.F. : 7.991/43 – Propriété dite : « Ain Slim »

ADDOHA

3. Copie du certificat de propriété



3A3C15C9-A8E7-4E4C-4B1C-8C82B4FCB3D5

شهادة الملكية

إن المحافظ على الأملاك العقارية بسيدتي يوسف بن علي العمصي أسفله يشهد أن بيانات الوضعية المادية والقانونية للرسم العقاري عدد 43/7991 هي كالتالي :

بيانات الملك
الملك العمصي "عين اسلام" ذي الرسم العقاري عدد 43/7991 الكائن بهراكش دائرة البور، جماعة الجانات، دوار حمو بن ساهم مساحته 283 هكتار 40 أتر 30 سنتيمتر المكون من أرض فلاحة
بيانات المالك
1- شركة "دوجا للإعاش مجموعة الضحى" () (*LA SOCIETE* DOUGA ELINACH - GROUPE EDOUHA)
بيانات الحقوق العينية والتدخلات العقارية بالسجل على الملك وعلى المالك
1- حتى مرور المقيّد بتاريخ: 2002/07/15 (سجل : 20 عدد: 1214) عبارة عن طريق عمومية عرضها 10 امتار وكذا مسلك يخرق الملك . 2- ارتفاع سيلان المياه المقيّد بتاريخ: 2002/07/15 (سجل : 20 عدد: 1214) عبارة عن ساقية قديمة 3- الرهن الرسمي المقيّد بتاريخ: 2006/07/12 (سجل : 34 عدد: 327) من الرتبة الأولى على كافة الملك المذكور لفائدة الدولة ضمانا لأداء واجبات التسجيل التكميلية . 4- الرهن الجبري المقيّد بتاريخ: 2019/10/23 (سجل : 106 عدد: 103) ، ضمانا لدين مبلغه سبعة عشر مليون و ثمانمائة و ثلاثة الف و ثلاثمائة و ثمانية و سبعون درهم (17803378 دھ) على كافة الملك المذكور جد: شركة "دوجا للإعاش مجموعة الضحى" () (المذكورة أعلاه) لفائدة: قابض قبضة مراكش علاك الفاسي () 5- الرهن الجبري المقيّد بتاريخ: 2020/01/21 (سجل : 108 عدد: 555) ، ضمانا لدين مبلغه أربعون مليون و ثلاثمائة و ستة و تسعون ألف و سبعمائة و ستة و تسعون درهم (40396796 دھ) على كافة الملك المذكور جد: شركة "دوجا للإعاش مجموعة الضحى" () (المذكورة أعلاه) لفائدة: قابض قبضة مراكش علاك الفاسي ()

حرر بهراكش في: 2020/06/25 على الساعة 9 و 12 دقيقتين و 55 ثانية

عن المحافظ و باسمه

سجل المداخل:

رقم :

مدفوع : 100 درهم

بتاريخ : 2020/06/25

طالب الشهادة : BOUISMANE Housma

الصفحة (1/1) رسم عقاري عدد : 43/7991

Service de la Conservation Foncière de Sidi Youssef Ben Ali

مصلحة المحافظة العقارية لسيدتي يوسف بن علي

شارع الصليبي سيدي يوسف بن علي مراكش الهاتف : 060102807 : الفاكس : 060102807
Avenue Moulay Sidi Youssef Ben Ali Marrakech Tel: 060102807 Fax: 060102807

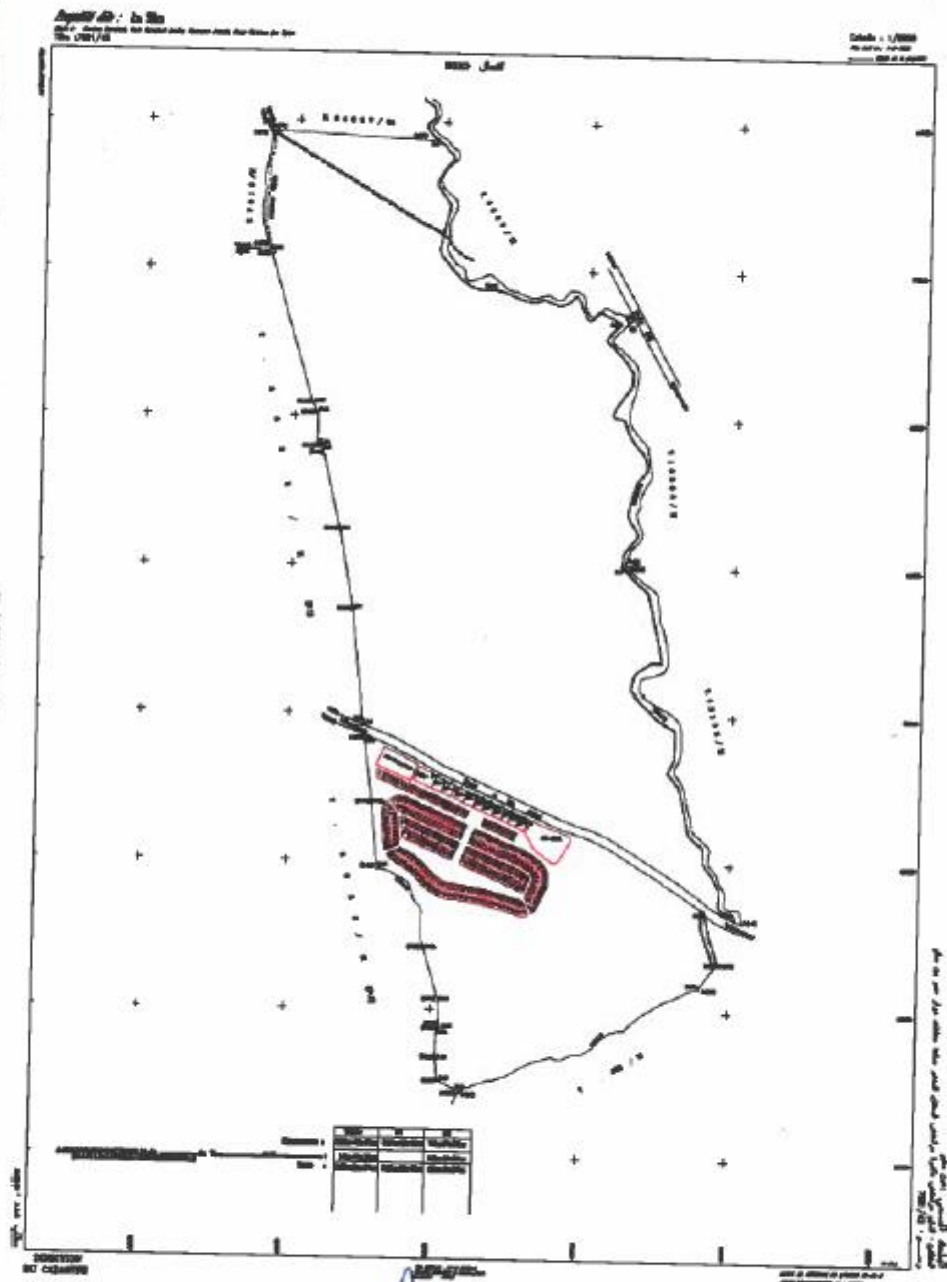
A.S.



Rapport d'expertise - Terrain nu - Projet « Plage des Nations »
Marrakech - Arrondissement Ennakhl - Route de Ouarzazate
T.F. : 7.991/43 - Propriété dite : « Ain Slim »



4. Copie du plan cadastral



A. 8



Rapport d'expertise - Terrain nu - Projet « Plage des Nations »
Marrakech - Arrondissement Ennakhil - Route de Ouarzazate
T.F. : 7.991/43 - Propriété dite : « Ain Slim »



5. Extrait du plan de masse architectural (Kamelis Sud)

 KHADJIA EL OULJANI Architecte D.E.S.A JAWAD EL BASRI SAMIR MNEBHI LOUDYI Rue ABOL BAKKER BSSADIK Boite BAJDA N°12 2ème ETAGE TEL : 05 24 44 76 00 06 61 79 91 21 FAX : 05 24 43 86 00 e-mail: architecte.kel@gmail.com	Nature du projet KAMELIS SUD Lotissement de Villas Tranche 1 et 2		
	Objet de la demande MODIFICATION DU PLAN DE MASSE		
	Situation ARRONDISSEMENT ENNAKHIL		
	T.F. T. 7991/43		
	Maître d'ouvrage DOUJA PROMOTION REPRESENTE PAR : M. SAAD SEFRIQUI		
	Désignation PLAN DE MASSE		
N°-Dossier 531/11NA			
Echelle 1/2000		1/1	
Date 03/11/2016			
Le propriétaire est tenu avant toute exécution des travaux à faire établir les plans de lotissement par un ingénieur agréé et à prévenir par écrit l'Architecte du commencement des travaux.		MODIFICATIONS 	DATE 24/11/2016
Les plans de lotissement doivent tenir compte des prescriptions du règlement de construction parasismique R.P. 5.2000		VISAS   	
LA NUMEROTATION DES TRANCHES N'INDIQUE EN AUCUN CAS UNE CHRONOLOGIE DE L'EXECUTION			

CAP REALTY

Rapport d'expertise – Terrain nu – Projet « Plage des Nations »
Marrakech - Arrondissement Ennakhil - Route de Ouarzazate
T.F. : 7.991/43 – Propriété dite : « Ain Slim »

ADDOHA



Rapport d'expertise – Terrain nu – Projet « Plage des Nations »
Marrakech - Arrondissement Ennahil - Route de Quarzazate
T.F. : 7.991/43 – Propriété dite : « Ain Slim »



6. Extrait du plan de masse architectural (Kamelis Nord)

ROYAUME DU MAROC REGION DE MARRAKECH - SAFI VILLE DE MARRAKECH			
 Jawad EL BASRI Architecte DENA Résidence Ahlem I, Av Youssef el Mansour Apt 20, Guéliz, Marrakech Tel : 05 24 43.00.55 Fax : 05 24 43.28.96	Nature du projet	Projet de lotissement (KAMELIS NORD) PLAN MODIFICATIF	
	Maître d'ouvrage	"DOUJA PROMOTION" S.A représenté par MR SAAD SEFRIOU	
	Situation	PROJET KAMELIS (Partie nord) ARRONDISSEMENT ENNAHIL -ROUTE DE QUARZAZATE-	
	Désignation	PLAN DE MASSE GENERAL - PLAN DE SITUATION - PLAN DE TRANCHES	
	T.F	TF : 7991/43 P1	
	Echelle	1/2000	1/2
	DATE	Novembre 2016	
Indices A B C		VISAS ATLAS GEO CONSEIL 115, Lotissement des Nations Marrakech Tél/Fax : 024 49 66 13 / 024 49 66 14 Jawad EL BASRI Architecte DENA	
Modifié le A B C D E F G		AVIS FAVORABLE N° 1484 DU 30 NOV 2016 Mohamed Laouad Président du Conseil Municipal de Marrakech	

CAP REALTY

Rapport d'expertise – Terrain nu – Projet « Plage des Nations »
Marrakech - Arrondissement Ennahdli - Route de Ouarzazate
T.F. : 7 991 43 – Propriété dite : « Ain Slim »

ADDOHA

PLAN DE MASSE (LOTISSEMENT DE VILLAS)

- LEGende
- Lot pour Villa isolée
 - Lot pour Villa (cortil)
 - Lot pour équipements en R+2
 - Lot pour équipements adjoints en R+2
 - Espace vert
 - Voie de Service RT Equipement Adjoint
 - Projet de Transport



A.S.

RICS
The mark of
property professionals worldwide

Annexe III : Convention d'hypothèque

1

REP N° 81

DATE :02/02/2021

PARDEVANT Maître Housnia BOUBNANE, Notaire à Casablanca soussignée,**ONT COMPARU**

1°/Monsieur Anas SEFRIQUI, fils de Abdesselam et de habiba Bent Zoubir, Président Directeur Général de la Société, domicilié à Casablanca, Km 7 Route de Rabat (Ain Sbaa), titulaire de la carte d'identité nationale numéro B407889 valable jusqu'au 25/09/2029,

AGISSANT au nom et en sa qualité de Président Directeur Général, de la société dite «**DOUJA PROMOTION GROUPE ADDOHA**» SA, société anonyme de droit marocain, au capital de QUATRE MILLIARDS VINGT CINQ MILLIONS CINQ CENT DOUZE MILLE CINQ CENT QUARANTE DIRHAMS (4.025.512.540,00DH), et dont le siège social est situé à Casablanca, Km 7, route de Rabat (Ain Sbaa), immatriculée au registre du commerce de Casablanca, sous le numéro 52.405, portant l'identifiant fiscal numéro 01021846.

EN VERTU : des pouvoirs qui lui sont conférés et déposés au dossier spécial de ladite société ouvert auprès du service des conservations des propriétés foncière de SIDI YOUSSEF BEN ALI et SALE EL JADIDA

Ci-après dénommée « LA SOCIETE » de première part

2°) Monsieur Mohamed Hdid, titulaire de la carte d'identité nationale numéro n°PA7967 valable jusqu'au 23/10/2030 domicilié au 4 rue Maati Jazouli Casablanca, Maroc,

AGISSANT en qualité de mandataire provisoire de **La Masse des Obligataires**, qui souscriront et porteront les obligations émises dans le cadre de l'Emprunt Obligataire, nommé à cette fonction par le Conseil d'Administration de la société dite «**DOUJA PROMOTION GROUPE ADDOHA**» SA, société anonyme de droit marocain, au capital de QUATRE MILLIARDS VINGT CINQ MILLIONS CINQ CENT DOUZE MILLE CINQ CENT QUARANTE DIRHAMS (4.025.512.540,00DH), et dont le siège social est situé à Casablanca, Km 7, route de Rabat (Ain Sbaa), immatriculée au registre du commerce de Casablanca, sous le numéro 52.405, portant l'identifiant fiscal numéro 01021846, conformément aux dispositions de l'article 300 alinéa 2, de la loi n° 17-95 sur les sociétés anonymes telle que complétée et modifiée.

Ci-après dénommé le «Mandataire provisoire de La Masse des Obligataires» de deuxième part

La Société et le Mandataire provisoire de La Masse des Obligataires sont ci-après collectivement Désignés les « Parties » et individuellement la « Partie »

Les parties agissant comme indiqué ci-dessus, ont par les présentes requis le Notaire soussignée d'établir le présent acte authentique, en langue française ainsi qu'il résulte de l'article 42 de la loi 32-09 relative à l'organisation de la profession de Notaire, les conventions ci-après directement arrêtées entre eux sans le concours ni la participation dudit Notaire.

Lesquelles, préalablement à la convention hypothécaire ci-après, ont exposé ce qui suit

- Que conformément aux dispositions des articles 292 et suivants de la loi n°17-95 relative aux sociétés anonymes, telle que modifiée et complétée, l'assemblée Générale Ordinaire des actionnaires de la société «**DOUJA PROMOTION GROUPE ADDOHA**» SA, tenue le 09 novembre 2020 a autorisé l'émission d'un emprunt obligataire d'un montant maximum de SIX CENT MILLIONS DE DIRHAMS (600.000.000.00 MAD), ainsi qu'il résulte du procès-verbal de la délibération de l'organe social susvisé, dont un original est annexé aux présentes après mention et sa signature par les parties (Annexe 1).

- Que par délibération en date du 2 février 2021, le Conseil d'Administration de la Société a décidé de procéder à l'émission d'un emprunt obligataire d'un montant maximum de CINQ CENT QUATRE-VINGT QUATORZE MILLIONS DE DIRHAMS (594.000.000.00 MAD) (Dénommé l'«Emprunt Obligataire») conformément aux modalités détaillées dans le prospectus établi par la



Société pour les besoins de l'Emprunt Obligataire (Dénommé le « Prospectus » et qui devra faire l'objet d'un visa de l'Autorité Marocaine du Marché des Capitaux, ainsi qu'il résulte du procès-verbal de la délibération dudit Conseil d'Administration de la Société en date du 2 février 2021, dont un original est annexé aux présentes après mention et sa signature par les parties (Annexe2).

- Qu'en garantie du remboursement dudit **emprunt obligataire** la Société octroie au titre dudit Emprunt :

* Une hypothèque en Premier (1er) rang sur la propriété dite « AIN ASLIM », située à Marrakech, Commune Jnanat, Douar Hamou Ben Salem, consistant en un terrain agricole, d'une superficie de DEUX CENT QUATRE VINGT TROIS HECTARES QUARANTE ARES ET TRENTE CENTIARES (283H 40A 30CA) et faisant l'objet du titre n° **7991/43**,

* Une hypothèque en cinquième rang (5^{ème}) rang sur la propriété dite « EL BAHR », située à SALE EL JADIDA, consistant en un terrain nu et voie de lotissement, d'une superficie **HUIT CENT SOIXANTE SEPT MILLE CENT QUINZE METRE CAREE 867.115 m²** et faisant l'objet du titre N°**8911/20**,

Appartenant à la Société, en garantie de l'Emprunt Obligataire à hauteur d'un montant global de CINQ CENT QUATRE-VINGT QUATORZE MILLIONS DE DIRHAMS (594.000.000.00 MAD), ainsi qu'il résulte du procès verbal de la délibération dudit Conseil d'Administration de la Société en date du 2 février 2021, dont un original est annexé aux présentes après mention et sa signature par les parties (Annexe 2).

Ceci exposé, il a été convenu ce qui suit :

AFFECTATION HYPOTHECAIRE EN GARANTIE DE L'EMPRUNT OBLIGATAIRE

- A la sureté et garantie du paiement des sommes dont LA SOCIETE «L'EMPRUNTEUR» est débiteur envers la masse des obligataires tant en raison de la présente convention qu'à quelque titre et pour quelque cause que ce soit en capital outre les intérêts, commissions, frais et accessoires, et pour l'exécution de toutes les obligations résultant du contrat d'émission d'obligations, la société affecte en hypothèque, en faveur de la masse des obligataires, qui accepte, conformément aux dispositions du dahir du 22 Novembre 2011 portant promulgation de la loi 39.08 relative aux Droits Réels, deux hypothèques à concurrence de la somme en capital outre les intérêts, commissions frais et accessoires de CINQ CENT QUATRE-VINGT QUATORZE MILLIONS DE DIRHAMS (594.000.000.00 MAD), sur les biens immobilier ci-après désignés.

DESIGNATION

- 1- La totalité de la propriété dite « AIN ASLIM » sise à Marrakech, Commune Jnanat, Douar Hamou Ben Salem, consistant en un terrain agricole, d'une superficie : deux cent quatre vingt trois hectares quarante ares et trente centiares (283H 40A 30CA) et faisant l'objet du titre foncier numéro : **7991/43**
- 2- La totalité de la propriété dite « EL BAHR » sise à SALE EL JADIDA, Bouknadel, consistant en un terrain nu et voie de lotissement, d'une superficie de **HUIT CENT SOIXANTE SEPT MILLE CENT QUINZE METRE CAREE 867.115 m²** et faisant l'objet du titre foncier numéro : **8911/20**

Et ce, conformément aux dispositions du Dahir du 22 novembre 2011 portant promulgation de la loi numéro 39-08 sur le code des droits réels, tel au surplus que les Biens Immobilier est plus amplement décrit au titre foncier n° **7991/43** et le titre foncier **8911/20**, ainsi que l'ensemble des constructions y édifiées ou à édifier, ainsi que le tout se poursuit et comporte sans aucune exception ni réserve avec les immeubles par destination en dépendant, ou pouvant en dépendre, et toutes améliorations et accroissements que la Société pourrait faire.



DECLARATIONS

LA SOCIETE déclare que les Biens Immobilier ne sont grevés d'aucun droit réel ou charge foncière autres que :

1-Sur la propriété dite « EL BAHR » objet du titre foncier numéro **8911/20** :

- Une servitude de passage inscrite le 30/06/2014 (Dép. vol 11T Numéro 1527).
- Une hypothèque en premier rang, au profit de trésor public inscrite à la conservation de propriété foncière de Salé El Jadida le 10/07/2018 (Dép Vol 69 N°667).
- Une Saisie conservatoire inscrite à la conservation foncière de Salé El Jadida le 10/07/2018 (Dép. vol 69 Numéro 667).
- Une Prénottation inscrite le 27/07/2020 (Dép. vol 107 Numéro 999) au profit de Monsieur MOHAMED YAACOUBI WAEL .
- Et Un Commandement immobilier inscrit à la conservation foncière de Salé El Jadida le 05/02/2020 (Dép. vol 103 Numéro 765) en garantie de la somme de 158.564.629,8200DH au profit de trésor public

Ce qui est expressément accepté par le « Mandataire Provisoire de la Masse des Obligataires » qui déclare avoir par connaissances des charges ci-dessus et décharge le Notaire et le conservateur de toute responsabilité à ce sujet.

Ainsi qu'il résulte du certificat de propriété délivré par le service de la conservation foncière de SALE EL JADIDA, dont un original est annexé aux présentes (Annexe 4).

2-Sur la propriété dite « AIN SLIM » objet du titre foncier numéro **7991/43**:

- Une servitude de passage inscrite à la conservation foncière de Sidi Youssef ben Ali le 15/07/2002 (dépôt volume 20 N°1214), consistant en une voie commune de 10 mètres.
- Cour d'eau inscrite le 15/07/2002 (dépôt volume 20 N°1214).

Ainsi qu'il résulte du certificat de propriété délivré par le service de la conservation foncière de Sidi Youssef ben Ali , dont un original est annexé aux présentes (Annexe 3).

FRAIS

Tous les frais des présentes, les droits de timbre d'enregistrement, les frais d'inscription, en général tous les frais auxquels pourra donner lieu à l'exécution des présentes et de leurs suites, seront supportés par la Société.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution ou l'interprétation des présentes, les Parties font élection de domicile, savoir :

- Pour la société emprunteur : en son siège social sus-indiqué
- Pour le mandataire provisoire de la masse des obligataires : en son domicile sus-indiqué

COMPETENCE JURIDICTIONNELLE

Les parties conviennent que toutes les contestations relatives à l'exécution du présent acte seront de la compétence des tribunaux de Casablanca.

POUVOIRS

Tous pouvoirs sont données au porteur d'une copie de minute des présentes pour accomplir les formalités y relatives.

DECLARATION AUX SERVICES L'ENREGISTREMENT

Les Parties requièrent Monsieur le receveur de l'enregistrement et du timbre compétent, de bien vouloir appliquer l'exonération conformément l'article 129- V- 9ème

REQUISITION

Les parties requièrent Monsieur le conservateur de la propriété foncière et des hypothèques de :



1/SIDI YOUSSEF BEN ALI de bien vouloir inscrire Une hypothèque en Premier (1^{er}) rang à concurrence d'un montant de **CINQ CENT QUATRE-VINGT QUATORZE MILLIONS DE DIRHAMS (594.000.000.00 MAD)** avec interdiction d'hypothéquer et d'aliéner sur la propriété objet du titre foncier ; _____

TITRE FONCIER NUMERO	PROPRIETE	SUPERFICIE (M²)
7991/43	Ain Slim	2.834.030 m ²

2/Salé el Jadida de bien vouloir inscrire Une hypothèque en Cinquième (5^{ème}) rang à concurrence d'un montant de **CINQ CENT QUATRE-VINGT QUATORZE MILLIONS DE DIRHAMS (594.000.000.00 MAD)** avec interdiction d'hypothéquer et d'aliéner sur la propriété objet du titre foncier ; _____

TITRE FONCIER NUMERO	PROPRIETE	SUPERFICIE (M²)
8911/20	El Bahr	867.115 m²

3/Délivrer le certificat ordinaire et le certificat des inscriptions hypothécaires ,droits réels ou charges foncières tels qu'ils résultant de l'article 65 du Dahir sur l'immatriculation des immeubles du 12 Aout 1913 tel qu'il à été modifié et complété par la loi 14-07 , grevant à ce jour la propriété affectée en garantie hypothécaire . _____

LISTE DES ANNEXES

ANNEXE 1 : Original du procès-verbal de délibération de l'Assemblée Générale Ordinaire Réunie Extraordinairement de Actionnaires en date du 09 novembre 2020 _____

ANNEXE 2 : Original du procès-verbal de délibération du conseil d'administration en date du 2 février 2021. _____

ANNEXE 3 : Original du certificat de propriété du Bien Immobilier délivré par le service de la conservation foncière de Sidi Youssef ben Ali _____

ANNEXE 4 : Original du certificat de propriété du Bien Immobilier délivré par le service de la conservation foncière de SALE EL JADIDA _____

DONT ACTE

FAIT ET PASSE CASABLANCA. _____

En l'étude de Maître Housnia BOUBNANE _____

- Et après lecture faite les comparants ont signé avec le Notaire soussignée, et ont expressément dispensé cette dernière ainsi qu'il résulte de l'article 38 de la loi 32-09, de ce faire assister d'un interprète traducteur assermenté, déclarant avoir parfaitement compris tous les termes du présent acte, et conformément à l'article 37 de la même loi, déclarent avoir été conseillés et informés par le notaire soussignée de la portée des présentes de leur suites et conséquences, sur les explications qui leur ont été faites, et après lecture personnelle des présentes effectuée par chacune d'elle. _____



5

	SIGNATURE	DATE	HEURE
Mr Anas SEFRIOUI	Signature illisible	02/02/2021 Le deux février deux mille vingt et un	18h A dix-huit heures
Mr Mohamed HDID	Signature illisible	02/02/2021 Le deux février deux mille vingt et un	18h A dix-huit heures
Me Housnia BOUBNANE	Signature illisible	02/02/2021 Le deux février deux mille vingt et un	18h A dix-huit heures

Acte rédigé sur cinq (5) pages et cinquante et une (51) lignes tirées sur blancs, sans renvoi ni mots rayés nuls.

Suivent la signature et les mentions d'enregistrement :

ENREGISTRE A CASABLANCA – ANFA- (Actes Notariés)

Le 04/02/2021

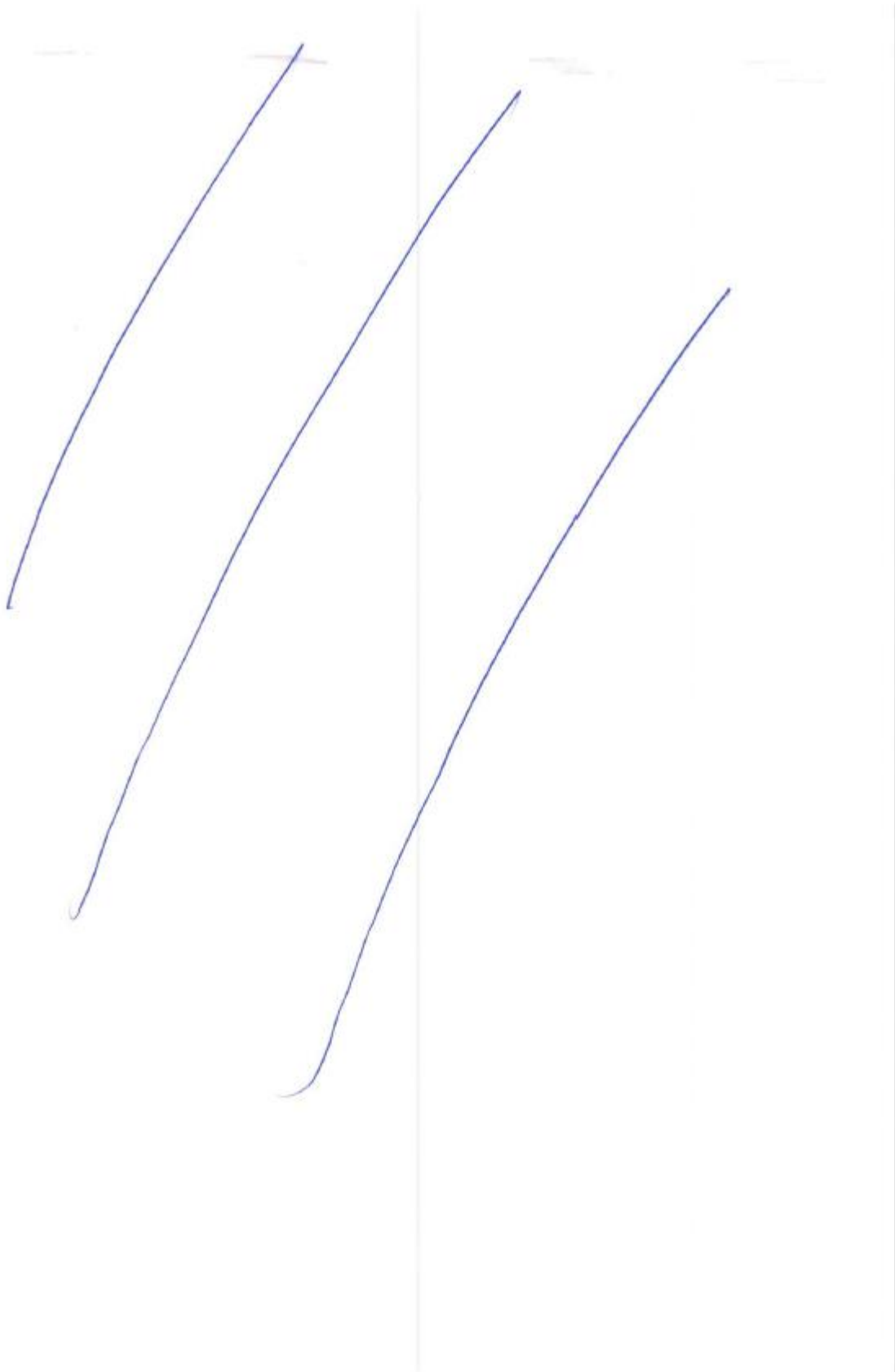
RE. : 2021-0005638-1497

OR. : 4942/2021

N° : 202110971115

Signé : Le receveur de l'Enregistrement

SUIVENT LES ANNEXES CITÉES CI-DESSUS





رمز للتحقق من البيانات
6042C36C-5CC5-4E25-8193-2882EE4AA42F

شهادة الملكية

إن المحافظ على الأملاك العقارية يسلا الجديدة الممضي أسفله يشهد أن بيانات الوضعية المادية و
القانونية للرسم العقاري عدد 20/8911 هي كالتالي :

بيانات الملك
الملك المسمى " البحر "، ذي الرسم العقاري عدد 20/8911 الكائن باني الفنادق مساحته 86 هكتار 71 آر 15 سنتيوار المتكون من أرض عارية مع مرافق التحزلة
بيانات المالك
1- شركة دوجة بروموسيون كروب الضحي * ش.م. () (SOCIETE DOUJA PROMOTION GROUPE ADDOHA)
بيانات الحقوق العينية والتحملات العقارية والشروط على الملك وعلى المالك
1 - المقيد بتاريخ: 2014/06/30 (سجل : 11 عدد: 1527) ممر عمومي عرضه 10 أمتار من سلا نحو المهدية
2 - الرهن الرسمي المقيد بتاريخ 2018/07/10 (سجل: 69 عدد: 667) من الرتبة الأولى، ضمانا لسلف مبلغه مائة و اثنى عشر مليون و سبعمائة و خمسة و أربعون ألف و مائتين و أربعة و ثلاثون درهم و اثنان و أربعون سنتيما (112745234.42 دھ) على كافة الملك المذكور من طرف:
شركة دوجة بروموسيون كروب الضحي * ش.م. () (المذكور(ة) أعلاه)
لفائدة:
الخزينة العامة ()
3 - حجز تحفظي المقيد بتاريخ 2018/07/10 (سجل: 69 عدد: 667) على كافة الملك المذكور
4 - إنذار عقاري المقيد بتاريخ 2020/02/05 (سجل: 103 عدد: 765) ضمانا لحين قدره 158564629.82 دھ على كافة الملك المذكور
ضد :
-شركة دوجة للانعاش مجموعة الضحي
لفائدة:
-قايض قباضة سلا حي السلام
5 - التقييد الاحتياطي بمقتضى مقال المقيد بتاريخ 2020/07/27 (سجل: 107 عدد: 999)
لفائدة:

الصفحة (2/1) رسم عقاري عدد : 20/8911

Service de la Conservation Foncière de Sala Al Jadida

مصلحة المحافظة العقارية لسلا الجديدة

شارع أبي رقرق سلا الجديدة الهاتف : 0660102840 ، الفاكس : 0537530302

Avenue Bouregreg Sala Al Jadida Tel : 0660102840 . Fax : 0537530302

-محمد يعقوبي وائل .

ضد:

-شركة دوجة بروموسيون كروب الضحي * ش.م. ()

حرر : بسلا في: 2021/01/25 على الساعة 14 و 27 دقيقة و 36 ثانية

عن المحافظ و يأمر منه

سجل المدايل : 101216

رقم : 2093

مدفوع : 100 درهم

بتاريخ : 2021/01/25

BOUBNANE Housna : طالب الشهادة



ANGFCC

رسم عقاري عدد : 20/8911 الصفحة (2/2)

Service de la Conservation Foncière de Sala Al Jadida

مصلحة المحافظة العقارية لسلا الجديدة

شارع أبي زهراف سلا الجديدة الهاتف : 0660102840 , الفاكس : 0537530302

Avenue Bouregreg Sala Al Jadida Tel: 0660102840 . Fax : 0537530302



رغم التحقق من البيانات
2FEE34B6-8549-4420-9461-5B712DAA62EC

شهادة الملكية

إن المحافظ على الأملاك العقارية بسيدى يوسف بن علي المحضى أسفله يشهد أن بيانات الوضعية المادية و القانونية للرسم العقاري عدد 43/7991 هي كالتالى :

الملك المسمى " عين اسليم "، ذي الرسم العقاري عدد 43/7991 الكائن بمراكش، دائرة البور، جماعة الحنايات، دوار حمو بن سالم مساحته 283 هكتار 40 أو 30 سبتار المتكون من أرض فلاحية

1- شركة "دوجا للإعاش مجموعة الصحى" () (*LA SOCIETE* DOUJA LILINACH - GROUPE EDDOUHA)

بيانات التحقيق العينية والتحملات العقارية والشروط على الملك وعلى المالك

- 1- حتى مرور المقيد بتاريخ: 2002/07/15 (سجل : 20 عدد: 1214) عبارة عن طريق عمومية عرضها 10 أمتار وكذا مسيلك يخترق الملك .
 - 2- إرتفاق سيلان المياه المقيد بتاريخ: 2002/07/15 (سجل : 20 عدد: 1214) عبارة عن ساقية قديمة
- حرر بمراكش في: 2021/01/25 على الساعة 15 و 57 دقيقة و 27 ثانية

عن المحافظ وبإمضاء

بمسجل المداخيل : 101316

رقم : 1509

مدفوع : 100 درهم

بتاريخ : 2021/01/25

طالب الشهادة : BOUBNANE Housna



الصفحة (1/1)

رسم عقارى عدد : 43/7991

Service de la Conservation Foncière de Sidi Youssef Ben Ali

مصلحة المحافظة العقارية لسيدى يوسف بن علي

سأرع المصلى سيدى يوسف بن علي مراكش الهاتف : 060102807 - الفاكس : 060102807
Avenue Msalla Sidi Youssef Ben Ali Marrakech Tel : 060102807 , Fax : 060102807

[Handwritten signature]

DOUJA PROMOTION GROUPE ADDOHA

Société Anonyme au capital de 4.025.512.540,00DH
Siège social : Casablanca - KM 7, Route de Rabat, Ain Sebaâ
Registre du Commerce de Casablanca N° 52.405
Identifiant fiscal N° 01021846

PROCES-VERBAL DE DELIBERATION DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DU 09 NOVEMBRE 2020

L'an deux mille vingt,
Et le 09 Novembre à 11 heures,

Les actionnaires de la société **DOUJA PROMOTION GROUPE ADDOHA**, société anonyme au capital de 4.025.512.540,00 DH et dont le siège social est sis à Casablanca, Km 7, Route de Rabat – Ain Sebaâ, se sont réunis en assemblée générale ordinaire au siège social de la Société, sur convocation du Conseil d'Administration.

FEUILLE DE PRESENCE

Il a été dressé une feuille de présence, laquelle est dûment émargée à leur entrée en séance par tous les actionnaires présents, agissant tant à titre personnel que, le cas échéant, à titre de mandataires d'actionnaires représentés.

BUREAU

L'Assemblée procède à la constitution de son bureau qui est ainsi composé :

Président : **M. Anas SEFRIQUI** préside la séance en sa qualité de Président du Conseil d'Administration.

Scrutateurs : - **M. Anas SEFRIQUI**

- **M. Mousa HASSEINI - BACO CAPITAL**

- Les deux actionnaires présents et acceptants représentant, tant par eux-mêmes que comme mandataires, le plus grand nombre de voix, sont appelés comme scrutateurs.



Monsieur **Anas BERRADA SOUNNI** remplit les fonctions de Secrétaire.

La feuille de présence, certifiée exacte par les membres du Bureau ainsi constitué, permet de constater que les actionnaires présents ou représentés possèdent plus du quart des actions ayant droit de vote, soit le quorum légal et statutaire requis pour l'Assemblée Générale Ordinaire.

En conséquence, l'Assemblée est déclarée régulièrement constituée et peut ainsi valablement délibérer sur les questions inscrites à l'ordre du jour conformément aux statuts.

Le Président dépose sur le bureau et met à la disposition de l'Assemblée :

- ✓ Le rapport du Conseil d'Administration à l'Assemblée Générale Ordinaire ;
- ✓ Le texte du projet de résolutions à soumettre à l'approbation de l'Assemblée Générale Ordinaire ;
- ✓ L'avis de convocation de l'Assemblée Générale Ordinaire ;
- ✓ La feuille de présence ;
- ✓ Les statuts de la société.

Monsieur le Président précise que tous les documents dont la loi prescrit la communication ont été tenus à la disposition des actionnaires, au siège social, ainsi qu'au lieu de la réunion de l'assemblée, ce qui est reconnu exact par tous les actionnaires présents.

L'Assemblée lui donne acte de cette déclaration.

Après vérification de ces documents, le Président rappelle que l'Assemblée Générale est appelée à délibérer sur l'ordre du jour suivant :

- ✓ autorisation d'émission d'obligations pour un montant maximum en principal de six cent millions (600.000.000) de dirhams, réservée aux détenteurs de billets de trésorerie existants, garantie par des hypothèques portant sur des biens immobiliers;
- ✓ délégation de pouvoirs au conseil d'administration ;
- ✓ pouvoirs en vue des formalités.

Le Président donne lecture du rapport du Conseil d'Administration à l'Assemblée Générale Ordinaire.

Diverses observations sont échangées et personne ne demandant plus la parole, le Président met aux voix les résolutions suivantes figurant à l'ordre du jour.



PREMIERE RESOLUTION

L'Assemblée Générale Ordinaire, après avoir entendu la lecture du rapport du conseil d'administration et constaté que les conditions prévues à l'article 293 de la loi n° 17-95 relative aux sociétés anonymes, telle que modifiée et complétée (la Loi 17-95), sont remplies par la Société, autorise :

- ✓ le conseil d'administration à procéder sur ses seules délibérations, à l'émission d'un emprunt obligataire réservée aux détenteurs de billets de trésorerie existants émis par la Société, dans la limite d'un montant maximum en principal de six cent millions (600.000.000) de dirhams, en application des dispositions des articles 292 à 315 de la Loi 17-95 ; et
- ✓ la constitution, en garantie du remboursement dudit emprunt obligataire, d'hypothèques portant sur les biens immobiliers suivants (les Hypothèques) :
 - la propriété dite « El Bahr » située à Sala Al Jadida, lieu dit Bou Knadel, constitué d'un terrain nu comprenant des équipements de lotissement d'une superficie de 920 921m² objet du titre foncier numéro 8911/20 ; et
 - la propriété dite « Ain Aslim » située à Marrakech, constitué d'un terrain agricole d'une superficie de 2 834 030m², objet du titre foncier numéro 7991/43.

L'Assemblée Générale Ordinaire autorise la limitation du montant de l'émission au montant souscrit, dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur.

L'autorisation conférée par l'Assemblée Générale Ordinaire est valable pour une durée de cinq (5) ans à compter de la date de tenue de la présente Assemblée.

Cette résolution, mise aux voix, a été adoptée à l'unanimité comme suit :

- Nombre d'actions pour lesquelles les votes ont été valablement exprimés : 289 066 71 actions représentant 66,71 % du capital social
- Nombre total des votes valablement exprimés : 289 066 71 actions
- Ont voté pour : 289 066 71 actions
- Ont voté contre : actions
- Se sont abstenus : actions

DEUXIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale Ordinaire confère au conseil d'administration, dans le cadre de l'autorisation consentie au titre de la première résolution ci-dessus et en application des dispositions de l'article 294 de la Loi 17-95, tous pouvoirs à l'effet de :

- ✓ procéder, dans un délai de 5 ans, à l'émission d'obligations et d'en arrêter les modalités, notamment la date d'émission de l'emprunt obligataire, le montant de cet emprunt, le nombre et les caractéristiques des obligations, leur prix d'émission, leur taux d'intérêt



fixe ou variable, leur date de jouissance, leur prix de remboursement, la durée et les modalités d'amortissement ;

- ✓ procéder à la constitution des Hypothèques, en garantie du remboursement dudit emprunt obligataire ;
- ✓ recueillir les souscriptions et les versements ;
- ✓ signer tout contrat d'émission d'obligations et toute convention d'hypothèque en garantie du remboursement dudit emprunt obligataire ;
- ✓ et, d'une manière générale, faire tout ce qui sera nécessaire en vue de l'émission des obligations et l'inscription des Hypothèques susvisées au profit de la masse des obligataires et faire toute publicité, déclaration ou formalité exigée par la législation en vigueur.

Cette résolution, mise aux voix, a été adoptée à l'unanimité comme suit :

- Nombre d'actions pour lesquelles les votes ont été valablement exprimés : 22.222 actions représentant 66,67% du capital social
- Nombre total des votes valablement exprimés : 22.222 actions
- Ont voté pour : 22.222 actions
- Ont voté contre : 0 actions
- Se sont abstenus : 0 actions

TROISIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale Ordinaire confère tous pouvoirs au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait du présent procès-verbal aux fins d'accomplir toutes formalités de dépôt, de publicité et autres qu'il appartiendra.

Cette résolution, mise aux voix, a été adoptée à l'unanimité comme suit :

- Nombre d'actions pour lesquelles les votes ont été valablement exprimés : 22.222 actions représentant 66,67% du capital social
- Nombre total des votes valablement exprimés : 22.222 actions
- Ont voté pour : 22.222 actions
- Ont voté contre : 0 actions
- Se sont abstenus : 0 actions

L'ordre du jour étant épuisé et personne ne demandant plus la parole, la séance est levée.

DE TOUT CE QUI PRECEDE, IL A ETE DRESSE LE PRESENT PROCES-VERBAL QUI, APRES LECTURE, A ETE SIGNE PAR LE PRESIDENT, LES SCRUTATEURS ET LE SECRETAIRE.



Fait à Casablanca, le 09 Novembre 2020

LE PRESIDENT
M. Anas SEFRIQUI

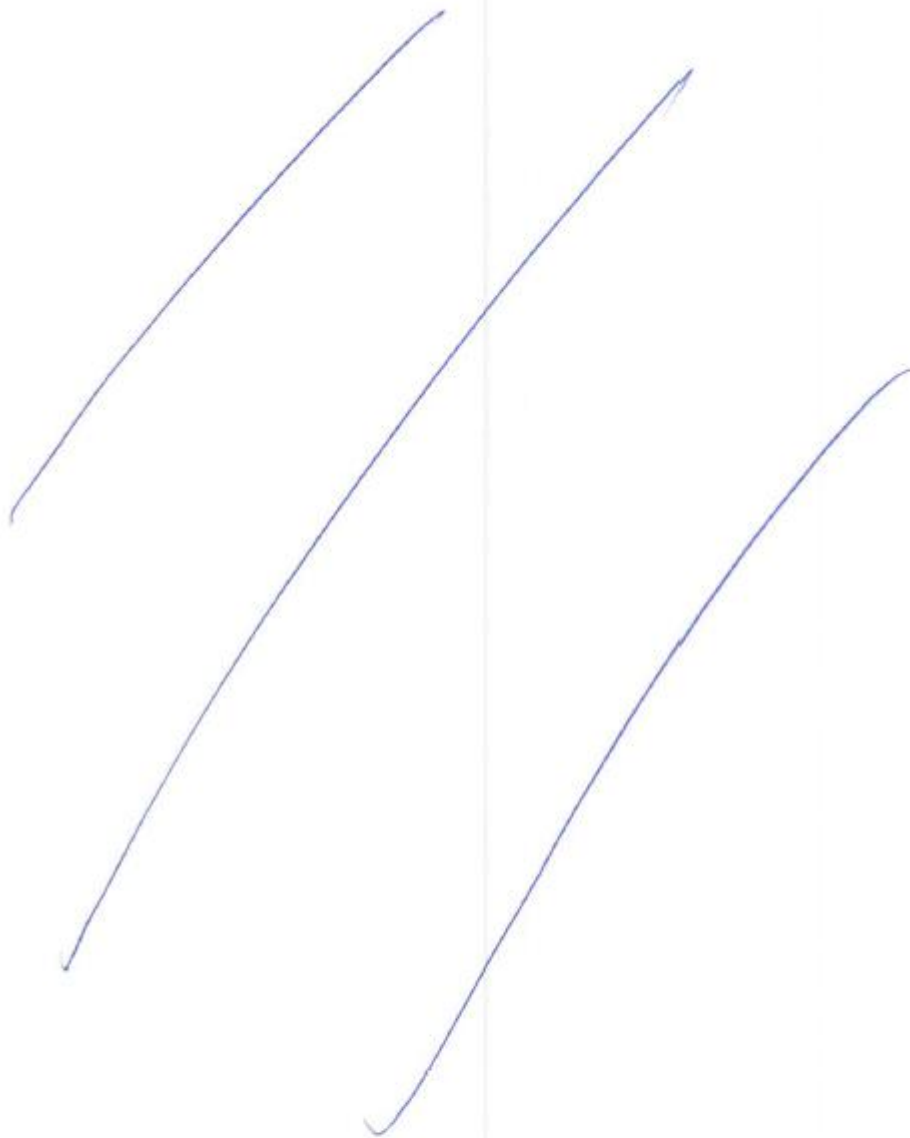
LES SCRUTATEURS

M. Anas SEFRIQUI

Mme MENA HACHMI
BMCE CAPITAL


LE SECRETAIRE
M. Anas BERRADA SOUNNI





DOUJA PROMOTION GROUPE ADDOHA

Société Anonyme au capital de 4.025.512.540,00 DH
Siège social : Casablanca - KM 7, Route de Rabat, Ain Sebaâ
RC N° 52.405

PROCES-VERBAL DE DELIBERATION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 02 FEVRIER 2021

L'an deux mille vingt un,
Et le 02 Février 2021 à 16 h,

Les Administrateurs de la société **Douja Promotion Groupe Addoha** se sont réunis en Conseil d'Administration au siège social de la société, sur convocation du Président, à l'effet de délibérer sur l'ordre du jour suivant :

1. décision d'émission d'un emprunt obligataire d'un montant total de 594.000.000 de dirhams, par appel public à l'épargne, garanti par des hypothèques portant sur des biens immobiliers, et fixation de ses modalités et caractéristiques ;
2. désignation d'un mandataire provisoire ;
3. détermination des conditions de rachat des billets de trésorerie existants éligibles ;
4. baisse du plafond du programme de billets de trésorerie décidé par le Conseil d'Administration le 1er juillet 2011 ;
5. pouvoirs en vue des formalités.

Etaient présents ou représentés :

- Monsieur Anas SEFRIQUI
- Mme Kenza SEFRIQUI
- Monsieur Anas BERRADA SOUNNI
- Monsieur Philippe FAURE
- Monsieur Jean René FOURTOU
- Monsieur Mohamed EL MERNISSI
- Monsieur Azzeddine KETTANI

Le Secrétariat du Conseil est assuré par Anas BERRADA SOUNNI.

Monsieur Anas SEFRIQUI, Président du Conseil, constate que les Administrateurs présents réunissent la moitié au moins des membres en fonctions et que le Conseil peut donc ainsi valablement délibérer conformément à la loi et aux Statuts de la Société.

Après un échange de vues, le Conseil d'Administration prend à l'unanimité les résolutions suivantes :



1- DECISION D'EMISSION D'UN EMPRUNT OBLIGATAIRE D'UN MONTANT TOTAL DE 594.000.000 DE DIRHAMS, PAR APPEL PUBLIC A L'EPARGNE, GARANTI PAR DES HYPOTHEQUES PORTANT SUR DES BIENS IMMOBILIERS, ET FIXATION DE SES MODALITES ET CARACTERISTIQUES

Faisant usage de l'autorisation reçue de l'assemblée générale ordinaire en date du 9 novembre 2020, le Conseil d'Administration décide l'émission d'un emprunt obligataire d'un montant total de cinq cent quatre-vingt-quatorze millions (594.000.000) de dirhams par voie d'appel public à l'épargne auprès des détenteurs de billets de trésorerie existants éligibles de la Société, qui se décompose en deux tranches (l'Emprunt Obligataire) :

- une tranche A à taux fixe d'un montant maximum de cinq cent quatre-vingt-quatorze millions (594.000.000) de dirhams et d'une valeur nominale de cent mille (100.000) dirhams par obligation ;
- une tranche B à taux révisable annuellement d'un montant maximum de cinq cent quatre-vingt-quatorze millions (594.000.000) de dirhams et d'une valeur nominale de cent mille (100.000) dirhams par obligation,

étant entendu que le montant de la tranche A et de la tranche B ne pourra en aucun cas dépasser le montant de cinq cent quatre-vingt-quatorze millions (594.000.000) de dirhams.

En garantie du remboursement de l'Emprunt Obligataire, le Conseil d'Administration décide la constitution :

- d'une hypothèque de premier rang portant sur la propriété dite « Ain Slim » située à Marrakech, constituée d'un terrain d'une superficie de 283 ha 40 a 30 ca, objet du titre foncier numéro 7991/43 ; et
- d'une hypothèque de [cinquième] rang portant sur la propriété dite « El Bahr » située à Sala Al Jadida, lieu-dit Bou Knadel, constituée d'un terrain nu comprenant des équipements de lotissement d'une superficie de 86 ha 71 a 15 ca objet du titre foncier numéro 8911/20.

Le Conseil d'Administration fixe les caractéristiques et modalités de l'Emprunt Obligataire comme suit :

Caractéristiques relatives aux titres de la tranche A fixe :

La tranche A est constituée d'obligations non cotées à taux fixe, négociables de gré à gré et d'une maturité de 7 ans dont 2 ans de période de différé en principal. Les caractéristiques de la tranche A se présentent comme suit :



Nature des titres	Obligations ordinaires non cotées, entièrement dématérialisées par inscription en compte auprès des intermédiaires financiers habilités et admises aux opérations du Dépositaire Central (Maroclear)
Forme juridique des titres	Obligations au porteur
Plafond de l'émission	594 000 000 de dirhams
Nombre maximum de titres à émettre	5 940 titres
Valeur nominale unitaire	100 000 dirhams
Prix de souscription	Au pair, 100% de la valeur nominale
Maturité	7 ans dont 2 ans de période de différé en principal
Période de souscription	Du 22 février 2021 au 24 février 2021 inclus
Date de jouissance	26 février 2021
Date d'échéance	26 février 2028
Droits rattachés aux Obligations	Les Obligations confèrent à leurs détenteurs un droit au coupon annuel et au remboursement du principal de l'Emprunt Obligataire, sous réserve d'une période de différé en principal de deux (2) ans à compter de la Date de Jouissance (la Période de Différé), à une fréquence annuelle.
Taux d'intérêt facial	Le taux d'intérêt facial est un taux fixe de 5,16%.
Mode de calcul du taux facial	Le taux d'intérêt facial est obtenu en ajoutant une prime de risque de 300 points de base au taux calculé sur la base de la courbe des taux zéro coupon reconstituée à partir de la courbe des taux de référence du marché secondaire des bons du trésor du 16/12/2020 telle que publiée par Bank Al Maghrib le 17 décembre 2020, et qui permet d'obtenir, pour une obligation, un prix égal à 100%, de la valeur nominale en actualisant les flux futurs générés par cette obligation. Les flux futurs générés par l'obligation tiennent compte de l'échéancier de remboursement, soit un différé de l'amortissement du principal de 2 ans et des amortissements linéaires à la 3ème, 4ème, 5ème, 6ème et 7ème année.
Prime de risque	300 points de base
Mode de calcul des intérêts	Les intérêts seront calculés selon la formule suivante : [CRD des Obligations x Taux d'intérêt facial].
Paiement du coupon	Les coupons seront servis annuellement à la date d'anniversaire de la date de jouissance de l'emprunt, soit le 26 février de chaque année. Le paiement des intérêts interviendra le jour même ou le premier jour ouvré suivant si celui-ci n'est pas ouvré. La date de paiement du premier coupon de l'Emprunt Obligataire interviendra le 26 février 2022. Aucun report du paiement des coupons n'est prévu dans le cadre de cette émission obligataire.



Négociabilité des titres	De gré à gré. Il n'existe aucune restriction imposée par les conditions de l'émission à la libre négociabilité de ces obligations.
Remboursement du principal	Le remboursement du principal de l'emprunt sera effectué annuellement, à partir de 2024, et de manière linéaire à chaque date d'anniversaire de la date de jouissance de l'émission ou le 1er jour ouvré au Maroc suivant cette date si celle-ci n'est pas ouvrée au Maroc. La date de remboursement de la première échéance de l'Emprunt Obligataire interviendra le 26 février 2024.
Prix de remboursement	Au pair, 100% de la valeur nominale
Remboursement anticipé	La Société s'interdit de procéder au remboursement anticipé des Obligations, sauf disposition contraire notamment en termes de réalisation d'un cas de défaut.
Clause d'assimilation	Les obligations émises par la Société ne font l'objet d'aucune assimilation aux titres d'une émission antérieure. Au cas où la Société émettrait ultérieurement de nouveaux titres jouissant à tous égards de droits identiques à ceux de la présente émission, elle pourra, sans requérir le consentement des porteurs, à condition que les contrats d'émission le prévoient, procéder à l'assimilation de l'ensemble des titres des émissions successives, unifiant ainsi l'ensemble des opérations relatives à leur gestion et à leur négociation
Rang de l'emprunt	Le principal et les intérêts des Obligations constituent des engagements assortis de sûretés réelles sur les actifs immobiliers (tel que cités au niveau de la rubrique Garantie de remboursement).
Garantie de remboursement	L'emprunt obligataire sera assorti des hypothèques ci-dessous: D'une hypothèque de premier rang, à hauteur d'un montant de 594 000 000 dirhams, sur la propriété dite « Ain Slim » située à Marrakech, constitué d'un terrain agricole d'une superficie de 283 ha 40 a 30 ca, objet du titre foncier numéro 7991/43 ; et D'une hypothèque de cinquième rang, à hauteur d'un montant de 594 000 000 dirhams, sur la propriété dite « El Bahr » située à Sala Al Jadida, lieu-dit Bou Knadel, constitué d'un terrain nu comprenant des équipements de lotissement d'une superficie de 867.115 m ² objet du titre foncier numéro 8911/20.
Rachat des Obligations	L'Emetteur se réserve la faculté de procéder à des rachats d'Obligations sur le marché secondaire. Il doit offrir le même prix par écrit à tous les Titulaires d'Obligations au moyen de l'insertion d'un avis dans un journal d'annonces légales, et racheter au prorata de ceux qui acceptent dans le respect des quantités détenues par chacun d'eux. Un tel rachat sera sans incidence sur le calendrier normal de l'amortissement des Obligations encore en circulation. Les Obligations ainsi rachetées par l'Emetteur seront immédiatement annulées et ne pourront, par la suite, être remises en circulation.
Notation	Les obligations émises par la Société n'ont pas fait l'objet d'une demande de notation.
Juridiction compétente	Tribunal de commerce de Casablanca.



Caractéristiques relatives aux titres de la tranche B à taux révisable annuellement :

La tranche B est constituée d'obligations non cotées à taux révisable annuellement, négociables de gré à gré et d'une maturité de 7 ans dont 2 ans de période de différé en principal. Les caractéristiques de la tranche B se présentent comme suit :

Nature des titres	Obligations ordinaires non cotées, entièrement dématérialisées par inscription en compte auprès des intermédiaires financiers habilités et admises aux opérations du Dépositaire Central (Maroclear)
Forme juridique des titres	Obligations au porteur
Plafond de l'émission	594 000 000 de dirhams
Nombre maximum de titres à émettre	5 940 titres
Valeur nominale unitaire	100 000 dirhams
Prix de souscription	Au pair, 100% de la valeur nominale
Maturité	7 ans dont 2 ans de période de différé en principal
Période de souscription	Du 22 février 2021 au 24 février 2021 inclus
Date de jouissance	26 février 2021
Date d'échéance	26 février 2028
Droits rattachés aux Obligations	Les Obligations confèrent à leurs détenteurs un droit au coupon annuel et au remboursement du principal de l'Emprunt Obligataire, sous réserve d'une période de différé en principal de deux (2) ans à compter de la Date de Jouissance (la Période de Différé), à une fréquence annuelle.
Taux d'intérêt facial	Taux révisable annuellement. Pour la première année, le taux d'intérêt facial est de 4,71%. Il est déterminé en référence au taux plein monétaire des Bons de Trésor 52 semaines calculé sur la base de la courbe des taux de référence du marché secondaire des bons du trésor du 16/12/2020 telle que publiée par Bank Al Maghrib le 17 décembre 2020, soit 1,71% augmenté d'une prime de risque de 300 points de base. Au-delà de la 1ère année, le taux de référence 52 semaines monétaire sera déterminé sur la base de la courbe des taux de référence du marché secondaire des bons du Trésor telle que publiée par Bank Al Maghrib et portant une date de valeur antérieure de 5 jours de bourse à la date d'anniversaire de la date de jouissance. Le taux de référence ainsi obtenu sera augmenté d'une prime de risque de 300 points de base. Le taux d'intérêt facial sera publié par Douja Promotion Groupe Addoha quatre (4) jours ouvrables avant la date d'anniversaire de la date de jouissance sur un journal d'annonces légales et sur le site web de l'Emetteur https://ir.groupeaddoha.com/
Mode de calcul	A chaque date d'anniversaire de la date de jouissance, le taux



du taux facial	d'intérêt facial sera déterminé en fonction du taux de référence dont les modalités de fixation sont les suivantes : -Le taux de référence sera calculé sur la base du taux des bons du trésor 52 semaines monétaire constaté ou calculé par interpolation linéaire sur la base de la courbe des taux de référence du marché secondaire des bons du trésor telle que publiée par Bank Al Maghrib et portant une date de valeur antérieure de 5 jours de bourse à la date d'anniversaire de la date de jouissance. Cette interpolation linéaire sera calculée 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 un taux monétaire équivalent. La formule de calcul de la conversion est : $[(\text{taux actuariel} - 1) \frac{k}{\text{nombre de jours exact} - 1}] \cdot \frac{360}{k}$ Nombre de jours exact : 365 ou 366 jours k : maturité résiduelle (en jours) du taux actuariel à transformer (immédiatement supérieur à 52 semaines) Ce taux de référence sera augmenté d'une prime de risque de 300 points de base pour obtenir le taux facial.
Païement du coupon	Les intérêts seront servis annuellement aux dates anniversaires de la date de jouissance de l'emprunt, soit le 26 février de chaque année. Le paiement des intérêts interviendra le jour même ou le premier jour ouvré suivant si celui-ci n'est pas ouvré. La date de paiement du premier coupon de l'Emprunt Obligataire interviendra le 26 février 2022. Aucun report du paiement des coupons n'est prévu dans le cadre de cette émission obligataire.
Prime de risque	300 points de base
Mode de calcul des intérêts	Les intérêts seront calculés selon la formule suivante : capital restant dû * nombre de jours exact / 360 * taux facial
Négociabilité des titres	De gré à gré. Il n'existe aucune restriction imposée par les conditions de l'émission à la libre négociabilité de ces obligations.
Remboursement du principal	Le remboursement du principal de l'emprunt sera effectué annuellement, à partir de 2024, et de manière linéaire à chaque date d'anniversaire de la date de jouissance de l'émission ou le 1er jour ouvré au Maroc suivant cette date si celle-ci n'est pas ouvrée au Maroc. La date de remboursement de la première échéance de l'Emprunt Obligataire interviendra le 26 février 2024.
Prix de remboursement	Au pair, 100% de la valeur nominale
Remboursement anticipé	la Société s'interdit de procéder au remboursement anticipé des Obligations, sauf disposition contraire notamment en termes de réalisation d'un cas de défaut.
Clause d'assimilation	Les obligations émises par la Société ne font l'objet d'aucune assimilation aux titres d'une émission antérieure. Au cas où la Société émettrait ultérieurement de nouveaux titres jouissant à tous égards de droits identiques à ceux de la présente émission, elle pourra, sans requérir le consentement des porteurs, à condition que les contrats d'émission le prévoient,

	procéder à l'assimilation de l'ensemble des titres des émissions successives, unifiant ainsi l'ensemble des opérations relatives à leur gestion et à leur négociation
Rang de l'emprunt	Le principal et les intérêts des Obligations constituent des engagements assortis de sûretés réelles sur les actifs immobiliers (tel que cités au niveau de la rubrique Garantie de remboursement).
Garantie de remboursement	L'emprunt obligataire sera assorti des hypothèques ci-dessous: D'une hypothèque de premier rang, à hauteur d'un montant de 594 000 000 dirhams, sur la propriété dite « Ain Slim » située à Marrakech, constitué d'un terrain agricole d'une superficie de 283 ha 40 a 30 ca, objet du titre foncier numéro 7991/43 ; et D'une hypothèque de cinquième rang, à hauteur d'un montant de 594 000 000 dirhams, sur la propriété dite « El Bahr » située à Sala Al Jadida, lieu-dit Bou Knadel, constitué d'un terrain nu comprenant des équipements de lotissement d'une superficie de 867.115 m ² objet du titre foncier numéro 8911/20.
Rachat des Obligations	L'Emetteur se réserve la faculté de procéder à des rachats d'Obligations sur le marché secondaire. Il doit offrir le même prix par écrit à tous les Titulaires d'Obligations au moyen de l'insertion d'un avis dans un journal d'annonces légales, et racheter au prorata de ceux qui acceptent dans le respect des quantités détenues par chacun d'eux. Un tel rachat sera sans incidence sur le calendrier normal de l'amortissement des Obligations encore en circulation. Les Obligations ainsi rachetées par l'Emetteur seront immédiatement annulées et ne pourront, par la suite, être remises en circulation.
Notation	Les obligations émises par la Société n'ont pas fait l'objet d'une demande de notation.
Juridiction compétente	Tribunal de commerce de Casablanca.

Le Conseil d'Administration approuve les stipulations du projet de contrat d'émission ainsi que du projet de convention d'hypothèques, tels qu'ils lui ont été présentés, et délègue tous pouvoirs à Monsieur **Anas SEFRIOUI** pour les signer au nom et pour le compte de la Société.

2- DESIGNATION D'UN MANDATAIRE PROVISOIRE

Le Conseil d'Administration décide de désigner **Monsieur Mohamed Hdid**, en tant que mandataire provisoire des détenteurs d'obligations de la Tranche A et de la Tranche B conformément aux dispositions de la loi n°17-95 relative aux sociétés anonymes telle que modifiée et complétée.

Cette décision prendra effet à compter de la date d'ouverture de la période de souscription, étant précisé que le mandataire provisoire nommé est identique pour la Tranche A et la Tranche B, dont les obligataires sont regroupés dans une seule et même masse.



Le Conseil d'Administration habilite également le mandataire provisoire précité à signer le contrat d'émission et la convention d'hypothèque au nom et pour le compte des détenteurs d'obligations de la Tranche A et de la Tranche B.

De plus, le Conseil d'Administration s'engage à procéder à la convocation de l'assemblée générale des obligataires pour nommer le représentant définitif de la masse des obligataires, et ce dans un délai de soixante (60) jours à compter de la date d'ouverture de la période de souscription.

3- DETERMINATION DES CONDITIONS DE RACHAT DES BILLETS DE TRESORERIE EXISTANTS ELIGIBLES

Sur la base d'une date de règlement/livraison fixée au 26 février 2021 et une courbe des taux de référence du marché secondaire des bons du trésor du 16 décembre 2020, le Conseil d'Administration décide de fixer les conditions de rachat des BILLETS de Trésorerie Existants Eligibles à l'opération d'échange comme suit :

Code maroclear	Jouissance	Echéance	Titres	Maturité	Taux facial	Spread Emission	Maturité résiduelle en nombre de jours	Yield vente	Prix de rachat
MA0001409350	11/05/2020	10/05/2021	1 365	52 sem	4,95%	272	73	4,253%	104 107,17
MA0001409442	22/06/2020	21/06/2021	800	52 sem	4,95%	287	115	4,396%	103 550,86
MA0001409558	03/08/2020	02/08/2021	750	52 sem	4,95%	328	157	4,805%	102 849,77
MA0001409913	01/02/2021	02/04/2021	730	2 mois	4,95%	342	35	4,950%	100 342,10
MA0001409921	09/02/2021	02/04/2021	2 145	52 jours	4,95%	342	35	4,950%	100 232,63
MA0001409707	16/10/2020	16/04/2021	150	6 mois	4,95%	340	49	4,935%	101 818,58

4- BAISSSE DU PLAFOND DU PROGRAMME DE BILLETS DE TRESORERIE DECIDE PAR LE CONSEIL D'ADMINISTRATION LE 1ER JUILLET 2011

Le Conseil d'Administration décide la réduction du plafond du programme de billets de trésorerie décidé par le Conseil d'Administration du 1er juillet 2011 à un nouveau plafond de 400.000.000 de dirhams au lieu de 1.000.000.000 de dirhams.

Ce nouveau plafond ne rentre en application qu'après l'émission d'obligations contre le rachat des billets de trésorerie existants éligibles dans le cadre de l'opération d'échange objet de la première et troisième décision.

Le Conseil d'Administration prend acte des nouvelles caractéristiques dudit programme figurant ci-après :

Nature des titres	Titres de Créances Négociables dématérialisés par inscription au Dépositaire Central (Maroclear) et inscrits en compte auprès des affiliés habilités.
Forme des titres	Billets de Trésorerie



Plafond de l'émission	400 000 000 MAD
Valeur nominale	100 000 MAD
Maturité	10 jours et 12 mois
Date de jouissance	A la date du règlement
Taux d'intérêt	Fixe, déterminé pour chaque émission en fonction des conditions de marché
Intérêts	Post-comptés
Paiement du coupon	In fine, soit à l'échéance de chaque billet
Remboursement du principal	In fine, soit à l'échéance de chaque billet

Le Conseil d'administration donne, à cet effet, les pouvoirs les plus étendus au Président Directeur Général de la Société à l'effet de :

- faire toutes démarches et formalités, formuler toutes affirmations ou déclarations nécessaires pour les besoins de ladite réduction du plafond auprès de toute entité de droit public ou de droit privé, en ce compris auprès de l'Autorité Marocaine du Marché des Capitaux ou de Maroclear, le tout en conformité avec les textes législatifs et réglementaires en vigueur ;
- et généralement de prendre toutes mesures utiles et d'accomplir toutes formalités nécessaires à la réalisation de ladite réduction du plafond.

5- POUVOIRS EN VUE DES FORMALITES

Le Conseil d'Administration délègue tous pouvoirs au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait du présent procès-verbal aux fins d'accomplir toutes les formalités de dépôt et de publicité qu'il appartiendra.

Plus rien n'étant à l'ordre du jour, la séance est levée.

De tout ce que dessus, il a été dressé le présent procès-verbal qui, après lecture, a été signé par le Président et un Administrateur.



Fait à Casablanca, le 02 Février 2021

Le Président
Anas SEFRIQUI



Un Administrateur
Kenza SEFRIQUI



Annexe IV : Certificats de propriété

رمز للتحقق من البيانات
 A45A87D5-CEF7-4D45-8BAA-00F7140BAF20





Digitally signed
by CHAOUI
HASSAN
Date: 2021.02.08
14:54:41 +01:00

شهادة الملكية

إن المحافظ على الأملاك العقارية يسلا الجديدة الممضي أسفله يشهد أن بيانات الوضعية المادية و القانونية للرسم العقاري عدد 20/8911 هي كالتالي :

بيانات الملك
الملك المسمى " البحر "، ذي الرسم العقاري عدد 20/8911 الكائن ببابي القناديل مساحته 86 هكتار 71 أر 15 سننار المتكون من أرض عارية مع مرافق التجرئة
بيانات المالك
1- شركة دوجة بروموسيون كروب الضحى* ش.م* (SOCIETE DOUJA PROMOTION GROUPE ADDOHA)
بيانات الحقوق العينية والتحملات العقارية والشروط على الملك وعلى المالك
1 - المقيد بتاريخ: 2014/06/30 (سجل : 11 ت عدد: 1527) مقر عمومي عرضه 10 أمتار من سلا نحو المهدية 2 - الرهن الرسمي المقيد بتاريخ 2018/07/10 (سجل : 69 عدد: 667) من الرتبة الأولى , ضمانا لسلف مبلغة مائة وأثنى عشر مليون و سبعمائة وخمسة وأربعون ألف و مائتين و أربعة و ثلاثون درهم و النان و أربعون سنتيما (112745234.42 دھ) على كافة الملك المذكور من طرف: شركة دوجة بروموسيون كروب الضحى* ش.م* () (المذكور(ة) أعلاه) لفائدة: الخزينة العامة () 3 - حجز تحفظي المقيد بتاريخ 2018/07/10 (سجل : 69 عدد: 667) على كافة الملك المذكور 4 - إنذار عقاري المقيد بتاريخ 2020/02/05 (سجل : 103 عدد: 765) ضمانا لحين قدره 158564629.82 دھ على كافة الملك المذكور ضد : -شركة دوجة للانعاش مجموعة الضحى لفائدة: -قابس قباضة سلا حي السلام 5 - التقييد الإحتياطي بمقتضى مقال المقيد بتاريخ 2020/07/27 (سجل : 107 عدد: 999) لفائدة: -محمد يعقوبي وائل .

(الصفحة 2/1)
 Service de la Conservation Foncière de Sala Al Jadida

رسم عقاري عدد : 20/8911
 مصلحة المحافظة العقارية لسلا الجديدة

شارع أبي زرقان سلا الجديدة الهاتف : 0660102840 . الفاكس : 0537530302
 Avenue Bouregreg Sala Al Jadida Tel : 0660102840 . Fax : 0537530302

ضد:

- شركة دوجة بروموسيون كروب الضحى * ش.م. ()

6 - الرهن الرسمي المقيّد بتاريخ 2021/02/05 (سجل : 114 عدد: 967) من الرتبة الخامسة , ضمانا لسلف
مبلغه خمسمائة وأربعة وتسعون مليون درهم (594000000 دها) على كافة الملك المذكور
من طرف:

شركة دوجة بروموسيون كروب الضحى * ش.م. () (المذكور(ة) أعلاه)

لغائده:

كتلة حاملي السندات ()

الشروط على الرهن:

-الشروط والالتزامات المنصوص عليها في العقد , ملها :

-منع التفويت

-منع الرهن

-منع الكراء

حرر بسلا في: 2021/02/08 على الساعة 14 و 54 دقيقة و 37 ثانية

عن المحافظ وبأمر منه

سجل المداخليل : 825075

رقم : 3287

مدفوع : 100 درهم

بتاريخ : 2021/02/08

طالب الشهادة : 3

ANCFCC

الصفحة (2/2)

رسم عقاري عدد : 20/8911

Service de la Conservation Foncière de Sala Al Jadida

مصلحة المحافظة العقارية بسلا الجديدة

شارع أبي رفراف سلا الجديدة الهاتف : 0660102840 . الفاكس : 0537530302

Avenue Bouregreg Sala Al Jadida Tel : 0660102840 . Fax : 0537530302



Digitally signed
by ATALBOU
MOHAMED
Date: 2021.02.11
16:54:48 +01:00



رمز للتحقق من البيانات

E678BBD0-1EDE-4B16-A648-BFE419C081F8

شهادة الملكية

إن المحافظ على الأملاك العقارية بسيدى يوسف بن علي الممضي أسفله يشهد أن بيانات الوضعية المادية و القانونية للرسم العقاري عدد 43/7991 هي كالتالي :

بيانات الملك
الملك المسمى " عين اسليم "، ذي الرسم العقاري عدد 43/7991 الكائن بمراكش ، دائرة البور ، جماعة الجنانات ، دوار حمو بن سالم مساحته 283 هكتار 40 آر 30 سنتيار المتكون من أرض فلاحية
بيانات المالك
1- شركة *دوجا للإنتاج مجموعة الضحى* () (*LA SOCIETE* DOUJA LILINACH -GROUPE EDDOUHA)
بيانات الحقوق العينية والتحملات العقارية والشروط على الملك وعلى المالك
1 -حق مرور المقيد بتاريخ: 2002/07/15 (سجل : 20 عدد: 1214) عبارة عن طريق عمومية عرضها 10 امتار وكذا مسلك يخترق الملك . 2 -ارتفاع سيلان المياه المقيد بتاريخ: 2002/07/15 (سجل : 20 عدد: 1214) عبارة عن ساقية قديمة 3 - الرهن الرسمي المقيد بتاريخ 2021/02/11 (سجل : 116 عدد: 380) من الرتبة الأولى ، ضمانا لسلف مبلغه خمسمائة و أربعة و تسعون مليون درهم (594000000 دھـ) على كافة الملك المذكور من طرف: شركة *دوجا للإنتاج مجموعة الضحى* () (المذكور(ة) أعلاه) لفائدة: كتلة حاملي سندات القرض الشروط على الرهن: -الشروط والالتزامات المنصوص عليها في العقد ، منها : -منع الرهن -منع التفويت -الكل وفق الشروط والالتزامات المنصوص عليها في العقد

حرر بمراكش في: 2021/02/11 على الساعة 16 و 54 دقيقة و 33 ثانية

عن المحافظ و بأمر منه

سجل المداخل : 38280

رقم : 2709

مدفوع : 100 درهم

بتاريخ : 2021/02/11

طالب الشهادة : BOUBNANE Housna

Annexe V : Calcul des taux zéro coupon et du taux actuariel de la tranche fixe en découlant**Construction de la courbe Zéro coupon**

La courbe zéro coupon est obtenue par la méthode de bootstrapping à partir de la courbe in fine (déduite par interpolation de la courbe BAM) de la manière suivante :

- $Z1 = T1$; et
- $Z2$ est calculé grâce à l'équation : $1 = T2/(1 + Z1) + (1 + T2) / (1 + Z2)^2$

En effet, un titre in fine à 2 ans portant un taux égal au taux de rendement $T2$ est valorisé au pair (100%). Or, sa valeur est également obtenue en actualisant ses flux par les taux zéro coupon.

Plus généralement, pour $n > 1$, Zn est obtenu à partir de Tn et des Zi ($i < n$), grâce à l'équation :

$$\sum_{i=1}^{n-1} \frac{Tn}{(1 + Zi)^i} + \frac{1 + Tn}{(1 + Zn)^n} = 1$$

La courbe zéro coupon reconstituée à partir de la courbe des taux de référence du marché secondaire des bons du trésor du 16/12/2020 telle que publiée par Bank Al Maghrib le 17/12/2020 se présente comme suit :

Maturité	Taux ZC
1 an	1,730%
2 ans	1,871%
3 ans	1,974%
4 ans	2,057%
5 ans	2,140%
6 ans	2,217%
7 ans	2,296%

Calcul du taux de référence

Si T réf. est le taux recherché, il doit vérifier l'équation suivante :

$$\sum_{i=1}^7 \frac{Fi}{(1 + Zi)^i} = 1$$

Où Fi représente le flux à payer à l'année i

Pour $i =$ de 1 à 2, le flux ne comprend que les intérêts à payer :

$$Fi = 1 * T$$

Pour $i > 2$, le flux correspond à la somme du capital remboursé au titre de l'année i et des intérêts à payer :

$$Fi = 1/5 + [1 - ((i-3)*1/5)] * T$$

Cette équation permet donc d'obtenir le taux de référence pour une maturité 7 ans qui égal à 2,16%.

Détermination du taux d'intérêt applicable aux obligations : 7 ans à taux fixe

Le taux de rendement des obligations à taux fixe est obtenu en ajoutant au taux souverain une prime de risque. Le taux souverain étant celui des Bons du Trésor de même maturité (7 ans). Ce titre n'existant pas sur le marché, il doit être reconstitué à partir de la seule courbe réellement observée sur le marché, à savoir la courbe des taux in fine.

La méthodologie est la suivante :

- La reconstitution de la courbe zéro coupon à partir de la courbe in fine ; et
- Le calcul du taux d'intérêt facial correspondant à un prix égale à 100% de la valeur nominale à partir des flux futurs (capital + intérêts) actualisés par les taux zéro coupon.

Annexe IV : Plan d'amortissement

Année	Amortissement (en dirhams)	Capital Restant dû (en dirhams)
26 février 2022	-	594 000 000
26 février 2023	-	594 000 000
26 février 2024	118 800 000	475 200 000
26 février 2025	118 800 000	356 400 000
26 février 2026	118 800 000	237 600 000
26 février 2027	118 800 000	118 800 000
26 février 2028	118 800 000	-