



## Douja Promotion Groupe Addoha

### Note d'opération

Emission d'un emprunt obligataire ordinaire assorti d'une garantie réelle en hypothèque en faveur de la masse des obligataires

Montant maximal de l'émission : 454 025 000 dirhams

	Tranche A fixe	Tranche B révisable
Type	Obligations ordinaires	
Plafond de l'émission	454 025 000 dirhams	
Maturité	6 ans	
Valeur nominale	25 000 dirhams	
Prix d'émission	Au pair, 100% de la valeur nominale	
Cotation des titres	Non cotés	
Taux d'intérêt facial	4,93%	4,54% pour la 1 <sup>ère</sup> année
Prime de risque	300 pbs	300 pbs
Négociabilité des titres	De gré à gré	De gré à gré
Garantie de remboursement	▪ L'emprunt obligataire est assorti d'une hypothèque de 2 <sup>ème</sup> rang portant sur le bien immobilier dit « Bled Ouled Sbita » situé à Salé – Bouknadel, d'une superficie de 348 hectares, 48 ares et 80 centiares objet du titre foncier numéro 27916/58.	
Mode de remboursement	Amortissement annuel linéaire	Amortissement annuel linéaire
Période de souscription	Du 26 juillet 2021 au 28 juillet 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 16/07/2021 sous la référence EN/EM/011/2021

Souscripteurs : Détenteurs des obligations émises dans le cadre de l'emprunt obligataire 2014 de Douja Promotion Groupe Addoha sous les codes ISIN suivants (MA0000092231 et MA0000092223)

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 16 juillet 2021 sous la référence VI/EM/013/2021.

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 16/07/2021 sous la référence EN/EM/011/2021.

## 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/011/2021 en date du 16 juillet 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

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

## Lexique et définitions

<b>Groupe Addoha ou Groupe</b>	Dans la présente note relative à l'émission obligataire, les dénominations « Groupe Addoha » et « Groupe » désignent Douja Promotion Groupe Addoha et ses filiales.
<b>Actif Immobilier</b>	Désigne le bien immobilier dit « Bled Ouled Sbita » situé à Salé – Bouknadel, d'une superficie de 348 hectares, 48 ares et 80 centiares objet du titre foncier numéro 27916/58.
<b>Cas de défaut</b>	Désigne individuellement ou collectivement les cas de défaut énoncés à la section III – partie II de la présente Note d'Opération.
<b>Centralisateur</b>	Désigne Bank Of Africa.
<b>Contrat d'émission</b>	Désigne le contrat d'Emission d'Obligations. Ce dernier est annexé à la présente note d'opération.
<b>Date de jouissance</b>	Désigne le 02 août 2021
<b>Emetteur</b>	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.
<b>Nouvelles Obligations</b>	Désigne les obligations d'une valeur nominale de vingt-cinq mille (25 000) dirhams chacune, qui seront émises dans le cadre de l'emprunt obligataire conformément aux Décisions Sociales.
<b>Obligations Existantes</b>	Désigne les obligations émises dans le cadre de l'émission obligataire de Douja Promotion Groupe Addoha en 2014, objet de la présente note d'opération. La ligne MA0000092231 révisable et la ligne MA0000092223 fixe.
<b>Organisme placeur/collecteur d'ordres</b>	Désigne Bank Of Africa.
<b>Représentant de la masse</b>	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**

<b>Abréviations</b>	<b>3</b>
<b>Lexique et définitions</b>	<b>4</b>
<b>SOMMAIRE</b>	<b>5</b>
<b>Partie I. ATTESTATIONS ET COORDONNÉES</b>	<b>6</b>
I. PRESIDENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION	7
II. ORGANISME CONSEIL	8
III. CONSEILLER JURIDIQUE	9
<b>Partie II. CADRE DE L'OPERATION</b>	<b>10</b>
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	18
X. CHARGES LIEES A L'OPERATION	19
XI. CHARGES SUPPORTEES PAR LES SOUSCRIPTEURS	19
XII. DEROULEMENT DE L'OPERATION	20
$N \times (1+TF \times MI/360) / (1+TR*MR/360)$	22
XIII. INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES	25
<b>Partie III. MODELE DE BULLETIN DE SOUSCRIPTION</b>	<b>27</b>
<b>Partie IV. ANNEXES</b>	<b>31</b>

## **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	<a href="mailto:pdg@addoha.ma">pdg@addoha.ma</a>

### 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 relatif à l'exercice 2020 enregistré par l'AMMC en date 16 juillet 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 le 15 juillet 2021

**Anas Sefrioui**  
Président du Conseil d'Administration

## II. Organisme Conseil

### II.1. Représentant

Dénomination ou raison sociale	BMCE Capital Conseil
Représentant légal	Mehdi Jalil Drafate
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.drafate@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 2020 enregistré par l'AMMC en date du 16 juillet 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 2018, 2019 et 2020 ;
- les liasses comptables et fiscales et les états de synthèse consolidés de Douja Promotion Groupe Addoha relatives à l'exercice 2018, 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 2018, 2019, 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 2018, 2019 et 2020 ;
- les rapports spéciaux des commissaires aux comptes relatifs aux conventions réglementées de Douja Promotion Groupe Addoha des exercices clos aux 31 décembre 2018, 2019 et 2020.
- le rapport d'expertise pour le bien objet de la garantie et son certificat 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 le 16 juillet 2021

**BMCE Capital Conseil**  
**Mehdi Jalil Drafate**  
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 le 14 juillet 2021

**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 454 025 000 (quatre cent cinquante-quatre millions vingt-cinq mille) dirhams. DPGA envisage l'émission de 18 161 (dix-huit mille cent soixante et un) titres obligataires ordinaires, non cotés, d'une valeur nominale de vingt-cinq mille (25 000) 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 6 ans et portera sur un montant maximum de 454 025 000 (quatre cent cinquante-quatre millions vingt-cinq mille) dirhams avec une valeur nominale de vingt-cinq mille (25 000) 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 6 ans et portera sur un montant maximum de 454 025 000 (quatre cent cinquante-quatre millions vingt-cinq mille) de dirhams avec une valeur nominale de vingt-cinq mille (25 000) dirhams par obligation.

Le montant maximum pouvant être alloué à la tranche A fixe ne pourra dépasser 454 025 000 (quatre cent cinquante-quatre millions vingt-cinq mille) dirhams.

Le montant maximum pouvant être alloué à la tranche B révisable ne pourra dépasser 454 025 000 (quatre cent cinquante-quatre millions vingt-cinq mille) dirhams.

Le montant total alloué au titre des deux tranches susmentionnées ne pourra en aucun cas dépasser 454 025 000 (quatre cent cinquante-quatre millions vingt-cinq mille) dirhams.

Le montant de l'emprunt obligataire sera limité aux souscriptions effectivement reçues.

L'emprunt obligataire sera réservé aux détenteurs des Obligations Existantes.

## 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 6 ans. 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	454 025 000 de dirhams
Nombre maximum de titres à émettre	18 161 titres
Valeur nominale unitaire	25 000 dirhams
Prix de souscription	Au pair, 100% de la valeur nominale
Maturité	6 ans
Période de souscription	Du 26 juillet 2021 au 28 juillet 2021 inclus
Date de jouissance	02 août 2021
Date d'échéance	02 août 2027
Droits rattachés aux Obligations	Les Obligations confèrent à leurs détenteurs un droit au coupon annuel et au remboursement du principal de l'emprunt obligataire.

Taux d'intérêt facial	Le taux d'intérêt facial est un taux fixe de 4,93%.
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 06/07/2021 telle que publiée par Bank Al Maghrib le 07/07/2021, 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.
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 02 août 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 02 août 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 2022, 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 02 août 2022.
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 ou 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 l'Actif Immobilier.
Garantie de remboursement	L'emprunt Obligataire est assorti d'une hypothèque de 2ème rang à hauteur de 454 025 000 Dirhams (l'Hypothèque) portant sur le bien immobilier dit « Bled Ouled Sbita » situé à Salé – Bouknadel, d'une superficie de 348 hectares, 48 ares et 80 centiares objet du titre foncier numéro 27916/58 (le Bien Immobilier). Une fois que les Obligations Existantes ne seront plus en circulation et après l'obtention de la mainlevée de l'hypothèque de premier rang inscrite sur le Bien Immobilier en garantie du remboursement de l'emprunt obligataire émis par la Société en août 2014 sous les codes ISIN suivants MA0000092231 et MA0000092223, l'Hypothèque sera inscrite en 1er rang.
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	<p>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 8 juillet 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.</p> <p>A noter que le mandataire provisoire est identique pour toutes les tranches, lesquelles sont regroupées en une seule masse.</p> <p>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.</p>
---------------------------------	--

### **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 6 ans. 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	454 025 000 de dirhams
Nombre maximum de titres à émettre	18 161 titres
Valeur nominale unitaire	25 000 dirhams
Prix de souscription	Au pair, 100% de la valeur nominale
Maturité	6 ans
Période de souscription	Du 26 juillet 2021 au 28 juillet 2021 inclus
Date de jouissance	02 août 2021
Date d'échéance	02 août 2027
Droits rattachés aux Obligations	Les Obligations confèrent à leurs détenteurs un droit au coupon annuel et au remboursement du principal de l'emprunt Obligataire.
Taux d'intérêt facial	<p>Taux révisable annuellement. Pour la première année, le taux d'intérêt facial est de 4,54%. 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 06/07/2021 telle que publiée par Bank Al Maghrib le 07/07/2021, soit 1,54% augmenté d'une prime de risque de 300 points de base. Au-delà de la 1<sup>ère</sup> 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.</p> <p>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'Émetteur : <a href="https://ir.groupeaddoha.com/">https://ir.groupeaddoha.com/</a></p>
Mode de calcul du taux facial	<p>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 :</p> <p>-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.</p> <p>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</p>

	<p>immédiatement supérieur à la maturité 52 semaines (base actuarielle) en un taux monétaire équivalent.</p> <p>La formule de calcul de la conversion est :</p> $[(\text{taux actuariel} + 1)^{\frac{k}{\text{nombre de jours exact}}} - 1] * \frac{360}{k}$ <p>Nombre de jours exact : 365 ou 366 jours k : maturité résiduelle (en jours) du taux actuariel à transformer (immédiatement supérieur à 52 semaines)</p> <p>Ce taux de référence sera augmenté d'une prime de risque de 300 points de base pour obtenir le taux facial.</p>
<b>Paiement du coupon</b>	<p>Les intérêts seront servis annuellement aux dates anniversaires de la date de jouissance de l'emprunt, soit 02 août de chaque année. Le paiement des intérêts interviendra le jour même ou le premier jour ouvré suivant si celui-ci n'est pas ouvré.</p> <p>La date de paiement du premier coupon de l'emprunt obligataire interviendra le 02 août 2022.</p> <p>Aucun report du paiement des coupons n'est prévu dans le cadre de cette émission obligataire.</p>
<b>Prime de risque</b>	300 points de base
<b>Mode de calcul des intérêts</b>	Les intérêts seront calculés selon la formule suivante : capital restant dû * nombre de jours exact/360 * taux facial
<b>Négociabilité des titres</b>	De gré à gré. Il n'existe aucune restriction imposée par les conditions de l'émission à la libre négociabilité de ces obligations.
<b>Remboursement du principal</b>	<p>Le remboursement du principal de l'emprunt, objet de la présente note d'opération, sera effectué annuellement, à partir de 02 août 2022, 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.</p> <p>La date de remboursement de la première échéance de l'emprunt obligataire interviendra le 02 août 2022.</p>
<b>Prix de remboursement</b>	Au pair, 100% de la valeur nominale
<b>Remboursement anticipé</b>	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.
<b>Clause d'assimilation</b>	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
<b>Rang de l'emprunt</b>	Le principal et les intérêts des Obligations constituent des engagements assortis de sûretés réelles sur l'Actif Immobilier.
<b>Garantie de remboursement</b>	<p>L'emprunt obligataire est assorti d'une hypothèque de 2ème rang à hauteur de 454 025 000 Dirhams (l'Hypothèque) portant sur le bien immobilier dit « Bled Ouled Sbita » situé à Salé – Bouknadel, d'une superficie de 348 hectares, 48 ares et 80 centiares objet du titre foncier numéro 27916/58 (le Bien Immobilier).</p> <p>Une fois que les Obligations Existantes ne seront plus en circulation et après l'obtention de la mainlevée de l'hypothèque de premier rang inscrite sur le Bien Immobilier en garantie du remboursement de l'emprunt obligataire émis par la Société en août 2014 sous les codes ISIN suivants MA0000092231 et MA0000092223, l'Hypothèque sera inscrite en 1er rang.</p>
<b>Rachat des Obligations</b>	<p>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.</p> <p>Un tel rachat sera sans incidence sur le calendrier normal de l'amortissement des Obligations encore en circulation.</p> <p>Les Obligations ainsi rachetées par l'Emetteur seront immédiatement annulées et ne pourront, par la suite, être remises en circulation.</p>
<b>Notation</b>	Les obligations émises par DPGA n'ont pas fait l'objet d'une demande de notation.

Jurisdiction compétente	Tribunal de commerce de Casablanca.
Représentation des obligataires	<p>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 08 juillet 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.</p> <p>A noter que le mandataire provisoire est identique pour toutes les tranches, lesquelles sont regroupées en une seule masse.</p> <p>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.</p>

### III. Cas de défaut

---

Selon le contrat d'émission annexé à la présente note d'opération, il est expressément entendu entre Douja Promotion Groupe Addoha et la masse des obligataires « **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 :

- (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 contrat d'émission ;
- (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.

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 soixante (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 soixante (60) jours.

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 la Section 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 20 mai 2021, a proposé à l'Assemblée Générale Ordinaire des Actionnaires d'autoriser l'émission d'un emprunt obligataire d'un montant maximum de 500 000 000 dirhams (cinq cent millions de dirhams), réservée aux détenteurs des Obligations Existantes, garantie par une hypothèque portant sur un Actif immobilier.

L'Assemblée Générale Ordinaire du 22 juin 2021, 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 500 000 000 dirhams (cinq cent millions de dirhams).

Ladite assemblée conformément à la neuvième 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 500 000 000 dirhams (cinq cent millions de dirhams) ;
- De procéder à la constitution de l'hypothèque, 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 de l'hypothèque susvisée 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 08 juillet 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 6 ans. Elle sera remboursable en six amortissements annuels linéaires et ce à partir de la 1<sup>ème</sup> année et portera sur un montant maximum de 454 025 000 (quatre cent cinquante-quatre millions vingt-cinq mille) dirhams avec une valeur nominale de vingt cinq mille (25 000) 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 6 ans. Elle sera remboursable en six amortissements annuels linéaires et ce à partir de la 1<sup>ème</sup> année et portera sur un montant maximum de 454 025 000 (quatre cent cinquante-quatre millions vingt-cinq mille) dirhams avec une valeur nominale de vingt cinq mille (25 000) dirhams par obligation.

Le montant maximum pouvant être alloué à la tranche A ne pourra dépasser 454 025 000 (quatre cent cinquante-quatre millions vingt-cinq mille) dirhams.

Le montant maximum pouvant être alloué à la tranche B ne pourra dépasser 454 025 000 (quatre cent cinquante-quatre millions vingt-cinq mille) dirhams.

Le montant total alloué au titre des deux tranches susmentionnées ne pourra en aucun cas dépasser 454 025 000 (quatre cent cinquante-quatre millions vingt-cinq mille) 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 des Obligations Existantes de DPGA.

Des protocoles d'accord ont été conclus le 12 juillet 2021 entre chaque détenteur des Obligations Existantes et l'Emetteur.

Un contrat d'émission est conclu le 09 juillet 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.

L'hypothèque prévue dans le cadre de cette émission obligataire est inscrite au niveau du certificat de propriété.

## VI. Objectifs de l'opération

DPGA souhaite procéder à une émission obligataire d'un maximum de 454 025 000 (quatre cent cinquante-quatre millions vingt-cinq mille) dirhams, ayant pour principal objectif de rallonger la maturité de sa dette.

## VII. Garanties

L'emprunt obligataire est assorti d'une hypothèque de 2ème rang à hauteur de 454 025 000 Dirhams (l'hypothèque) portant sur le bien immobilier dit « Bled Ouled Sbita » situé à Salé – Bouknadel, d'une superficie de 348 hectares, 48 ares et 80 centiares objet du titre foncier numéro 27916/58 (Actif Immobilier).

Une fois que les Obligations Existantes ne seront plus en circulation et après l'obtention de la mainlevée de l'hypothèque de premier rang inscrite sur le Bien Immobilier en garantie du remboursement de l'emprunt obligataire émis par la Société en août 2014 sous les codes ISIN suivants MA0000092231 et MA0000092223, l'hypothèque sera inscrite en 1er rang.

## VIII. Investisseurs visés par l'opération

Les investisseurs visés par l'opération sont les détenteurs des Obligations Existantes de DPGA.

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

Code ISIN	Taux nominal	Quantité titres	Valeur nominale	Encours (en dirhams)	Date de jouissance	Date d'échéance
MA0000092231	Révisable annuellement	16 273	25 000	406 825 000	11/08/2014	11/08/2022
MA0000092223	5,55% - Fixe	3 727	25 000	93 175 000	11/08/2014	11/08/2022
		<b>20 000</b>		<b>500 000 000</b>		

Le nombre maximum d'obligations nouvelles à allouer est de 18 161 titres d'une valeur nominale unitaire de 25 000 (vingt cinq mille) dirhams, soit un montant maximum de 454 025 000 (quatre cent cinquante-quatre millions vingt-cinq mille) 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.

---

#### **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.

---

### **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°	Étapes	Date
1	Obtention du visa de l'AMMC	16/07/2021
2	Publication de l'extrait du prospectus sur le site de l'émetteur	16/07/2021
3	Publication du communiqué de presse par l'émetteur dans un journal d'annonces légales	20/07/2021
4	Ouverture de la période de souscription	26/07/2021
5	Clôture de la période de souscription	28/07/2021
6	Centralisation des ordres de souscription	28/07/2021
7	Allocation des titres	28/07/2021
8	Règlement/Livraison de l'ensemble des transactions	02/08/2021
9	Publication des résultats de l'Opération dans un journal d'annonces légales par l'émetteur et sur son site web	03/08/2021

### 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 26 juillet 2021 au 28 juillet 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 souscription<sup>1</sup> conçu pour l'opération.

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

<sup>1</sup> La signature du Bulletin de Souscription vaut adhésion au Contrat d'Émission

Catégorie	Documents à joindre
<b>OPCVM de droit marocain</b>	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.
<b>Investisseurs qualifiés de droit marocain (hors OPCVM)</b>	Modèle des inscriptions au registre de commerce faisant ressortir leur appartenance à cette catégorie ou tout autre document.
<b>Personnes morales de droit marocain</b>	Photocopie du Registre de Commerce
<b>Personnes physiques</b>	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 Obligations Existantes 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 Obligations Existantes apportés par lesdits souscripteurs.

Le nombre d'obligations nouvelles souscrites par chaque investisseur devra correspondre au plus au nombre total des Obligations Existantes 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.

Le dossier de souscription pour les investisseurs comporte : (i) un bulletin de souscription<sup>2</sup> composé d'une demande de soucription aux nouvelles obligations et d'un ordre de vente des Obligations Existantes selon le modèle annexé à la présente note d'opération et (ii) une attestation de propriété et de blocage des Obligations Existantes qu'ils souhaitent céder.

Lesdits souscripteurs doivent par ailleurs et pour information, transmettre une copie des bulletins de souscription fermes et irrévocables<sup>3</sup> à leurs teneurs de comptes en spécifiant le nombre des Obligations Existantes 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 des Obligations Existantes.

A moins d'être frappées de nullité, les demandes de souscription à l'opération d'échange Obligations Existantes 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 454 025 000 dirhams. Les souscripteurs seront servis à hauteur de leur demande.

Le plafond des souscriptions au titre de l'opération d'échange Obligations Existantes vs. Obligations nouvelles objet de la présente note d'opération est institué à hauteur de 454 025 000 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 (physique ou par retour de mail), 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.

<sup>2</sup> La signature du Bulletin de Souscription vaut adhésion au Contrat d'Emission

<sup>3</sup> Ladite souscription ne devient ferme et irrévocable qu'après la clôture de la période de souscription

L'Organisme Placeur devra également collecter les attestations de propriété et de blocage des Obligations Existantes qui sont apportées à l'échange par les investisseurs.

Tout bulletin de souscription<sup>4</sup> doit être signé par le souscripteur ou son mandataire et transmis à l'Organisme Placeur.

Les souscriptions à l'opération d'échange Obligations Existantes 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 d'Obligations Existantes à vendre et le nombre d'obligations nouvelles à inscrire en compte pour chaque investisseur, ainsi que les montants correspondants aux deux opérations (vente d'Obligations Existantes 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 Obligations Existantes

Le paiement du rachat par DPGA des Obligations Existantes se fera au comptant et correspondra à la date du règlement/livraison, soit le 02 août 2021, au prix de rachat des Obligations Existantes. Le tableau suivant décline les prix de rachat des Obligations Existantes par ligne ainsi que les paramètres ayant servi à leur détermination :

Code maroclear	Jouissance	Échéance	Titres	Maturité initiale en jours <sup>5</sup>	Taux facial	Date de rachat	Maturité résiduelle en jours	Prix unitaire de rachat
MA0000092231 - révisable	11/08/2014	11/08/2022	16 273	365	3,27%	02/08/2021	9	25 809,60
MA0000092223 - fixe	11/08/2014	11/08/2022	3 727	365	5,55%	02/08/2021	374	26 643,74
<b>20 000</b>								

##### Pour la ligne MA0000092231 – révisable :

Le prix de rachat correspond au prix pied de coupon majoré du coupon couru arrêté au 02 août 2021, calculé sur la base de l'actualisation des cash flows futurs des Obligations Existantes de DPGA et ce, comme suit :

$$N \times (1 + TF \times MI/360) / (1 + TR \times MR/360)$$

N : Capital Restant Dû

TF : Taux facial

MI : Maturité Initiale en jours (365 jours – entre le 11/08/2020 et le 11/08/2021)

TR : Taux de rendement (2,98% - calculé sur la base de la courbe des taux de référence du marché secondaire des bons du trésor du 06/07/2021 telle que publiée par Bank Al Maghrib le 07/07/2021 majoré de 160 points de base)

MR : Maturité Résiduelle en jours (9 jours – entre le 02/08/2021 et le 11/08/2021)

##### Pour la ligne MA0000092223 – fixe :

Le prix de rachat est déterminé sur la base des flux actualisés en référence à la courbe zéro coupon reconstituée à partir de la courbe des taux de référence du marché secondaire des bons du trésor du 06/07/2021 telle que publiée par Bank Al Maghrib le 07/07/2021 conformément à la formule suivante :

<sup>4</sup> La signature du Bulletin de Souscription vaut adhésion au Contrat d'Emission

<sup>5</sup> Est la maturité servant de base au calcul du coupon

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{CF_i}{(1 + Z_i)^{(n_j/b)}}$$

Avec :

$P$  : Prix du titre

$Z_i$  : le taux zéro coupon majoré d'une prime de risque de 170 pbs (avec  $Z1 = 3,115\%$  et  $Z2 = 3,263\%$ )

$CF_i$  : Flux à la date  $i$  (Coupon + Amortissement)

$n_j$  : nombre de jours restant à courir jusqu'à la date du prochain flux

$n$  : nombre de flux futurs restant

$b$  : base de calcul : 366 jours si l'année est bissextile ou 365 sinon.

## **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 28 juillet 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 28 juillet 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 454 025 000 de dirhams ;
- Le montant adjugé pour les deux tranches confondues ne pourra, en aucun cas, dépasser 454 025 000 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 l'ordre de vente des Obligations Existantes 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 02 août 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 02 août 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 Obligations Existantes 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 Obligations Existantes se fera au comptant et s'effectuera à la date du règlement/livraison, soit le 02 août 2021 au prix de rachat<sup>6</sup> des Obligations Existantes.

Le prix de rachat brut par ligne ressort comme suit :

Code maroclear	Prix de rachat
MA0000092231	25 809,60
MA0000092223	26 643,74

Le processus de règlement livraison pour les investisseurs sera dénoué comme suit : le compte espèces de l'investisseur sera débité dans un 1<sup>er</sup> 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 Obligations Existantes. Charge aux différents teneurs de comptes de veiller au respect de cet ordre de traitement.

Il sera procédé à la radiation des Obligations Existantes 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 Obligations Existantes 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.

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**

<sup>6</sup> Hors impact fiscal éventuel

A l'issue de l'opération et dans le jour ouvré suivant la clôture de l'opération, soit le 03 août 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 Obligations Existantes contenant les mentions minimales suivantes :

- Date de la vente ;
- Dénomination de la valeur ;
- Quantité vendue des Obligations Existantes ;
- 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 03 août 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 IRREVOCABLE<sup>7</sup>**  
**EMISSION D'OBLIGATIONS ORDINAIRES DE DOUJA PROMOTION GROUPE ADDOHA**  
**Période de souscription du 26 juillet 2021 au 28 juillet 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 <sup>8</sup> : .....
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 02 août 2021 ;
- Les modalités d'allocation des obligations. Aussi, nous souscrivons de manière ferme et irrévocable<sup>9</sup> 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 obligations existantes 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 OBLIGATIONS EXISTANTES DE DOUJA PROMOTION GROUPE ADDOHA**

En vertu de l'opération d'échange des obligations existantes 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 16 juillet 2021, nous nous engageons à céder les obligations existantes 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 02 août 2021 ;
- Les prix de rachat des obligations existantes et les paramètres ayant servi à la détermination de ces prix ;

<sup>7</sup> Ladite souscription ne devient ferme et irrévocable qu'après la clôture de la période de souscription

<sup>8</sup> 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

<sup>9</sup> Ladite souscription ne devient ferme et irrévocable qu'après la clôture de la période de souscription

- Les modalités de dénouement de l'échange des Obligations Existantes contre les titres obligataires ;
- Les modalités d'allocation des obligations objets de ladite note d'opération ;
- Les modalités de détermination du nombre des Obligations Existantes 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 Obligations Existantes 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 Obligations Existantes suivants que nous nous engageons à céder de manière ferme et irrévocable<sup>10</sup> à Douja Promotion Groupe addoha le 02 août 2021, jour du règlement livraison, aux prix mentionnés dans la note d'opération faisant partie du prospectus visé par l'AMMC, le 16 juillet 2021.

Code ISIN	Nombre de titres maximum à céder	Teneur de compte des titres à céder	Prix de rachat brut unitaire
MA0000092231			
MA0000092223			

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 Obligations Existantes, nous autorisons par la présente notre teneur de compte à céder les Obligations Existantes 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 »

<sup>10</sup> 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, jusqu'à la réception des obligations nouvelles objet du prospectus visé par l'AMMC, soit le 16 juillet 2021.

A défaut de la réalisation de l'opération d'émission d'obligations nouvelles par Douja Promotion Groupe Addoha en échange des Obligations Existantes 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**

<https://ir.groupeaddoha.com/publications/60f1ea985d428.pdf>

**Annexe II : Contrat d'émission**

**CONTRAT D'EMISSION D'OBLIGATIONS**

**09 JUILLET 2021**

**ENTRE**

**DOUJA PROMOTION GROUPE ADDOHA**  
*en qualité d'Emetteur*

**ET**

**MASSE DES OBLIGATAIRES** tel que représentée par Monsieur Mohammed Hdid

**TABLE DES MATIERES**

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

0108786-0000002 EUO3: 2004825067.8

**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 Madame Kenza Sefrioui et Monsieur Anas Berrada Sounni, dûment habilités aux fins du présent contrat,

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 Mohammed Hdid, titulaire de la carte nationale d'identité n° PA7967 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 SUIT :**

- (A) La Société souhaite procéder au rachat de l'intégralité des obligations en circulation émises dans le cadre de l'emprunt obligataire émis par la Société en août 2014 sous les codes ISIN suivants MA0000092231 et MA0000092223 (les **Obligations Existantes**) au moyen de l'émission d'un nouvel emprunt obligataire par appel public à l'épargne destiné exclusivement aux détenteurs des Obligations Existantes.
- (B) Par délibérations en date du 22 juin 2021, l'assemblée générale ordinaire de la Société a autorisé l'émission d'un emprunt obligataire d'un montant maximum en principal de cinq cent millions (500.000.000) de dirhams par voie d'appel public à l'épargne.
- (C) Par délibérations en date du 08 juillet 2021, en application de l'autorisation susvisée de l'assemblée générale ordinaire pour l'émission obligataire et pour la constitution d'une hypothèque en garantie de l'emprunt obligataire, le conseil d'administration de la Société a décidé l'émission d'un emprunt obligataire d'un montant nominal global de quatre cent cinquante-quatre millions vingt-cinq mille (454.025.000) dirhams (l'**Emprunt Obligataire** ou l'**Emission**) par voie d'émission d'un maximum de dix-huit mille cent soixante et une (18.161) obligations ordinaires de la Société d'une valeur nominale de vingt-cinq mille (25.000) dirhams émises au pair (les **Obligations**).
- (D) L'Emprunt Obligataire est destiné à être souscrit exclusivement par les détenteurs des Obligations Existantes, de sorte à ce que lesdites Obligations Existantes soient rachetées par l'Emetteur, en contrepartie de la souscription par les détenteurs desdites Obligations Existantes 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**).

**CELA EXPOSE IL A ETE CONVENU CE QUI SUIIT :****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 :

<i>Actif Immobilier</i>	désigne le bien immobilier dit « Bled Ouled Sbita » situé à Salé – Bouknadel, d'une superficie de 348 hectares, 48 ares et 80 centiares objet du titre foncier numéro 27916/58.
<i>AMMC</i>	désigne l'Autorité Marocaine du Marché de Capitaux.
<i>Condition Suspensive</i>	a le sens qui lui est attribué à l'Article 12 du Contrat.
<i>Contrat</i>	désigne le présent contrat d'émission, en ce compris son Préambule et ses Annexes.
<i>Convention d'Hypothèque</i>	désigne la convention d'hypothèque conclue le 09 juillet 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.
<i>Date d'Echéance</i>	a le sens qui lui est attribué à l'Article 6.1 du Contrat.
<i>Date d'Emission</i>	désigne la date à laquelle le règlement-livraison des Obligations sera réalisé.
<i>Date de Jouissance</i>	désigne le 02 août 2021.
<i>Période de Souscription</i>	désigne la période du 26 juillet 2021 au 28 juillet 2021 inclus.
<i>Emprunt Obligataire ou Emission</i>	a le sens qui lui est attribué au paragraphe (B) du préambule du Contrat.
<i>Hypothèque</i>	a le sens qui lui est attribué à l'Article 77.1 du Contrat.
<i>Jour(s) Ouvré(s)</i>	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.
<i>Loi 12-90</i>	a le sens qui lui est attribué à l'Article 8 du Contrat
<i>Loi 17-95</i>	désigne la loi n° 17-95 relative aux sociétés anonymes, telle que modifiée et complétée.
<i>Loi 18-00</i>	a le sens qui lui est attribué à l'Article 8 du Contrat
<i>Loi 25-90</i>	a le sens qui lui est attribué à l'Article 8 du Contrat

0108786-0000002 EUO3: 2004825067.8

2

<b>Loi 44-12</b>	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.
<b>Lots</b>	a le sens qui lui est attribué à l'Article 8 du Contrat
<b>Lots Identifiés</b>	a le sens qui lui est attribué à l'Article 9 du Contrat
<b>Masse des Obligataires</b>	désigne les Titulaires d'Obligations groupés en une masse dotée de la personnalité morale conformément à l'article 299 de la Loi 17-95.
<b>Obligations</b>	a le sens qui lui est attribué au paragraphe (C) du préambule du Contrat.
<b>Obligations Existantes</b>	désigne les obligations en circulation émises dans le cadre de l'emprunt obligataire émis par la Société en août 2014 sous les codes ISIN suivants MA0000092231 et MA0000092223, tel que décrit en Annexe A des présentes.
<b>Prix d'Emission</b>	a le sens qui lui est attribué à l'Article 5.2(b) du Contrat.
<b>Résolutions</b>	désigne les décisions du conseil d'administration de l'Emetteur réuni en date du 20 mai 2021, les décisions de l'assemblée générale ordinaire de l'Emetteur réunie en date du 22 juin 2021 et les décisions du conseil d'administration de l'Emetteur réuni en date du 08 juillet 2021.
<b>Titulaires d'Obligations</b>	désigne tout porteur d'Obligation(s) conformément aux stipulations de l'Article 19.1, 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.
- (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

3.1 L'Emetteur devra utiliser l'intégralité du montant de l'Emprunt Obligataire aux fins de racheter les Obligations Existantes, et ce à la Date d'Emission.

3.2 Le prix de rachat des Obligations Existantes est déterminé comme suit :

Le paiement du rachat des Obligations Existantes se fera au comptant par l'Emetteur au prix de rachat qui sera calculé sur la base de l'actualisation des cash flows futurs des Obligations Existantes de DPGA de la manière suivante :

### - Pour la ligne MA0000092231 révisable :

$$N \times (1 + TF \times MI/360) / (1 + TR \times MR/360)$$

N : Nominal

TF : Taux facial

MI : Maturité Initiale en jours

TR : Taux de rendement

MR : Maturité Résiduelle en jours

### - Pour la ligne MA0000092223 fixe :

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{CF_i}{(1 + Z_i)^{n_i/b}}$$

Avec :

P : Prix du titre

Z<sub>i</sub> : le taux zéro coupon

CF<sub>i</sub> : Flux à la date i (Coupon + Amortissement)

n<sub>i</sub> : nombre de jours restant à courir jusqu'à la date du prochain flux

n : nombre de flux futurs restant

b : base de calcul : 366 jours si l'année est bissextile ou 365 sinon.

3.3 L'Emetteur s'engage à transmettre au représentant de la masse des Titulaires d'Obligations tout document attestant du rachat des Obligations Existantes, à première demande de sa part.

0108786-0000002 EUO3: 2004825067.8

#### 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 vingt-cinq mille (25.000) dirhams chacune, représentatives de l'Emprunt Obligataire, selon les conditions et modalités prévues dans le présent Contrat.

4.2 Durant la période 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 et à la Convention d'Hypothèque.

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

(a) une tranche A à taux fixe et négociable de gré à gré (non cotée) d'un montant maximum de quatre cent cinquante-quatre millions vingt-cinq mille (454.025.000) dirhams et d'une valeur nominale de vingt-cinq mille (25.000) dirhams par Obligation ;

(b) une tranche B à taux révisable annuellement et négociable de gré à gré (non cotée) d'un montant maximum de quatre cent cinquante-quatre millions vingt-cinq mille (454.025.000) dirhams et d'une valeur nominale de vingt-cinq mille (25.000) dirhams par Obligation,

étant entendu que :

- le montant cumulé des tranches A et B ne dépassera pas quatre cent cinquante-quatre millions vingt-cinq mille (454.025.000) 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.

##### 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 dix-huit mille cent soixante et une (18.161) Obligations.

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

Chaque Obligation est émise à un prix unitaire égal à vingt-cinq mille (25.000) dirhams, soit un montant global maximum de l'Emission de quatre cent cinquante-quatre millions vingt-cinq mille (454.025.000) de dirhams (le **Prix d'Emission**).

Chaque Obligation a pour valeur nominale la somme de vingt-cinq mille (25.000) dirhams.

L'Emprunt Obligataire d'un montant total maximum de quatre cent cinquante-quatre millions vingt-cinq mille (454.025.000) de dirhams est donc représenté par un maximum de dix-huit mille cent soixante et une (18.161) Obligations d'une valeur nominale de vingt-cinq mille (25.000) 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 à une fréquence annuelle, étant précisé que la date de remboursement de la première échéance de l'Emprunt Obligataire interviendra à la première date d'anniversaire de la date de jouissance.

### 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 six (6) ans.

La date d'échéance de l'Emprunt Obligataire est fixée à l'expiration d'une période de six (6) ans à compter de la Date de Jouissance, soit le 02 août 2027 (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 4,93%, calculé sur la base du capital restant dû de l'emprunt obligataire.

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 06/07/2021 telle que publiée par Bank Al Maghrib le 07/07/2021, 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 : [capital restant dû x Taux d'intérêt facial].

AG

0108786-0000002 EUO3: 2004825067.8

6

- (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 4,54%. 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 06/07/2021 telle que publiée par Bank Al Maghrib le 07/07/2021, soit 1,54% 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.

Les intérêts seront calculés selon la formule suivante : capital restant dû \* nombre de jours exact/360 \* 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.

### 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 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 Hypothèque

L'Emprunt Obligataire est assorti d'une hypothèque de 2ème rang à hauteur de 454 025 000 Dirhams (l'Hypothèque) portant sur le bien immobilier dit « Bled Ouled Sbita » situé à Salé – Bouknadel, d'une superficie de 348 hectares, 48 ares et 80 centiares objet du titre foncier numéro 27916/58 (le Bien Immobilier).

Une fois que les Obligations Existantes ne seront plus en circulation et après l'obtention de la mainlevée de l'hypothèque de premier rang inscrite sur le Bien Immobilier en garantie du remboursement de l'emprunt obligataire émis par la Société en août 2014 sous les codes ISIN suivants MA0000092231 et MA0000092223, l'Hypothèque sera inscrite en 1er rang.

### 7.2 Valorisation de l'actif objet de l'Hypothèque

En date du 08/07/2021, la valeur de l'actif immobilier objet de l'Hypothèque s'élève à 1515.900.000 Dirhams.

Le rapport d'évaluation de l'actif immobilier précité figurent en **Annexe 1** des présentes.

## 8. DEVELOPPEMENT DE L'ACTIF IMMOBILIER

- 8.1 Chacun des Titulaires d'Obligations, autorise expressément l'Emetteur, ou tout mandataire de son choix, à développer l'Actif Immobilier 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 Immobilier ; 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.
- 8.2 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 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**).
- 8.3 En cas d'obtention d'une autorisation de lotir ayant pour objet l'Actif Immobilier, 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.
- 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, 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 SURETES PENDANT LA DUREE DE L'EMPRUNT OBLIGATAIRE

### 9.1 Demande de mainlevée de plein droit pendant la durée de l'Emprunt Obligataire

- (a) Dans le cas où l'Actif Immobilier 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 les lots identifiés en **Annexe 2** des présentes (les **Lots Identifiés**), en informant le représentant de la masse des Titulaires d'Obligations par écrit.
- (b) 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 au paragraphe (b) ci-dessus et plus généralement, devra remettre à l'Emetteur tous documents nécessaires à assurer cette mainlevée.

0108786-0000002 EUO3: 2004825067.8

- (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 l'Actif Immobilier fait l'objet d'un morcellement ou d'un lotissement dans les conditions visées à l'Article 8 ci-dessus, 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) 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 Demandes de mainlevées partielles pendant la durée de l'Emprunt Obligataire

- (a) Dans le cas où l'Actif Immobilier 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 ne soit pas en défaut de paiement au titre de l'Emprunt Obligataire et (ii) 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 1,5 fois le capital restant dû de l'Emprunt Obligataire non encore remboursé à la date de la demande de la mainlevée.
- (b) 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 1,5 fois le capital restant dû de l'Emprunt Obligataire non encore remboursé à la date de la demande de la mainlevée.
- (c) 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.

- (d) 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.
- (e) 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.

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.

AB 

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

Pendant la durée de l'Emprunt Obligataire, toute demande de main levée partielle, en dehors des cas visés au présent Article 9 est interdite.

**10. EVALUATION IMMOBILIERE 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 l'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 la sûreté visée à l'Article 7, 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 de la sûreté visée à l'Article 7, il devra en informer le représentant de la masse des Titulaires d'Obligations par écrit, en indiquant 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**

12.1 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**).

12.2 Si la Condition Suspensive visée ci-dessus n'est pas satisfaite au plus tard le 11 août 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.



0108786-0000002 EUO3: 2004825067.8

10

### 13. REMBOURSEMENT DE L'EMPRUNT OBLIGATAIRE

#### 13.1 Remboursement du principal

L'Emprunt Obligataire sera remboursé de manière annuelle 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)
2022	75 670 833,33	378 354 166,67
2023	75 670 833,33	302 683 333,33
2024	75 670 833,33	227 012 500,00
2025	75 670 833,33	151 341 666,67
2026	75 670 833,33	75 670 833,33
2027	75 670 833,33	-

#### 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

- 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.
- 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.

### 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**) :

- 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 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 soixante (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 soixante (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 08 juillet 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, 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 ;

0108786-0000002 EUO3: 2004825067.8

12

- (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;
- (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.
- (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.

0108786-0000002 EUO3: 2004825067.8

13

AS

**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 élection 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.



**PAGE DE SIGNATURE**

Fait à Casablanca, le 09 juillet 2021, en trois exemplaires originaux.

**DOUJA PROMOTION GROUPE ADDOHA**

*Représentée par : Madame Kenza SEFRIOUI, dûment habilitée aux fins des présentes*

**DOUJA PROMOTION GROUPE ADDOHA**

*Représentée par : Monsieur Anas BERRADA SOUNNI, dûment habilité aux fins des présentes*

**Pour la Masse des Obligataires :**

**Par : Monsieur Mohammed HDID**

*Titre : Représentant provisoire de la Masse des Obligataires*

**ANNEXE A – LIGNES DES OBLIGATIONS EXISTANTES**

Code ISIN	Taux nominal	Quantité titres	Valeur nominale	Encours (en dirhams)	Date de jouissance	Date d'échéance
MA0000092231	Révisable annuellement	16 273	25 000	406 825 000	11/08/2014	11/08/2022
MA0000092223	5,55% - Fixe	3 727	25 000	93 175 000	11/08/2014	11/08/2022
		20 000		500 000 000		

**ANNEXE 1 – RAPPORT D'EVALUATION**

0108786-0000002 EUO3: 2004825067.8

17

AS

AS 



# RAPPORT D'EXPERTISE

**Typologie :** Terrain - Projet « Plage des Nations »

**Titre foncier N° :** 27.916/58

**Propriété dite :** « Bled Ouled Sbita »

**Localisation :** Préfecture de Salé – Commune Urbaine  
Bouknadel Plage des Nations, Route Nationale RN1

*Strictement confidentiel*



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

Casablanca, le 08/07/2021

164, Bd d'Anfa, 5<sup>ème</sup> 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 « Plage des Nations »  
Préfecture de Salé - Commune Urbaine Bouknadel Plage des Nations, RNI  
T.F. : 27.916/58 - Propriété dite : « Bled Ouled Sbita »



DOUJA PROMOTION  
GROUPE ADDOHA  
Km 7 Route de Rabat – Aïn Sebaa  
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 – Commune Urbaine Bouknadel Plage des Nations, Route Nationale RNI**, objet du titre foncier **27.916/58**. Ce, conformément au Bon de Commande en date du **30/06/2021**.

Au regard de notre analyse du marché et des hypothèses faites dans ce rapport, nous arbitrons la valeur vénale de l'actif, au **08/07/2021**, comme suit :

VALEUR DE MARCHÉ	
Projet	« Plage des Nations »
Typologie	Terrain
Titre Foncier	27.916/58
Propriété dite	« Bled Ouled Sbita »
Superficie Terrain	3.484.880 m <sup>2</sup> (~ 348,48 ha)
<b>Valeur Vénale</b>	<b>1.515.900.000 DH</b> <i>(Un Milliard Cinq Cent Quinze Millions Neuf Cent Mille Dirhams)</i>

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<sup>ème</sup> 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.*

2



Rapport d'expertise - Terrain « Plage des Nations »  
Préfecture de Salé - Commune Urbaine Bouknadel Plage des Nations, RNI  
T.F. : 27.916/58 - Propriété dite : « Bled Ouled Sbita »



## SOMMAIRE

<b>1. MISSION .....</b>	<b>4</b>
1. CHAMP DE NOTRE INTERVENTION.....	4
2. VISITE.....	5
3. DATE DE VALEUR DE L'EVALUATION.....	5
4. DOCUMENTS FOURNIS .....	5
<b>2. PRESENTATION DE L'ACTIF.....</b>	<b>6</b>
1. DESIGNATION.....	6
2. SITUATION.....	6
3. DESSERTES.....	6
4. ETAT DES SURFACES.....	7
5. CONFIGURATION ET ACCESSIBILITE.....	8
6. SITUATION JURIDIQUE.....	9
7. URBANISME.....	10
<b>3. POSITIONNEMENT DE L'ACTIF .....</b>	<b>12</b>
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
<b>4. EVALUATION DE L'ACTIF .....</b>	<b>14</b>
1. METHODE N°1: BILAN PROMOTEUR & DISCOUNTED CASH FLOW .....	15
1. Etude de marché.....	15
2. Positionnement des produits finis.....	17
3. Hypothèses, estimation des couts et des revenus .....	18
4. Discounted Cash Flow.....	19
5. Résultat.....	19
6. Conclusion.....	19
2. METHODE N° 2 : COMPARAISON DIRECTE .....	20
1. Comparables.....	20
2. Positionnement de l'actif.....	20
3. Conclusion.....	20
<b>5. CONCLUSION – VALEUR VENALE DE L'ACTIF.....</b>	<b>21</b>
<b>6. ANNEXES.....</b>	<b>22</b>
1. PLANS DE SITUATION .....	22
2. REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE .....	23
3. COPIE DU CERTIFICAT DE PROPRIETE.....	30
4. COPIE DU PLAN CADASTRAL.....	31
5. COPIE DU CALCUL DE CONTENANCES .....	32
6. PLAN DE MASSE DE LA STATION TOURISTIQUE « PLAGES DES NATIONS ».....	36
7. EXTRAIT DU CAHIER DES CHARGES DE LA STATION TOURISTIQUE « PLAGES DES NATIONS » .....	38

3



Rapport d'expertise - Terrain « Plage des Nations »  
Préfecture de Salé - Commune Urbaine Bouknadel Plage des Nations, RNI  
T.F. : 27.916/58 - Propriété dite : « Bled Ouled Sbita »



## 1. Mission

### 1. Champ de notre intervention

#### Objet

La société **DOUJA PROMOTION – GROUPE ADDOHA.**, 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 – Commune Urbaine Bouknadel Plage des Nations, Route Nationale RNI**, objet du titre foncier N° 27.916/58

#### 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.

#### Equipements

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.

4



**Rapport d'expertise - Terrain « Plage des Nations »**  
**Préfecture de Salé - Commune Urbaine Bouknadel Plage des Nations, RNI**  
**T.F. : 27.916/58 - Propriété dite : « Bled Ouled Sbita »**



#### 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 :

- 01/07/2021

Zones visités :

- 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 08/07/2021.

## 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.

5



Handwritten signatures and initials.

Rapport d'expertise - Terrain « Plage des Nations »  
 Préfecture de Salé - Commune Urbaine Bouknadel Plage des Nations, RNI  
 T.F. : 27.916/58 - Propriété dite : « Bled Ouled Sbïta »



## 2. Présentation de l'actif

### 1. Désignation

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

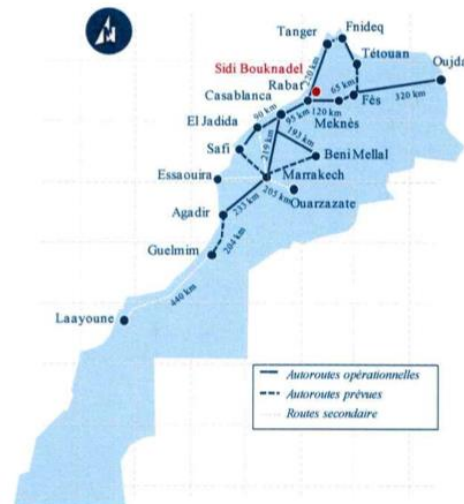
TYPLOGIE	DESIGNATION
TITRE FONCIER	Terrain nu – Projet « Plage des Nations »
PROPRIETE DITE	27.916/58
LOCALISATION	« Bled Ouled Sbïta »
VILLE	Commune Urbaine Bouknadel Plage des Nations, RNI Préfecture de Salé

### 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 km<sup>2</sup>
- 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 Nationale RNI.

### 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





Rapport d'expertise - Terrain « Plage des Nations »  
 Préfecture de Salé - Commune Urbaine Bouknadel Plage des Nations, RNI  
 T.F. : 27.916/58 - Propriété dite : « Bled Ouled Sbïta »



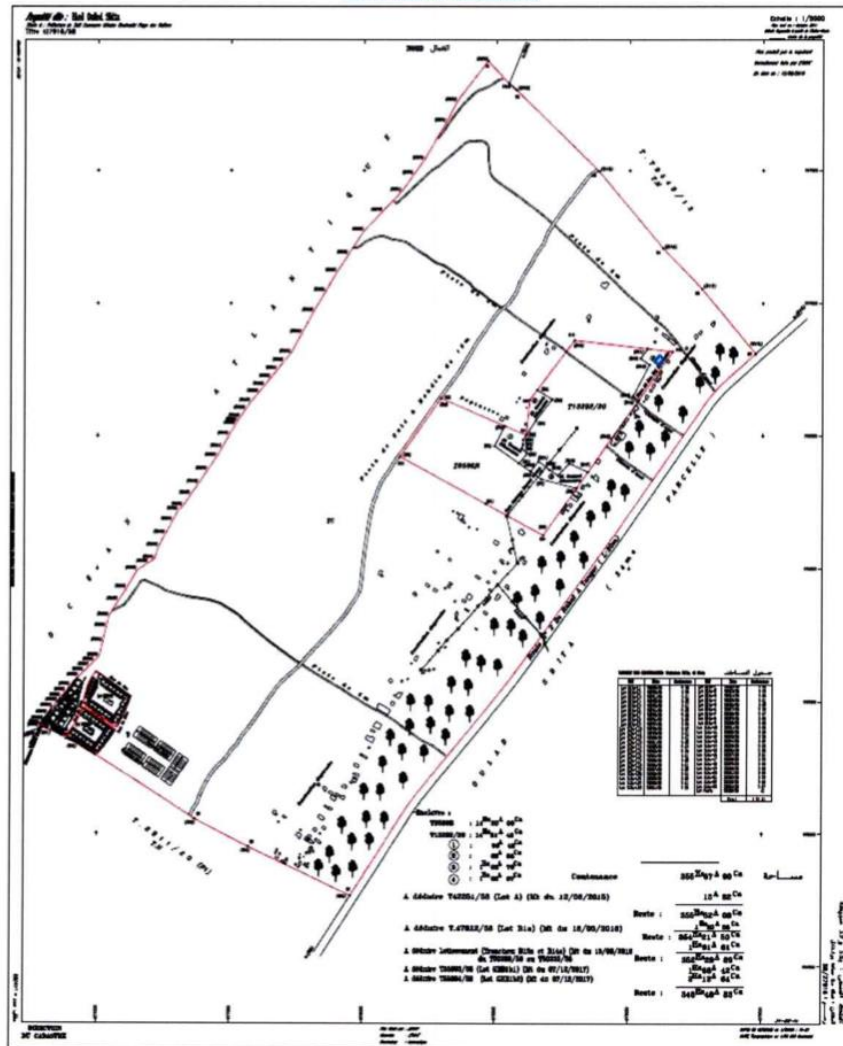
4. Etat des surfaces

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

ETAT DES SURFACES	
TYPOLOGIE	Terrain
TITRE FONCIER	27.916/58
PROPRIETE DITE	« Bled Ouled Sbïta »
SURFACE TERRAIN	3.484.880 m <sup>2</sup> (~348,48 ha)

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



Rapport d'expertise - Terrain « Plage des Nations »  
 Préfecture de Salé - Commune Urbaine Bouknadel Plage des Nations, RN1  
 T.F. : 27.916/58 - Propriété dite : « Bled Ouled Sbita »



### 5. Configuration et accessibilité

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



CONFIGURATION	
Configuration	Parcelle de forme régulière
Façades sur voie	<input type="checkbox"/> 0 <input checked="" type="checkbox"/> 1 <input type="checkbox"/> 2 <input type="checkbox"/> > 2
Linéaire de façade	~ 2600 m
Topographie	Altitude d'élévation : ~ 35 ± 25 m
Dénivelé	<input type="checkbox"/> Faible < 5 % <input checked="" type="checkbox"/> Modéré 5-10 % <input checked="" type="checkbox"/> Fort > 10 % (coté mer)
Bâtisse(s) existante(s)	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Terrains nus à développer</li> <li>▪ Voies du lotissement</li> <li>▪ Parcours golfique</li> <li>▪ Autres aménagements (espaces verts, parkings non couverts, etc.)</li> <li>▪ Quelques maisons rurales</li> </ul>

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

Rapport d'expertise - Terrain « Plage des Nations »  
Préfecture de Salé - Commune Urbaine Bouknadel Plage des Nations, RNI  
T.F. : 27.916/58 - Propriété dite : « Bled Ouled Sbiba »



## 6. Situation juridique

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

SITUATION JURIDIQUE	
PROPRIETAIRE(S)	DOUJA PROMOTION GROUPE ADDOHA 1/1
FORME JURIDIQUE	<input type="checkbox"/> Personne(s) physique(s) <input checked="" type="checkbox"/> Personne(s) morale(s)
REGIME DE PROPRIETE	<input checked="" type="checkbox"/> Pleine propriété <input type="checkbox"/> Indivision
DATE DE CONSULTATION	02/

### Copie du certificat de propriété



### شهادة الملكية

إن المحافظ على الأملاك العقارية بسلا الجديدة المعصي أسغله يشهد أن بيانات الوضعية المادية و القانونية للرسم العقاري عدد 58/27916 هي إلى غاية تاريخ توقيع هذه الشهادة كالتالي :

بيانات المالك
الملك المعصي " بلاد اولاد اسبيطة " ذي الرسم العقاري عدد 58/27916 الكائن بمهارة سلا بلدية بوطناد اولاد اسبيطة مساحته 346 هكتار 48 أتر 80 ستيوار المنكوب من أرض بها بنايات و اشتجار
بيانات المالك
1- شركة دوجة بروموسيون كروب الصحنى * ش.م * ( ) ( SOCIETE DOUJA PROMOTION GROUPE ADDOHA )
بيانات الحقوق العينية والتحملات العقارية والشروط على الملك وعلى المالك
الشروط على الملك: - شرط إنجاز المشروع مع احتفاظ البائع بشرط الفسخ 1 - المقيد بتاريخ: 2012/09/21 ( سجل : 10 : عدد: 497)ممر عمومي عرضه 10 م بدعى ممر المهدية، و ممرين لمائدة الرسم العقاري 20/13292 و تتخلله بنايات سكنية متفرقة واستغلالات فلاحية وخط التيار الكهربائي، كما توجد بداخله أملاك محصورة تشكل ر.ع R/8586 و ر.ع 20/13292 و أربع قطع أرضية أخرى. 2 - الرهن الرسمي المقيد بتاريخ 2014/07/15 (سجل : 40 : عدد: 1280) من الرتبة الأولى ، ضمانا لسلف مبلغه مائتين و خمسون مليون درهم (250000000) على كافة الملك المذكور من طرف: شركة دوجة بروموسيون كروب الصحنى * ش.م * ( ) ( المذكورة أعلاه ) لغاثة: كتلة حاملي سندات القرض ( ) الشروط على الرهن: -الشروط والالتزامات المصومي عليها في العقد ، منها : -منع التفويت -منع الرهن 3 - المقيد بتاريخ: 2016/09/07 ( سجل : 13 : عدد: 1272)

حرر بسلا في: 2021/07/05 على الساعة 11 و 52 دقيقة و 58 ثانية

في المحافظ و بأمر منه

سجل المداخل: 936107

رقم: 16726

مدفوع: 100 درهم

بتاريخ: 2021/07/02

طالب الشهادة : دوحى للناش

رسم عقاري عدد : 58/27916 الصفحة (1/1)

Service de la Conservation Foncière de Sala Al Jadida

مصلحة المحافظة العقارية بسلا الجديدة

شارع أبي رقبال بسلا الجديدة الهاتف : 0660102940 ، الفاكس : 0537530302  
Avenue Bouregreg Sala Al Jadida Tel : 0660102940 Fax : 0537530302

### Liste des inscriptions sur titre foncier:

Rang	Type	Date	Réf.	Au profit de ...	Montant
1	Inscription	21/09/2012	10/497	Voie publique de 10 m & Passage	-
2	Hypothèque	15/07/2014	40/1280	Marché obligataire	250.000.000 Dh
3	Inscription	07/09/2016	13/1272	-	-

9



Rapport d'expertise - Terrain « Plage des Nations »  
 Préfecture de Salé - Commune Urbaine Bouknadel Plage des Nations, RN1  
 T.F. : 27.916/58 - Propriété dite : « Bled Ouled Sbitya »



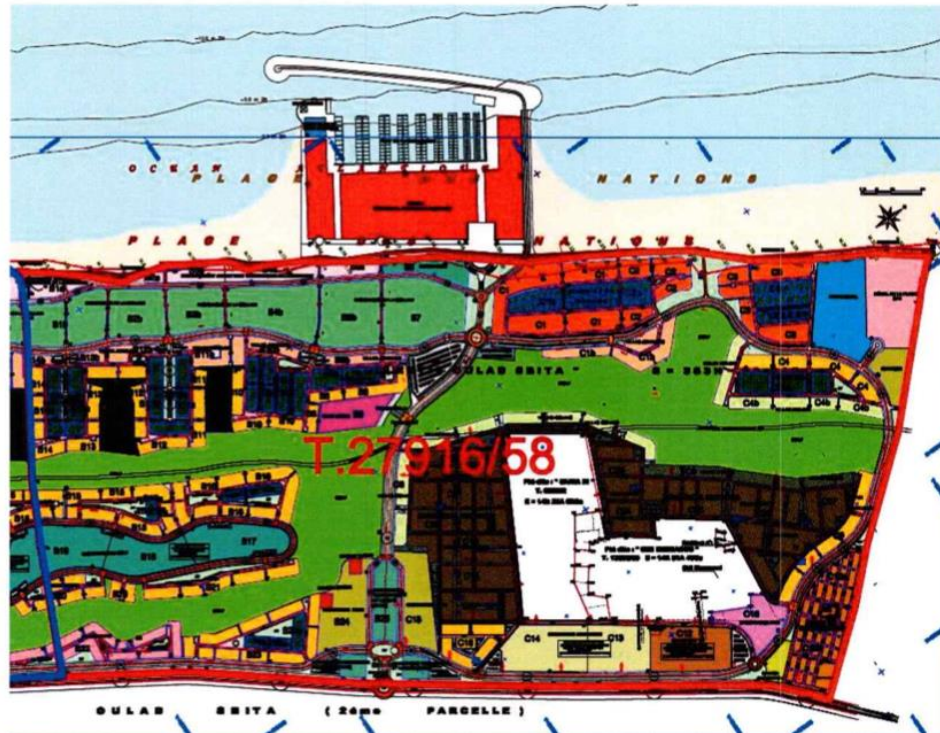
7. Urbanisme

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 :



10

AS



**Rapport d'expertise - Terrain « Plage des Nations »**  
**Préfecture de Salé - Commune Urbaine Bouknadel Plage des Nations, RNI**  
**T.F. : 27.916/58 - Propriété dite : « Bled Ouled Sbita »**



**Tableau des surfaces :**

Typologie	Unités	S. moy	S. Terrain P.D.N.	S. Terrain (T. 27.916/58)	Niveau	C.U.S.	Emprise au Sol	C.O.S.	SHON	Terrasse	Total	Sous sol parking
<b>Tranche 1</b>												
<b>A/ Zone Résidentielle</b>												
Villas Ryad (240 à 550 m²)												
B22 (75% du total)	121	200 m²	32 342 m²	24 257 m²	R+1	30%	7 277 m²	0,50	12 128 m²	1 819 m²	13 947 m²	
Town House (350 à 950m²)	1 321	350 m²	524 448 m²	461 837 m²	R+1	30%	138 551 m²	0,50	230 918 m²	34 638 m²	265 556 m²	
Lotissement Relogement	315	80 m²	27 824 m²	0 m²								
Lotissement Prestigia - Maisons TH A2c	533	350 m²	216 434 m²	216 434 m²	R+1	50%	108 217 m²	0,80	173 147 m²	25 972 m²	199 119 m²	
Villas Jumelées (400 à 700 m²)	59	700 m²	43 555 m²	43 555 m²	R+1	30%	13 067 m²	0,40	17 422 m²	2 613 m²	20 035 m²	
Villas isolées (600 à 1100 m²)	168	550 m²	84 635 m²	84 635 m²	R+1	30%	25 391 m²	0,40	33 854 m²	5 078 m²	38 932 m²	
Villas de la plage (850 à 1500 m²)	104	700 m²	93 029 m²	93 029 m²	R+1	30%	27 909 m²	0,40	37 212 m²	5 582 m²	42 793 m²	
Sous-total (Villas)	2 472	3 450 m²	1 124 340 m²	1 083 732 m²			368 406 m²		568 676 m²	89 329 m²	454 858 m²	
<b>Appartements (Surf moy des appart)</b>												
Rés. du golf (100-130m²)	1 112	100 m²	157 991 m²	111 199 m²	R+3	35%	38 920 m²	1,00	111 199 m²	16 680 m²	127 879 m²	33 360 m²
Rés. Andalous (80 à 100 m²)	1277	90 m²	75 383 m²	75 383 m²								
Rés. de la Colline (100-150m²)	2 158	100 m²	253 863 m²	215 826 m²	R+3	30%	64 748 m²	1,00	215 826 m²	32 374 m²	248 200 m²	40 928 m²
Rés. Tour. corniche (100 à 150m²)	592	100 m²	59 195 m²	59 195 m²	R+2	35%	20 718 m²	1,00	59 195 m²	8 879 m²	68 074 m²	16 856 m²
Résidences Ryads (80 à 120m²)	756	100 m²	67 590 m²	67 590 m²	R+2	30%	20 277 m²	1,00	75 612 m²	11 342 m²	86 954 m²	54 103 m²
Résidences de l'Océan (100 à 130m²)	849	100 m²	149 012 m²	84 910 m²	R+3	35%	29 719 m²	1,00	84 910 m²	12 737 m²	97 647 m²	47 985 m²
Sous-total (Apts.)	6 744		763 034 m²	614 103 m²			174 381 m²		546 742 m²	82 011 m²	628 753 m²	193 232 m²
<b>Total Zone Résidentielle</b>	<b>9 216</b>		<b>1 887 374 m²</b>	<b>1 697 835 m²</b>			<b>542 788 m²</b>		<b>1 115 418 m²</b>	<b>141 341 m²</b>	<b>1 083 611 m²</b>	<b>193 232 m²</b>
<b>B/ Commerces et Animations</b>												
Zone B25 - Animation touristique et loisirs ( Ryads)	60m²/U		20 055 m²	20 055 m²	R+1 *	40%	8 022 m²	0,80	8 022 m²	1 203 m²	9 225 m²	
Zone B26 - Animation touristique et loisirs ( Ryads)	60m²/U		13 240 m²	13 240 m²	R+1 *	40%	5 296 m²	0,80	5 296 m²	794 m²	6 090 m²	
Animation touristique de la Corniche	60m²/U		0 m²	0 m²	RDC				20 718 m²	3 108 m²	23 826 m²	
Ensemble Commercial et artisanal			41 855 m²		RDC (R + 30%)		0 m²	0,50	0 m²	0 m²	0 m²	
Parking S.sol (1200 unités)												30 000 m²
Sous-total (Commerces)			75 150 m²	33 295 m²			13 318 m²		34 036 m²	5 105 m²	39 142 m²	30 000 m²
<b>Total Commerces et Animations</b>			<b>75 150 m²</b>	<b>33 295 m²</b>			<b>13 318 m²</b>		<b>34 036 m²</b>	<b>5 105 m²</b>	<b>39 142 m²</b>	<b>30 000 m²</b>
<b>C/ Hôtels</b>												
Hôtel												
chambres) - Centre de Congrès (	200		51 123 m²	51 123 m²	R+2	25%	12 781 m²	0,60	30 674 m²	4 601 m²	35 275 m²	
Apprt Hotel (60 à 80m²) (meublé) (350	350	120 m²	54 035 m²	54 035 m²	R+2	30%	16 211 m²	0,80	43 228 m²	6 484 m²	49 712 m²	
Parking S.sol ( 400 unités)			0 m²	0 m²								10 000 m²
Subtotal 1	550		105 158 m²	105 158 m²			28 991 m²		73 902 m²	11 085 m²	84 987 m²	10 000 m²
Maisons d'hôtes			0 m²	0 m²								
Maisons d'hôtes ( meublé) (60 ch)	60		4 000 m²	4 000 m²	R + 2	60%	2 400 m²	1,40	5 600 m²	840 m²	6 440 m²	
Subtotal 2	60		4 000 m²	4 000 m²			2 400 m²		5 600 m²	840 m²	6 440 m²	
<b>Total Hôtel</b>	<b>610</b>		<b>109 158 m²</b>	<b>109 158 m²</b>			<b>31 391 m²</b>		<b>79 502 m²</b>	<b>11 925 m²</b>	<b>91 427 m²</b>	<b>10 000 m²</b>
<b>Equipements (Divers)</b>												
Total Equipements Divers	62	100 m²	262 713 m²	262 713 m²			73 227 m²		89 589 m²	12 743 m²	102 331 m²	
Golf Parcours de 18 Trous ( y/c plan d'eau)			922 107 m²	752 607 m²								
Chaussée - Parking			635 962 m²	508 770 m²								
Espace vert + passage + Trottoirs			913 314 m²	730 651 m²								
zone technique (A7)			3 217 m²		R.D.C	15%	0 m²	0,15	0 m²	0 m²	0 m²	
Maintenance, golf, Espace vert			5 005 m²	5 005 m²	R.D.C	15%	751 m²	0,15	751 m²	113 m²	863 m²	
Station d'épuration			7 670 m²	7 670 m²								
<b>Total Equipement</b>			<b>2 749 988 m²</b>	<b>2 267 416 m²</b>			<b>73 978 m²</b>		<b>90 339 m²</b>	<b>12 855 m²</b>	<b>103 194 m²</b>	
<b>TOTAL Tranche 1</b>	<b>9 888</b>		<b>4 816 455 m²</b>	<b>4 107 704 m²</b>			<b>661 474 m²</b>	<b>0,32</b>	<b>1 319 295 m²</b>	<b>171 226 m²</b>	<b>1 317 374 m²</b>	<b>233 232 m²</b>
<b>Tranche 2 (Marina)</b>												
Village touristique des pêcheurs - Appar	1200	120 m²	165 666 m²	165 666 m²	R +3	40%	66 266 m²	0,80	132 533 m²	18 000 m²	150 533 m²	57 273 m²
Yacht Club et club nautique			4 380 m²	4 380 m²	14 M	15%	657 m²	0,30				
Commerces Village touristique des pêcheurs	60m²/U				RDC				30 000 m²	5 000 m²	35 000 m²	12 727 m²
Parking S.sol ( 2800 unités)												
Corniche (aménagement , promenades)			49 438 m²	49 438 m²								
<b>TOTAL Tranche 2</b>	<b>1200</b>		<b>219 484 m²</b>	<b>219 484 m²</b>			<b>66 923 m²</b>		<b>162 533 m²</b>	<b>23 000 m²</b>	<b>185 533 m²</b>	<b>70 000 m²</b>
<b>G-RAND TOTAL</b>	<b>9 888</b>		<b>5 037 937 m²</b>	<b>4 327 188 m²</b>			<b>728 398 m²</b>		<b>1 481 828 m²</b>	<b>194 226 m²</b>	<b>1 502 907 m²</b>	<b>233 232 m²</b>

**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.

AB

Handwritten signature



Rapport d'expertise - Terrain « Plage des Nations »  
 Préfecture de Salé - Commune Urbaine Bouknadel Plage des Nations, RNI  
 T.F. : 27.916/58 - Propriété dite : « Bled Ouled Sbita »



### 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	
<b>Situation:</b>	- Préfecture Salé - Bouknadel – Complexe résidentiel & touristique « Plage des Nations » - Zone accessible depuis la route Nationale RN1
<b>Type de zone:</b>	- 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
<b>Densité:</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Faible <input type="checkbox"/> Moyenne <input type="checkbox"/> Elevée
<b>Consolidation:</b>	<input type="checkbox"/> Peu consolidée <input type="checkbox"/> Moyennement consolidée <input type="checkbox"/> Consolidée
<b>Points d'intérêts:</b>	- <b>Station-service :</b> Afriquia et Shell (sur route nationale) - <b>Etablissements scolaires :</b> Essec Afrique, Oulad Sbita, Al Aoulama, etc. - <b>Cafés &amp; Snacks :</b> Cynos, Rayna, Tibbo, Redwane, Asturien, Chafiqui, etc. - <b>Gare ferroviaire :</b> Sidi Bouknadel. - <b>Autres :</b> Pharmacies, Gendarmerie Royale, commerces de proximité, mosquées, parking, parcours golfique, zone industrielle de Sidi Taïbi, etc.

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

PARC IMMOBILIER DANS LA ZONE			
<b>Résidentiel :</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Villas	<input checked="" type="checkbox"/> Appartements	<input type="checkbox"/> Maison multifamiliales
<b>Commercial :</b>	<input type="checkbox"/> Commerces	<input type="checkbox"/> Centres commerciaux	<input type="checkbox"/> Souks / marchés
<b>Professionnel :</b>	<input type="checkbox"/> Bureaux	<input type="checkbox"/> Industries	<input type="checkbox"/> Entrepôts
<b>Terrains :</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Lots viabilisés	<input checked="" type="checkbox"/> Terrains non viabilisés	<input checked="" type="checkbox"/> Terrains agricoles
<b>Autres :</b>	<input type="checkbox"/> Hôtels	<input checked="" type="checkbox"/> Equipements	<input type="checkbox"/> Bidonvilles

12

*Handwritten signature*



Rapport d'expertise - Terrain « Plage des Nations »  
Préfecture de Salé - Commune Urbaine Bouknadel Plage des Nations, RN1  
T.F. : 27.916/58 - Propriété dite : « Bled Ouled Sbita »



## 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 <sup>2</sup>	1.400 Dh/m <sup>2</sup>
▪ Terrains viabilisés - Zone villa:	2.000 Dh/m <sup>2</sup>	7.500 Dh/m <sup>2</sup>
▪ Appartements :	12.000 Dh/m <sup>2</sup>	20.000 Dh/m <sup>2</sup>

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

## 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
<b><u>Intrinsèques :</u></b>		
▪ 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	✓	
<b><u>Extrinsèques :</u></b>		
▪ Accessibilité	✓	
▪ Dessertes des transports en commun		✓
▪ Environnement immédiat	✓	
▪ Nuisances sonores	✓	
▪ Consolidation / réserve foncière		✓
▪ Achalandage commercial		✓
▪ Facilité de stationnement	✓	
▪ Dynamique du marché		✓
<b><u>Autre(s) :</u></b>		
▪ Consistance du projet prévu	✓	
▪ Proximité autoroute A1	✓	
▪ Inscriptions sur titre foncier		✓
▪ Terrain en front de mer	✓	

Rapport d'expertise - Terrain « Plage des Nations »  
Préfecture de Salé - Commune Urbaine Bouknadel Plage des Nations, RNI  
T.F. : 27.916/58 - Propriété dite : « Bled Ouled Sbita »



## 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 – Cout 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 d'estimation par actualisation des cash-flows repose sur le principe que, pour un investisseur, le coût d'un investissement doit correspondre à la somme actualisée des revenus qu'il peut en espérer. Elle s'applique donc à l'estimation d'immeubles de rapport (ou susceptibles d'être loués) et d'actifs hôteliers, qu'il s'agisse d'immobilier d'entreprise, résidentiel ou touristique. Ainsi la valeur de l'actif 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.

Dans sa forme générale, la formule fondant la méthode du DCF est la suivante :  
Où  $r$  représente le taux d'actualisation propre à l'investissement.

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

Rapport d'expertise - Terrain « Plage des Nations »  
Préfecture de Salé - Commune Urbaine Bouknadel Plage des Nations, RNI  
T.F. : 27.916/58 - Propriété dite : « Bled Ouled Sbita »



## 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 :

APPARTEMENTS							
N°	Typologie	Surface	Prix de vente	Année	Nature	Localisation	Description
1	Appartement	120 m <sup>2</sup>	12 220 Dh/m <sup>2</sup>	2019	Transaction	Route de Mehdi	Projet Kenz Mehdi - SGTM Immobilier - Projet sur 30 ha (228 unités) - 3 ch. & Terrasse
2	Appartement	122 m <sup>2</sup>	13 525 Dh/m <sup>2</sup>	2021	Offre	Plage Des Nations	Ancien appartement - situé au 1er étage - terrasse de 18m <sup>2</sup> - place au parking - Projet Prestigia
3	Appartement	133 m <sup>2</sup>	13 534 Dh/m <sup>2</sup>	2021	Offre	Plage Des Nations	Appartement - situé au 1er étage - Résidence Prestigia - 2 façades - ascenseur - place au parking
4	Appartement	96 m <sup>2</sup>	14 063 Dh/m <sup>2</sup>	2021	Offre	Plage des Nations	Appartement neuf - situé au 2ème étage - place au parking
5	Appartement	117 m <sup>2</sup>	14 530 Dh/m <sup>2</sup>	2021	Offre	Plage Des Nations	Ancien appartement - situé au Rdc - Projet Prestigia - place au garage titré de 11m <sup>2</sup>
6	Appartement	71 m <sup>2</sup>	14 771 Dh/m <sup>2</sup>	2019	Transaction	Route de Mehdi	Projet Kenz Mehdi - SGTM Immobilier - Projet sur 30 ha (228 unités) - 2 ch. & Terrasse
7	Appartement	83 à 195 m <sup>2</sup>	15 000 Dh/m <sup>2</sup>	2021	Offre	Plage Des Nations	Projet Prestigia - Projet sur 300 ha - 2 à 3ch. & Terrasse
8	Appartement	123 m <sup>2</sup>	15 041 Dh/m <sup>2</sup>	2021	Offre	Plage Des Nations	Appartement neuf - situé au Rdc - 2ème tranche - piscine - place au parking - projet Prestigia
9	Appartement	146 m <sup>2</sup>	15 411 Dh/m <sup>2</sup>	2021	Offre	Plage Des Nations	Appartement - situé au Rdc - 3ème tranche - Projet Prestigia
10	Appartement	160 m <sup>2</sup>	15 625 Dh/m <sup>2</sup>	2019	Transaction	Plage Des Nations	Récit - 3 ch. - 3 salles de bain - garage - ascenseur piscine - jardin - Concierge - vue sur mer
11	Appartement	164 m <sup>2</sup>	16 000 Dh/m <sup>2</sup>	2021	Offre	Plage Des Nations	Ancien appartement - situé au 3ème étage - place au parking - Projet Prestigia
12	Appartement	131 m <sup>2</sup>	16 794 Dh/m <sup>2</sup>	2021	Offre	Plage Des Nations	Appartement situé au 2ème étage - Projet Prestigia - Plage des Nations Golf City - Projet sur 300 ha
13	Appartement	118 m <sup>2</sup>	16 949 Dh/m <sup>2</sup>	2021	Offre	Plage Des Nations	Ancien appartement - situé au Rdc - Projet Prestigia - place au parking
14	Appartement	115 m <sup>2</sup>	17 391 Dh/m <sup>2</sup>	2021	Offre	Plage des Nations	Ancien appartement - situé au 4ème étage - 1ère tranche - Projet Prestigia
15	Appartement	144 m <sup>2</sup>	17 708 Dh/m <sup>2</sup>	2021	Offre	Plage Des Nations	Appartement neuf - situé au 1er étage - 1ère ligne - vue sur mer - Projet Prestigia
16	Appartement	120 m <sup>2</sup>	19 167 Dh/m <sup>2</sup>	2021	Offre	Plage des Nations	Ancien appartement - situé au 1er étage - terrasse - place au parking - vue sur mer
17	Appartement	150 m <sup>2</sup>	20 000 Dh/m <sup>2</sup>	2021	Offre	Plage des Nations	Appartement HS - situé au 1er étage - Résidence sécurisée - piscine & ascenseur - place au garage

VILLAS							
N°	Typologie	Surface	Prix de vente	Année	Nature	Localisation	Description
1	Villa	690 m <sup>2</sup>	7 101 Dh/m <sup>2</sup>	2021	Offre	Plage des Nations	Isolée - 3 chambres - 3 salles de bain - cuisine équipée - garage
2	Villa	500 m <sup>2</sup>	7 350 Dh/m <sup>2</sup>	2021	Offre	Plage des Nations	Jumelée - RDC: double séjour - cheminée - une salle à manger / R+1: suite parentale - 2 chambres - garage
3	Villa	545 m <sup>2</sup>	7 706 Dh/m <sup>2</sup>	2021	Offre	Plage des Nations	Isolée - RDC: double séjour - cheminée - une salle à manger / R+1: suite parentale - 3 chambres - garage
4	Villa	712 m <sup>2</sup>	7 725 Dh/m <sup>2</sup>	2020	Offre	Plage des Nations	Isolée - RDC: suite - double salon avec cheminée - cuisine semi-équipée - salle de bain / R+1: suite parentale avec vue sur mer -
5	Villa	410 m <sup>2</sup>	8 049 Dh/m <sup>2</sup>	2019	Offre	Plage des Nations	Isolée - 2 salons (vue jardin piscine) - cuisine équipée - 2 suites - 2 chambres - baignoire jacuzzi - vue sur golf mer
6	Villa	360 m <sup>2</sup>	8 056 Dh/m <sup>2</sup>	2021	Offre	Plage des Nations	Isolée - orientation plage golf - 4 chambres - double salon avec cheminée - climatisation et chauffage central
7	Villa	667 m <sup>2</sup>	8 246 Dh/m <sup>2</sup>	2021	Offre	Plage des Nations	Jumelée - RDC: double séjour - cheminée - une salle à manger / R+1: suite parentale - 3 chambres - garage
8	Villa	600 m <sup>2</sup>	8 500 Dh/m <sup>2</sup>	2019	Offre	Plage des Nations	Isolée - orientation plage golf - 4 chambres - double salon avec cheminée - climatisation et chauffage central
9	Villa	565 m <sup>2</sup>	9 204 Dh/m <sup>2</sup>	2020	Offre	Plage des Nations	Isolée - orientation plage golf - 4 chambres - 4 salles de bain - double salon avec cheminée - sous-sol - logement gardien
10	Villa	667 m <sup>2</sup>	9 370 Dh/m <sup>2</sup>	2020	Offre	Plage des Nations	Isolée - 4 façades - orientation sud-est - triple salon - baies vitrées donnant sur le jardin - coin cheminée - climatisation et
11	Villa	600 m <sup>2</sup>	9 667 Dh/m <sup>2</sup>	2021	Offre	Plage des Nations	Isolée - RDC: double séjour - cheminée - une salle à manger / R+1: suite parentale - 2 chambres - garage
12	Villa	400 m <sup>2</sup>	9 750 Dh/m <sup>2</sup>	2020	Offre	Plage des Nations	Jumelée - RDC: double séjour - cheminée - une salle à manger - salle d'eau - cuisine - cours de service - chambre de personnel -

15

Rapport d'expertise - Terrain « Plage des Nations »  
Préfecture de Salé - Commune Urbaine Bouknadel Plage des Nations, RNI  
T.F. : 27.916/58 - Propriété dite : « Bled Ouled Sbita »



LOTS - USAGE VILLA							
N°	Typologie	Surface	Prix de vente	Année	Nature	Localisation	Description
1	Terrain	260 à 600 m <sup>2</sup>	2 050 Dh/m <sup>2</sup>	2018	Offres & Transaction	Route de Mehdia	Résidence du Golf - Addoha - 50 ha - 580 unités - Prix de vente entre 1.800 et 2.300 Dh/m <sup>2</sup>
2	Terrain	260 à 393 m <sup>2</sup>	2 350 Dh/m <sup>2</sup>	2019	Offres & Transaction	Route de Mehdia	Projet Mehdia - Alliances Darna - 1500 unités - 2300 à 2400 Dh/m <sup>2</sup> - Projet sur 263 ha
3	Terrain	288 m <sup>2</sup>	2 917 Dh/m <sup>2</sup>	2021	Offre	Route de Mehdia	Lot de terrain - usage villa - Projet Mehdia - Alliances Darna - Tranche 1 - simple façade
4	Terrain	318 m <sup>2</sup>	4 000 Dh/m <sup>2</sup>	2016	Transaction	RNI Route de Rabat	Lot de terrain pour villa - projet Abouab Addoha
5	Terrain	500 m <sup>2</sup>	4 200 Dh/m <sup>2</sup>	2021	Offre	Plage des Nations	Lot de terrain - zone villa - simple façade
6	Terrain	374 m <sup>2</sup>	4 200 Dh/m <sup>2</sup>	2021	Offre	RNI Route de Rabat	Lot de terrain pour villa - projet Abouab Addoha - façades
7	Terrain	120 m <sup>2</sup>	4 333 Dh/m <sup>2</sup>	2021	Offre	Route de Mehdia	Lot de terrain titré - usage villa - R+1
8	Terrain	360 m <sup>2</sup>	4 444 Dh/m <sup>2</sup>	2021	Offre	Plage des Nations	Lot de terrain - plage des nations - Prestigia - usage villa
9	Terrain	215 m <sup>2</sup>	4 500 Dh/m <sup>2</sup>	2017	Transaction	RNI Route de Rabat	Lot de terrain pour villa aux porte de Salé Addoha - façade simple - façade sur voie de lotissement
10	Terrain	360 à 581 m <sup>2</sup>	4 500 Dh/m <sup>2</sup>	2018	Offres & Transaction	Route de Kenitra	Plage des Nations - Prestigia - Lots viabilisés Usage Villa en R+1
11	Terrain	450 m <sup>2</sup>	5 020 Dh/m <sup>2</sup>	2021	Offre	Plage des Nations	Lot de terrain titré - usage villa - à proximité du Golf Prestigia
12	Terrain	120 m <sup>2</sup>	5 500 Dh/m <sup>2</sup>	2021	Offre	RNI Route de Rabat	Lot de terrain pour villa - 2 façades - Lotissement Chem's
13	Terrain	400 m <sup>2</sup>	6 100 Dh/m <sup>2</sup>	2021	Offre	Plage des Nations	Terrain titré - usage villas en bande - Projet résidentiel Prestigia - vue sur golf et mer
14	Terrain	400 m <sup>2</sup>	7 475 Dh/m <sup>2</sup>	2021	Offre	Plage des Nations	Terrain titré - Projet Prestigia - usage villas en bande - vue sur Golf
15	Terrain	200 à 500 m <sup>2</sup>	7 500 Dh/m <sup>2</sup>	2020	Offre & Transaction	Harhoura	Evasion Harhoura - Lots villas en bande, en bout de bande ou jumelées - agglomération balnéaire et résidentielle

LOCAUX COMMERCIAUX							
N°	Typologie	Surface	Prix de vente	Année	Nature	Localisation	Description
1	Local Commercial	12 m <sup>2</sup>	10 000 Dh/m <sup>2</sup>	2021	Offre	Quartier Inbiat	Local commercial - aménagé - sur l'Avenue Ibn Al Haytam
2	Local Commercial	180 m <sup>2</sup>	10 000 Dh/m <sup>2</sup>	2021	Offre	Hay Chmaou	Local commercial - aménagé - 2 rideaux - à proximité de l'ancienne usine de Coca Cola
3	Local Commercial	9 m <sup>2</sup>	11 000 Dh/m <sup>2</sup>	2021	Offre	Quartier Inbiat	Local commercial - aménagé - simple façade - sur l'Avenue Ibn Al Haytam
4	Local Commercial	75 m <sup>2</sup>	12 933 Dh/m <sup>2</sup>	2021	Offre	Lotissement Said Hajji	Local commercial - aménagé - double façade - 5 rideaux - sur l'Avenue Mohamed Arradi
5	Local Commercial	53 m <sup>2</sup>	13 208 Dh/m <sup>2</sup>	2021	Offre	Lotissement Said Hajji	Local commercial - aménagé - Résidence Najah - simple façade
6	Local Commercial	11 m <sup>2</sup>	13 636 Dh/m <sup>2</sup>	2021	Offre	Sakani Salé	Local commercial - aménagé - simple façade - 1 rideau métallique
7	Local Commercial	50 m <sup>2</sup>	15 000 Dh/m <sup>2</sup>	2021	Offre	Said Hajji Route Rabat	Local - équipé en tant que Snack - sur l'Avenue Ouali Al Had Sidi Mohammed - 1 façade
8	Local Commercial	73 m <sup>2</sup>	15 068 Dh/m <sup>2</sup>	2021	Offre	Lotissement Said Hajji	Local commercial - en état brut - 3 rideaux métallique - à proximité de la pharmacie Tahiri
9	Local Commercial	45 m <sup>2</sup>	17 000 Dh/m <sup>2</sup>	2021	Offre	Lotissement Said Hajji	Local commercial - aménagé - simple façade - 2 rideaux - sur l'Avenue Jabal Toubkal
10	Local Commercial	23 à 61 m <sup>2</sup>	20 000 Dh/m <sup>2</sup>	2021	Offres & Transactions	Route de Rabat	Locaux commerciaux - Résidence Touahri 13 - à proximité de Bricoma

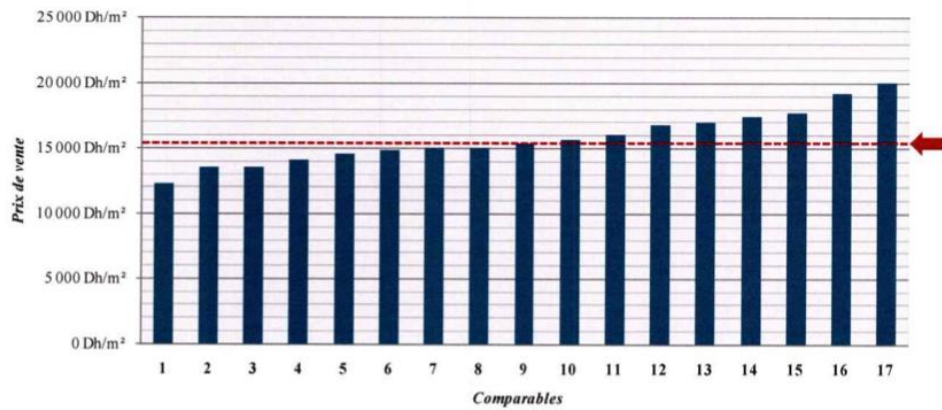
Rapport d'expertise - Terrain « Plage des Nations »  
 Préfecture de Salé - Commune Urbaine Bouknadel Plage des Nations, RN1  
 T.F. : 27.916/58 - Propriété dite : « Bled Ouled Sbita »



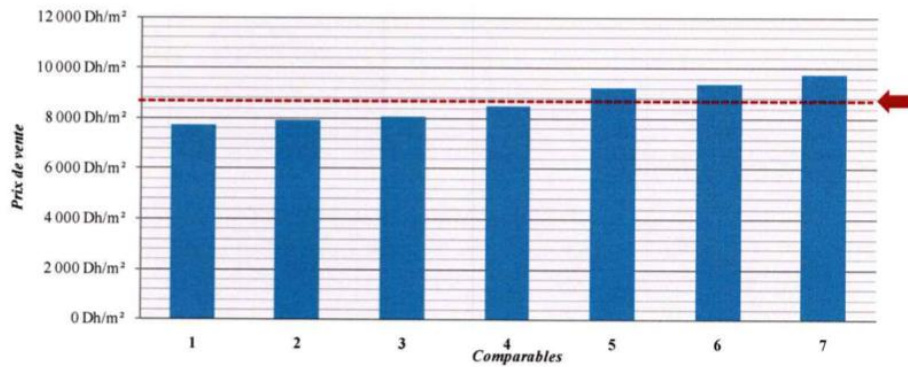
**2. Positionnement des produits finis**

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



Villas



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

- Appartements : **15.500 Dh/m²**
- Villas R+1: **8.500 Dh/m²**

AB



Rapport d'expertise - Terrain « Plage des Nations »  
Préfecture de Salé - Commune Urbaine Bouknadel Plage des Nations, RNI  
T.F. : 27.916/58 - Propriété dite : « Bled Ouled Sbïta »



### 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								
<b>FONCIER</b>				<b>DIVERS</b>				
Surface réglementaire terrain		3 484 880 m <sup>2</sup>		Frais d'acquisition			7,1%	
TF 27916/58		3 484 880 m <sup>2</sup>		Enregistrement			5,0%	
				Conservation foncière			1,5%	
				Notaire (incluant TVA)			0,6%	
<b>Répartition des surfaces terrain</b>				<b>Inflation annuelle des coûts</b>				
	Parcelles à développer	2 732 273 m <sup>2</sup>					1,5%	
	Golf	752 607 m <sup>2</sup>		<b>Inflation annuelle des prix</b>			1,0%	
				<b>Marketing &amp; Commercialisation</b>			2,5%	
				<b>Etudes &amp; Honoraires</b>			12,0%	
				<b>Administratifs &amp; Foncier</b>			3,5%	
				<b>Rendement SUB / SHON</b>			80,0%	
<b>SURFACES</b>								
<b>Typologie</b>	<b>S. Terrain</b>	<b>Unités</b>	<b>S. Moyenne</b>	<b>SHON</b>	<b>Parking</b>	<b>S. Utile</b>	<b>Prix de vente</b>	<b>Budget</b>
Villas	1 083 732 m <sup>2</sup>	2 709 u.	400 m <sup>2</sup> ter/u.	568 676 m <sup>2</sup>		454 941 m <sup>2</sup>	8 500 Dh/m <sup>2</sup>	~ 3,4 M Dh/u.
Appartements	614 103 m <sup>2</sup>	6 744 u.	100 m <sup>2</sup> /u.	546 742 m <sup>2</sup>		437 394 m <sup>2</sup>	15 500 Dh/m <sup>2</sup>	~ 1,6 M Dh/u.
Commerces	33 295 m <sup>2</sup>			34 036 m <sup>2</sup>		27 229 m <sup>2</sup>	13 000 Dh/m <sup>2</sup>	
Hotel / RIPT	109 158 m <sup>2</sup>	530 u.	120 m <sup>2</sup> /u.	79 502 m <sup>2</sup>	10 000 m <sup>2</sup>	63 602 m <sup>2</sup>	18 500 Dh/m <sup>2</sup>	~ 2,2 M Dh/u.
<b>Total</b>	<b>1 840 288 m<sup>2</sup></b>	<b>9 983 u.</b>		#####	<b>10 000 m<sup>2</sup></b>	<b>983 165 m<sup>2</sup></b>		
<b>ESTIMATION DES COÛTS (calcul statique)</b>								
<b>DESCRIPTION</b>	<b>SURFACE</b>	<b>COÛT H.T.</b>		<b>TOTAL</b>				
<b>VALEUR DU FONCIER</b>								
Valeur Venale	3 484 880 m <sup>2</sup>	435 Dh/m <sup>2</sup>		1 623 553 319 DH				
Frais d'acquisition	7,10%			107 630 519 DH				
<b>COÛTS DE CONSTRUCTION</b>								
Viabilisation*	2 732 273 m <sup>2</sup>	250 Dh/m <sup>2</sup>		683 068 163 DH				
Villas	568 676 m <sup>2</sup>	4 500 Dh/m <sup>2</sup>		2 559 042 000 DH				
Appartements	546 742 m <sup>2</sup>	3 500 Dh/m <sup>2</sup>		1 913 597 000 DH				
Commerces	34 036 m <sup>2</sup>	2 500 Dh/m <sup>2</sup>		85 090 000 DH				
Hotel / RIPT	89 502 m <sup>2</sup>	5 500 Dh/m <sup>2</sup>		492 261 000 DH				
* Travaux partiellement réalisés								
<b>ETUDES &amp; HONORAIRES</b>								
		12,0% / Coûts		687 966 980 DH				
<b>AUTRES COÛTS</b>								
Marketing & Commercialisation		2,5% / CA		304 430 040 DH				
Administratifs & fonciers		3,5% / Coûts		200 657 036 DH				
<b>TOTAL COÛTS CONSTRUCTION H.T. (Hors Foncier)</b>								
6 926 112 218 DH								
TVA DEDUCTIBLE (Construction)								
1 385 222 444 DH								
TOTAL COÛT TERRAIN								
1 623 553 319 DH								
TOTAL COÛTS H.T. (incluant foncier)								
8 549 665 536 DH								
<b>TOTAL COÛTS T.T.C. (incluant foncier)</b>								
<b>9 934 887 980 DH</b>								
<b>ESTIMATION DES REVENUS (calcul statique)</b>								
<b>DESCRIPTION</b>	<b>SURFACE</b>	<b>REVENU T.T.C.</b>		<b>TOTAL</b>				
<b>VENTE</b>								
Villas	454 941 m <sup>2</sup>	8 500 Dh/m <sup>2</sup>		3 866 996 800 DH				
Appartements	437 394 m <sup>2</sup>	15 500 Dh/m <sup>2</sup>		6 779 600 800 DH				
Commerces	27 229 m <sup>2</sup>	13 000 Dh/m <sup>2</sup>		353 974 400 DH				
Hotel / RIPT	63 602 m <sup>2</sup>	18 500 Dh/m <sup>2</sup>		1 176 629 600 DH				
<b>Total REVENUS T.T.C.</b>								
<b>12 177 201 600 DH</b>								
QUOTE PART TERRAIN (non soumise à la T.V.A.)								
1 623 553 319 DH								
CHIFFRE D'AFFAIRE T.T.C. (avec déduction Terrain)								
10 553 648 281 DH								
TVA COLLECTEE (Ventes)								
1 758 941 380 DH								
<b>TOTAL REVENUS H.T.</b>								
<b>10 418 260 220 DH</b>								

Rapport d'expertise - Terrain « Plage des Nations »  
Préfecture de Salé - Commune Urbaine Bouknadel Plage des Nations, RNI  
T.F. : 27.916/58 - Propriété dite : « Bled Ouled Sbïta »



#### 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%	20%	10%	10%	10%	10%	5%	5%	5%	5%
% Commercialisation	100%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%
<b>COUTS H.T. (en M Dh)</b>	<b>8882,33 M Dh</b>	<b>2978,33</b>	<b>1374,95</b>	<b>713,24</b>	<b>723,78</b>	<b>734,48</b>	<b>745,34</b>	<b>394,34</b>	<b>400,09</b>	<b>405,93</b>	<b>411,85</b>
Charge foncière	1623,55 M Dh	1623,55	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Valeur du foncier	1515,92 M Dh	1515,92									
Frais d'acquisition	107,63 M Dh	107,63									
<b>Construction</b>	<b>6008,90 M Dh</b>	<b>1146,61</b>	<b>1163,81</b>	<b>590,63</b>	<b>599,49</b>	<b>608,49</b>	<b>617,61</b>	<b>313,44</b>	<b>318,14</b>	<b>322,91</b>	<b>327,76</b>
Viaabilisation*	715,93 M Dh	136,61	138,66	70,37	71,43	72,50	73,59	37,34	37,90	38,47	39,05
Villas	2682,17 M Dh	511,81	519,49	263,64	267,59	271,61	275,68	139,91	142,01	144,14	146,30
Appartements	2005,67 M Dh	382,72	388,46	197,14	200,10	203,10	206,15	104,62	106,19	107,78	109,40
Commerces	89,18 M Dh	17,02	17,27	8,77	8,90	9,03	9,17	4,65	4,72	4,79	4,86
Hotel / RIPT	515,95 M Dh	98,45	99,93	50,71	51,47	52,25	53,03	26,91	27,32	27,73	28,14
<b>Etudes &amp; Honoraires</b>	<b>721,07 M Dh</b>	<b>137,59</b>	<b>139,66</b>	<b>70,88</b>	<b>71,94</b>	<b>73,02</b>	<b>74,11</b>	<b>37,61</b>	<b>38,18</b>	<b>38,75</b>	<b>39,33</b>
Autres couts	528,81 M Dh	70,57	71,48	51,73	52,35	52,98	53,61	43,29	43,77	44,27	44,77
Marketing & Commercialisa	318,50 M Dh	30,44	30,75	31,05	31,37	31,68	32,00	32,32	32,64	32,97	33,30
Administratifs & fonciers	210,31 M Dh	40,13	40,73	20,67	20,98	21,30	21,62	10,97	11,13	11,30	11,47
<b>REVENUS H.T. (en M Dh)</b>	<b>10887,30 M Dh</b>	<b>1285,36</b>	<b>1024,91</b>	<b>1035,16</b>	<b>1045,52</b>	<b>1055,97</b>	<b>1066,53</b>	<b>1077,20</b>	<b>1087,97</b>	<b>1098,85</b>	<b>1109,84</b>
Villas	4045,73 M Dh	386,70	390,57	394,47	398,42	402,40	406,43	410,49	414,59	418,74	422,93
Appartements	7092,96 M Dh	677,96	684,74	691,59	698,50	705,49	712,54	719,67	726,86	734,13	741,47
Commerces	370,34 M Dh	35,40	35,75	36,11	36,47	36,83	37,20	37,58	37,95	38,33	38,71
Hotel / RIPT	1231,01 M Dh	117,66	118,84	120,03	121,23	122,44	123,66	124,90	126,15	127,41	128,69
TVA Collectée	-1852,75 M Dh	67,64	-204,98	-207,03	-209,10	-211,19	-213,31	-215,44	-217,59	-219,77	-221,97
<b>NET CASH FLOW</b>	<b>2004,97 M Dh</b>	<b>-1692,97</b>	<b>-350,03</b>	<b>321,93</b>	<b>321,73</b>	<b>321,49</b>	<b>321,19</b>	<b>682,86</b>	<b>687,88</b>	<b>692,92</b>	<b>697,98</b>
<b>TRI</b>											<b>13%</b>

#### 5. Résultat

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

RESULTATS (calcul dynamique)	
Total Investissement (HT)	8 882 329 840 Dh
Total Investissement (HT) - Hors foncier	7 258 776 521 Dh
CA (HT)	10 887 298 161 Dh
Marge brute (DH)	2 004 968 321 Dh
Marge sur cout (DH HT) - Avant Impôts	23%
Marge sur CA (DH HT)	18%
TRI	13%
Valeur résiduelle du terrain (Dh - 10 <sup>5</sup> près)	1 515 900 000 Dh
Valeur résiduelle du terrain (Dh/m <sup>2</sup> )	435 Dh/m <sup>2</sup>

#### 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 **1.515.900 000 Dh**.

Rapport d'expertise - Terrain « Plage des Nations »  
 Préfecture de Salé - Commune Urbaine Bouknadel Plage des Nations, RNI  
 T.F. : 27.916/58 - Propriété dite : « Bled Ouled Sbïta »



2. Méthode n° 2 : Comparaison Directe

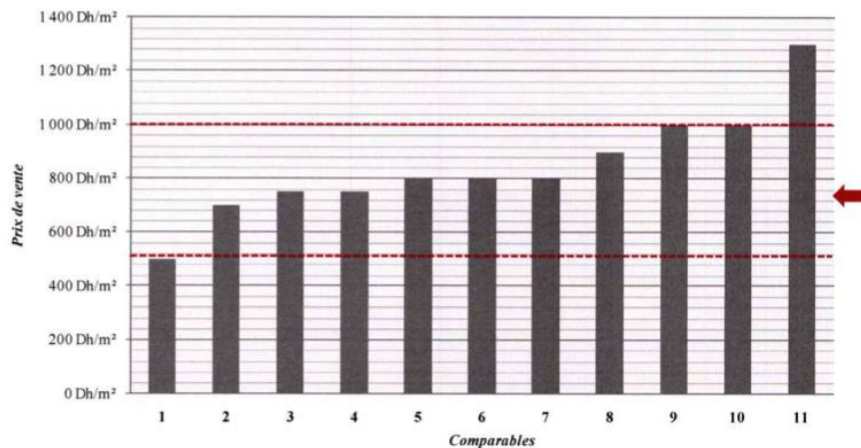
1. Comparables

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

TERRAINS NON EQUIPES							
N°	Type	Surface Utile	Prix	Année	Nature	Localisation	Description
1	Terrain	20 000 m <sup>2</sup>	500 Dh/m <sup>2</sup>	2015	Transaction	RNI Route de Rabat	Parcelle de terrain à Bouknadel - sur la RNI en direction de Kenitra
2	Terrain	50 000 m <sup>2</sup>	700 Dh/m <sup>2</sup>	2021	Offre	Sidi Bouknadel	Terrain titré situé à Bouknadel - zone villa - sur la P4031 - accès via une route goudronnée
3	Terrain	40 000 m <sup>2</sup>	750 Dh/m <sup>2</sup>	2021	Offre	Sidi Bouknadel	Terrain titré - à usage résidentiel ou touristique - sur la RNI
4	Terrain	32 000 m <sup>2</sup>	750 Dh/m <sup>2</sup>	2021	Offre	Sidi Bouknadel	Parcelle de terrain situé sur la P4031 - autoriser pour construire des bungalows - titré
5	Terrain	5 600 m <sup>2</sup>	800 Dh/m <sup>2</sup>	2016	Transaction	RNI Route de Rabat	Parcelle de terrain avec façade sur la RNI - anciens bâtiments a démolir
6	Terrain	40 000 m <sup>2</sup>	800 Dh/m <sup>2</sup>	2017	Transaction	Sidi Bouknadel	Parcelle mitoyenne au Projet Prestigia de la Plage des Nations
7	Terrain	37 500 m <sup>2</sup>	800 Dh/m <sup>2</sup>	2021	Offre	Sidi Bouknadel	Terrain titré - autoriser pour construire des bungalows R+2, R+3 - route Mehdi - accès via une piste de 500m <sup>2</sup>
8	Terrain	12 500 m <sup>2</sup>	900 Dh/m <sup>2</sup>	2021	Offre	RNI Route de Kenitra	Parcelle titré sur la RNI - autorisation d'un projet R+2, R+3
9	Terrain	40 000 m <sup>2</sup>	1 000 Dh/m <sup>2</sup>	2021	Offre	Sidi Bouknadel	Parcelle de terrain situé à Bouknadel - sur la RNI en direction de Kenitra
10	Terrain	45 000 m <sup>2</sup>	1 000 Dh/m <sup>2</sup>	2021	Offre	Sidi Bouknadel	Parcelle titré sur la P4031 - autorisation d'un projet R+2, R+3 - vue sur mer
11	Terrain	30 918 m <sup>2</sup>	1 300 Dh/m <sup>2</sup>	2021	Offre	Plage des Nations	Parcelle de terrain titré - mitoyen au projet Prestigia de la plage des Nations - à 800m de la plage des Nations

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/m<sup>2</sup>.

Cette méthode permet uniquement de contrôler la valeur obtenue la méthode du Bilan Promoteur / D.C.F.

*(Handwritten signature)*



Rapport d'expertise - Terrain « Plage des Nations »  
Préfecture de Salé - Commune Urbaine Bouknadel Plage des Nations, RN1  
T.F. : 27.916/58 - Propriété dite : « Bled Ouled Sbita »



## 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 "
TYPOLOGIE	Terrain
TITRE FONCIER	27916/58
PROPRIETE DITE	« Bled Ouled Sbita »
SURFACE TERRAIN (m <sup>2</sup> )	3 484 880 m <sup>2</sup>
SURFACE TERRAIN (ha)	348,49 ha
VALEUR VENALE ACTIF (Dh/m <sup>2</sup> )	435 Dh/m <sup>2</sup>
VALEUR VENALE ACTIF (Dh - 10 <sup>5</sup> près)	1 515 900 000 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 **1.515.900 000 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

AB

p



Rapport d'expertise - Terrain « Plage des Nations »  
Préfecture de Salé - Commune Urbaine Bouknadel Plage des Nations, RN1  
T.F. : 27.916/58 - Propriété dite : « Bled Ouled Sbita »



## 6. Annexes

### 1. Plans de situation

Vue Plan – Zoom 1



Vue Plan – Zoom 2



Vue Satellite



22



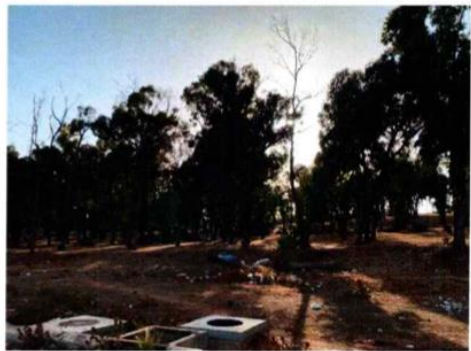
Rapport d'expertise - Terrain « Plage des Nations »  
Préfecture de Salé - Commune Urbaine Bouknadel Plage des Nations, RNI  
T.F. : 27.916/58 - Propriété dite : « Bled Ouled Sbita »



## 2. Reportage photographique

### Vue d'ensemble

#### Zone Sud

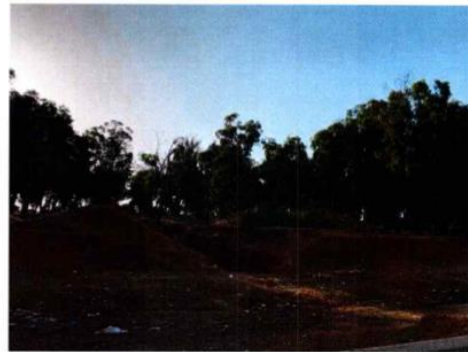


23

AB



Rapport d'expertise - Terrain « Plage des Nations »  
Préfecture de Salé - Commune Urbaine Bouknadel Plage des Nations, RNI  
T.F. : 27.916/58 - Propriété dite : « Bled Ouled Sbita »

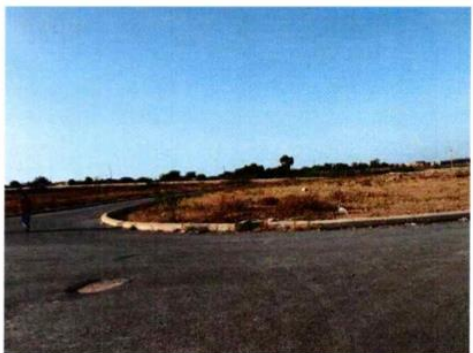


AS



CAP REALTY

Rapport d'expertise - Terrain « Plage des Nations »  
Préfecture de Salé - Commune Urbaine Bouknadel Plage des Nations, RNI  
T.F. : 27.916/58 - Propriété dite : « Bled Ouled Sbita »

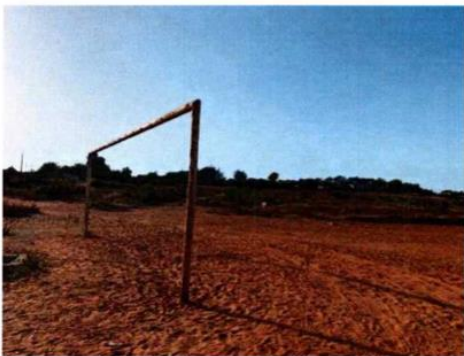
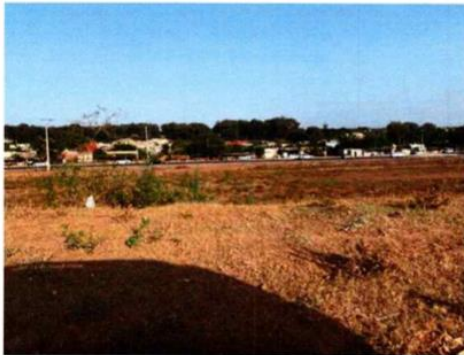
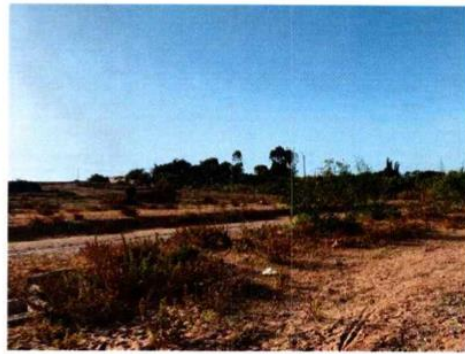


25

AS B

CAP REALTY

Rapport d'expertise - Terrain « Plage des Nations »  
Préfecture de Salé - Commune Urbaine Bouknadel Plage des Nations, RNI  
T.F. : 27.916/58 - Propriété dite : « Bled Ouled Sbita »



26

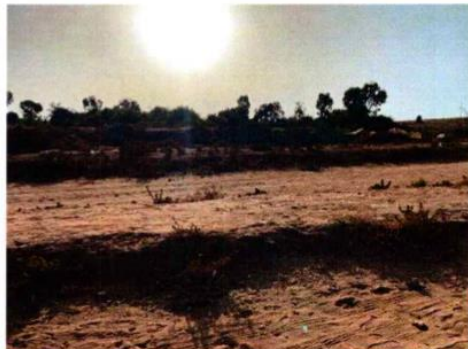
AB



Rapport d'expertise - Terrain « Plage des Nations »  
Préfecture de Salé - Commune Urbaine Bouknadel Plage des Nations, RNI  
T.F. : 27.916/58 - Propriété dite : « Bled Ouled Sbïta »



Zone Nord-est



CAP REALTY

Rapport d'expertise - Terrain « Plage des Nations »  
Préfecture de Salé - Commune Urbaine Bouknadel Plage des Nations, RNI  
T.F. : 27.916/58 - Propriété dite : « Bled Ouled Sbïta »



Zone Sud-ouest



28

AA



CAP REALTY

Rapport d'expertise - Terrain « Plage des Nations »  
Préfecture de Salé - Commune Urbaine Bouknadel Plage des Nations, RN1  
T.F. : 27.916/58 - Propriété dite : « Bled Ouled Sbita »



Environnement immédiat



29

*[Handwritten signature]*



Rapport d'expertise - Terrain « Plage des Nations »  
Préfecture de Salé - Commune Urbaine Bouknadel Plage des Nations, RNI  
T.F. : 27.916/58 - Propriété dite : « Bled Ouled Sbïta »

ADDOHA

### 3. Copie du certificat de propriété



Digitally signed  
by ATI IDIR  
FATIMA  
Date: 2021.07.05  
11:53:02 +01:00



رسم للتحقق من البيانات

56964676-820F-4734-B678-96F087C0002E

## شهادة الملكية

إن المحافظ على الأملاك العقارية بسلا الجديدة الممضي أسفله يشهد أن بيانات الوضعية المادية و القانونية للرسم العقاري عدد 58/27916 هي إلى غاية تاريخ توقيع هذه الشهادة كالتالي :

بيانات المالك
الملك المسمى "بلاد أولاد أسبيطة"، ذي الرسم العقاري عدد 58/27916 الكائن بعمالة سلا بلدية بوقنادل أولاد أسبيطة مساحته 348 هكتار 48 أر 80 ستيار المتكون من أرض بها بنايات و أشجار
بيانات المالك
1- شركة دوجة بروموسيون كروب الضحى * ش.م.م* ( ) ( SOCIETE DOUJA PROMOTION GROUPE ADDOHA )
بيانات الحقوق العينية والتحملات العقارية والشروط على الملك وعلى المالك
الشروط على الملك: -شروط انجاز المشروع مع احتفاظ البائع بشرط الفسخ 1 - المقيد بتاريخ: 2012/09/21 ( سجل : 10 ت عدد: 497)ممر عمومي عرضه 10م يدعى ممر المهدية، و ممرين لقائدة الرسم العقاري 20/13292 و تتخلله بنايات سكنية متفرقة واستغلايات فلاحية وخط التبار الكهربائي، كما توجد بداخله أملاك محصورة تشكل ر.ع R/8586 و ر.ع 20/13292 و أربع قطع أرضية أخرى. 2 - الرهن الرسمي المقيد بتاريخ 2014/07/15 (سجل : 40 عدد: 1280) من الرتبة الأولى ، ضمانا لسلف مبلغه مائتين وخمسون مليون درهم (250000000) على كافة الملك المذكور من طرف: شركة دوجة بروموسيون كروب الضحى * ش.م.م* ( ) ( المذكورة) أعلاه ) لقائدة: كتلة جاملي سندات القرض ( ) الشروط على الرهن: -الشروط والالتزامات المنصوص عليها في العقد ، منها : -منع التقويت -منع الرهن 3 - المقيد بتاريخ: 2016/09/07 ( سجل : 13 ت عدد: 1272)

حرر بسلا في: 2021/07/05 على الساعة 11 و 52 دقيقة و 58 ثانية

عن المحافظ و بأمر منه

سجل المداخليل : 936107

رقم : 16726

مدفوع : 100 درهم

بتاريخ : 2021/07/02

طالب الشهادة : دوحى للانعاش

رسم عقاري عدد : 58/27916 الصفحة (1/1)

Service de la Conservation Foncière de Sala Al Jadida

مصلحة المحافظة العقارية لسلا الجديدة

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

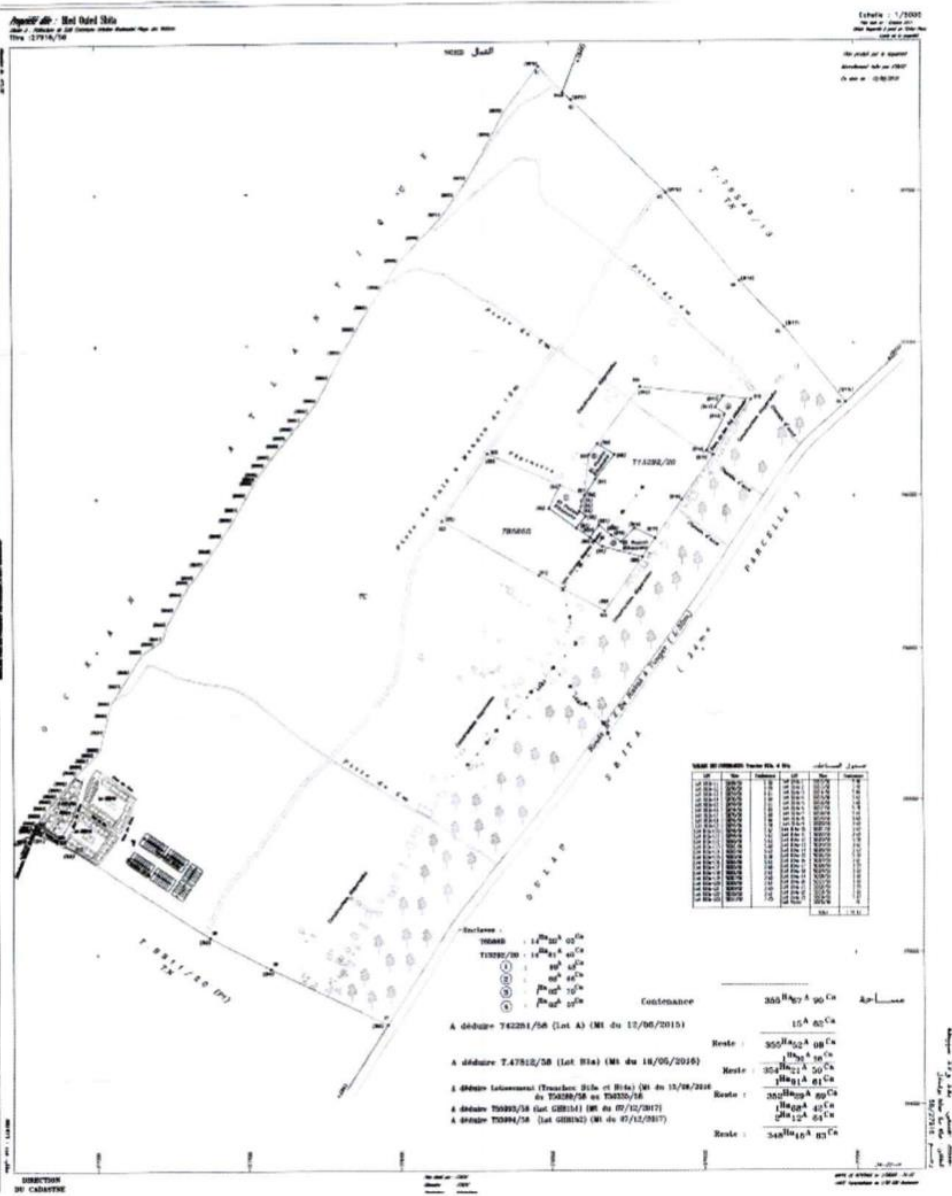
AS



Rapport d'expertise - Terrain « Plage des Nations »  
 Préfecture de Salé - Commune Urbaine Bouknadel Plage des Nations, RNI  
 T.F. : 27.916/58 - Propriété dite : « Bled Ouled Sbita »



4. Copie du plan cadastral



31



CAP REALTY

Rapport d'expertise - Terrain « Plage des Nations »  
 Préfecture de Salé - Commune Urbaine Bouknadel Plage des Nations, RNI  
 T.F. : 27.916/58 - Propriété dite : « Bled Ouled Sbïta »



5. Copie du calcul de contenances

Agence Nationale de la Conservation Foncière, du Cadastre et de la Cartographie  
 Service du Cadastre  
 Sala Al Jadida

**CALCUL DE CONTENANCES**

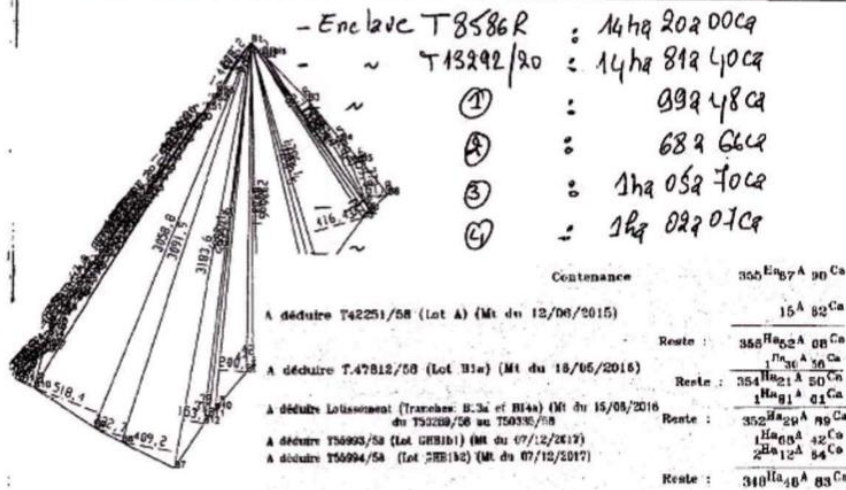
Pièce 4 ST 284 P

SD I  
P.3

Propriété dite : Bled Ouled Sbïta  
 Nature de l'offstre : BI du 23/04/2008  
 Réquisition : 471/58  
 Titre : 27916/58

Système LAMBERT R471/58 (suite) Coordonnées: CENTRE

X	Bornes	Y	Références
378189.24	P52	397484.80	Pt SD (B672) Domaine Public Maritime du Littoral
378228.39	P53	397540.26	Pt SD (B673) Domaine Public Maritime du Littoral
378310.78	P54	397679.71	Pt SD (B674) Domaine Public Maritime du Littoral
378350.64	P55	397757.22	Pt SD (B675) Domaine Public Maritime du Littoral
S			= 388 ha 25 a 07,4019 ca
CORRECTION LAMBERT			= +0 ha 20 a 13,1480 ca
SURFACE CORRIGEE			= 388 ha 45 a 20,5499 ca
CONTENANCE ADOPTEE			= 388 ha 45 a 21 ca



**Contenance adoptée : 348 Ha 48 A 83 Ca**



Digitally signed by  
 KHAMAM  
 MOUHSSINE  
 Date: 2021.07.01  
 14:51:27 +01:00

Code de vérification en ligne : 516c0702-cc23-49b2-a40a-4f196567038f

Handwritten initials and signature.





Rapport d'expertise - Terrain « Plage des Nations »  
 Préfecture de Salé - Commune Urbaine Bouknadel Plage des Nations, RNI  
 T.F. : 27.916/58 - Propriété dite : « Bled Ouled Sbita »

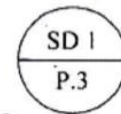


Agence Nationale  
 de la Conservation  
 Foncière, du Cadastre  
 et de la Cartographie

Service  
 du Cadastre  
 Sala Al Jadida

CALCUL DE  
 CONTENANCES

Propriété dite : Bled Ouled Sbita  
 Nature de l'affaire : BI du 23/04/2008  
 Régulation : 471/58



Pièce 4 ST 284 P

Tire : 20/06/08

Système: LAMBERT

R471/58 (suite)

Coordonnées: CENTRE

X	Bornes	Y	Références
376798.14	P2	395428.58	Pt SD (B622) Domaine Public Maritime du Littoral
376814.67	P3	395451.98	Pt SD (B623) Domaine Public Maritime du Littoral
376832.48	P4	395477.21	Pt SD (B624) Domaine Public Maritime du Littoral
376850.68	P5	395498.70	Pt SD (B625) Domaine Public Maritime du Littoral
376865.51	P6	395516.20	Pt SD (B626) Domaine Public Maritime du Littoral
376882.75	P7	395536.55	Pt SD (B627) Domaine Public Maritime du Littoral
376900.92	P8	395558.00	Pt SD (B628) Domaine Public Maritime du Littoral
376931.17	P9	395593.71	Pt SD (B629) Domaine Public Maritime du Littoral
376951.48	P10	395613.46	Pt SD (B630) Domaine Public Maritime du Littoral
376971.77	P11	395633.20	Pt SD (B631) Domaine Public Maritime du Littoral
376990.46	P12	395651.37	Pt SD (B632) Domaine Public Maritime du Littoral
377007.87	P13	395668.31	Pt SD (B633) Domaine Public Maritime du Littoral
377021.60	P14	395725.17	Pt SD (B634) Domaine Public Maritime du Littoral
377034.80	P15	395779.86	Pt SD (B635) Domaine Public Maritime du Littoral
377044.29	P16	395819.17	Pt SD (B636) Domaine Public Maritime du Littoral
377079.40	P17	395876.73	Pt SD (B637) Domaine Public Maritime du Littoral
377109.88	P18	395923.41	Pt SD (B638) Domaine Public Maritime du Littoral
377150.80	P19	395993.81	Pt SD (B639) Domaine Public Maritime du Littoral
377191.17	P20	396019.75	Pt SD (B640) Domaine Public Maritime du Littoral
377215.35	P21	396035.28	Pt SD (B641) Domaine Public Maritime du Littoral
377226.51	P22	396082.40	Pt SD (B642) Domaine Public Maritime du Littoral
377255.88	P23	396130.23	Pt SD (B643) Domaine Public Maritime du Littoral
377283.46	P24	396180.25	Pt SD (B644) Domaine Public Maritime du Littoral
377305.08	P25	396219.47	Pt SD (B645) Domaine Public Maritime du Littoral
377322.26	P26	396235.29	Pt SD (B646) Domaine Public Maritime du Littoral



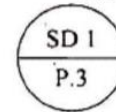
Rapport d'expertise - Terrain « Plage des Nations »  
 Préfecture de Salé - Commune Urbaine Bouknadel Plage des Nations, RNI  
 T.F. : 27.916/58 - Propriété dite : « Bled Ouled Sbita »



Agence Nationale  
 de la Conservation  
 Foncière, du Cadastre  
 et de la Cartographie  
 Service  
 du Cadastre  
 Sala Al Jadida

**CALCUL DE  
 CONTENANCES**

Pièce 4 ST 284 P



Propriété dite : Bled Ouled Sbita  
 Nature de l'affaire : BI du 23/04/2008  
 Réquisition : 471/58 Titre :

Système LAMBERT R471/56 (suite) Coordonnées:CENTRE

X	Bornes	Y	Références
377351.67	P27	396278.55	Pt SD (B647) Domaine Public Maritime du Littoral
377380.36	P28	396320.76	Pt SD (B648) Domaine Public Maritime du Littoral
377414.00	P29	396370.25	Pt SD (B649) Domaine Public Maritime du Littoral
377448.87	P30	396421.54	Pt SD (B650) Domaine Public Maritime du Littoral
377467.88	P31	396454.39	Pt SD (B651) Domaine Public Maritime du Littoral
377495.24	P32	396501.66	Pt SD (B652) Domaine Public Maritime du Littoral
377518.46	P33	396541.78	Pt SD (B653) Domaine Public Maritime du Littoral
377528.07	P34	396558.39	Pt SD (B654) Domaine Public Maritime du Littoral
377535.93	P35	396569.70	Pt SD (B655) Domaine Public Maritime du Littoral
377557.01	P36	396600.06	Pt SD (B656) Domaine Public Maritime du Littoral
377575.60	P37	396626.81	Pt SD (B657) Domaine Public Maritime du Littoral
377605.59	P38	396653.16	Pt SD (B658) Domaine Public Maritime du Littoral
377627.50	P39	396689.72	Pt SD (B659) Domaine Public Maritime du Littoral
377651.31	P40	396718.58	Pt SD (B660) Domaine Public Maritime du Littoral
377675.83	P41	396748.30	Pt SD (B661) Domaine Public Maritime du Littoral
377700.51	P42	396778.21	Pt SD (B662) Domaine Public Maritime du Littoral
377728.10	P43	396811.65	Pt SD (B663) Domaine Public Maritime du Littoral
377768.34	P44	396886.14	Pt SD (B664) Domaine Public Maritime du Littoral
377812.19	P45	396967.30	Pt SD (B665) Domaine Public Maritime du Littoral
377857.24	P46	397043.81	Pt SD (B666) Domaine Public Maritime du Littoral
377900.06	P47	397116.54	Pt SD (B667) Domaine Public Maritime du Littoral
377943.73	P48	397183.52	Pt SD (B668) Domaine Public Maritime du Littoral
378000.78	P49	397271.03	Pt SD (B669) Domaine Public Maritime du Littoral
378070.80	P50	397344.16	Pt SD (B670) Domaine Public Maritime du Littoral
378143.70	P51	397420.29	Pt SD (B671) Domaine Public Maritime du Littoral

AB





Rapport d'expertise - Terrain « Plage des Nations »  
 Préfecture de Salé - Commune Urbaine Bouknadel Plage des Nations, RNI  
 T.F. : 27.916/58 - Propriété dite : « Bled Ouled Sbïta »



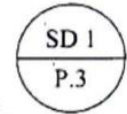
Agence Nationale  
 de la Conservation  
 Foncière, du Cadastre  
 et de la Cartographie  
 Service  
 du Cadastre  
 Sala Al Jadida

*Handwritten:* 27.9.11.2012

**CALCUL DE  
 CONTENANCES**

Propriété dite : Bled Ouled Sbïta  
 Nature de l'affaire : B1 du 23/04/2008  
 Réquisition : 471/58

*Handwritten:* 27.9.16/17



Pièce 4 ST 284 P

Système: LAMBERT R471/58 Coordonnées CENTRE

X	Bornes	Y	Références
378467.10	B1	397909.86 ✓	Pt SD (B676) Domaine Public Maritime du Littoral
378546.54	B1bis	397823.98 ✓	Pt SD (1) T79549/13 SD1 Pce1 ST284
378574.24	B2	397800.18 ✓	Pt SD (B20) T79549/13 SD1 Pce1 ST284
378684.67	B3	397496.55 ✓	Pt SD (B19) T79549/13 SD1 Pce1 ST284
379126.22	B4	397205.04 ✓	Pt SD (B18) T79549/13 SD1 Pce1 ST284
379272.96	B5	397052.83 ✓	Pt SD (B17) T79549/13 SD1 Pce1 ST284
379474.08	B6	396808.31 ✓	Pt SD (B16) T79549/13 SD1 Pce1 ST284
379342.30	d1	396688.64 ✓	Pt SD Déduit de 15m de l'axe de la Route
379317.89	d2	396661.98 ✓	Pt SD Déduit de 15m de l'axe de la Route
379293.17	d3	396630.95 ✓	Pt SD Déduit de 15m de l'axe de la Route
378991.79	d4	396192.08 ✓	Pt SD Déduit de 15m de l'axe de la Route
378949.22	d5	396129.93 ✓	Pt SD Déduit de 15m de l'axe de la Route
378905.26	d6	396068.72 ✓	Pt SD Déduit de 15m de l'axe de la Route
378555.96	d7	395585.00 ✓	Pt SD Déduit de 15m de l'axe de la Route
378514.17	d8	395531.33 ✓	Pt SD Déduit de 15m de l'axe de la Route
378470.09	d9	395476.75 ✓	Pt SD Déduit de 15m de l'axe de la Route
378247.03	d10	395201.15 ✓	Pt SD Déduit de 15m de l'axe de la Route
378201.98	d11	395145.40 ✓	Pt SD Déduit de 15m de l'axe de la Route
378164.91	d12	395093.91 ✓	Pt SD Déduit de 15m de l'axe de la Route
377955.92	B7	394767.58 ✓	Pt SD (B5) T8911/20 SD1 ST284
377571.13	B8	394950.66 ✓	Pt SD (B4) T8911/20 SD1 ST284
377369.90	B9	395054.59 ✓	Pt SD (B3) T8911/20 SD1 ST284
376925.11	B10	395342.24 ✓	Pt SD (B2) T8911/20 SD1 ST284
375812.05	B11	395395.96 ✓	Pt SD (B1) T8911/20 SD1 ST284
376787.64	P1	395413.71 ✓	Pt SD (B621) Domaine Public Maritime du Littoral

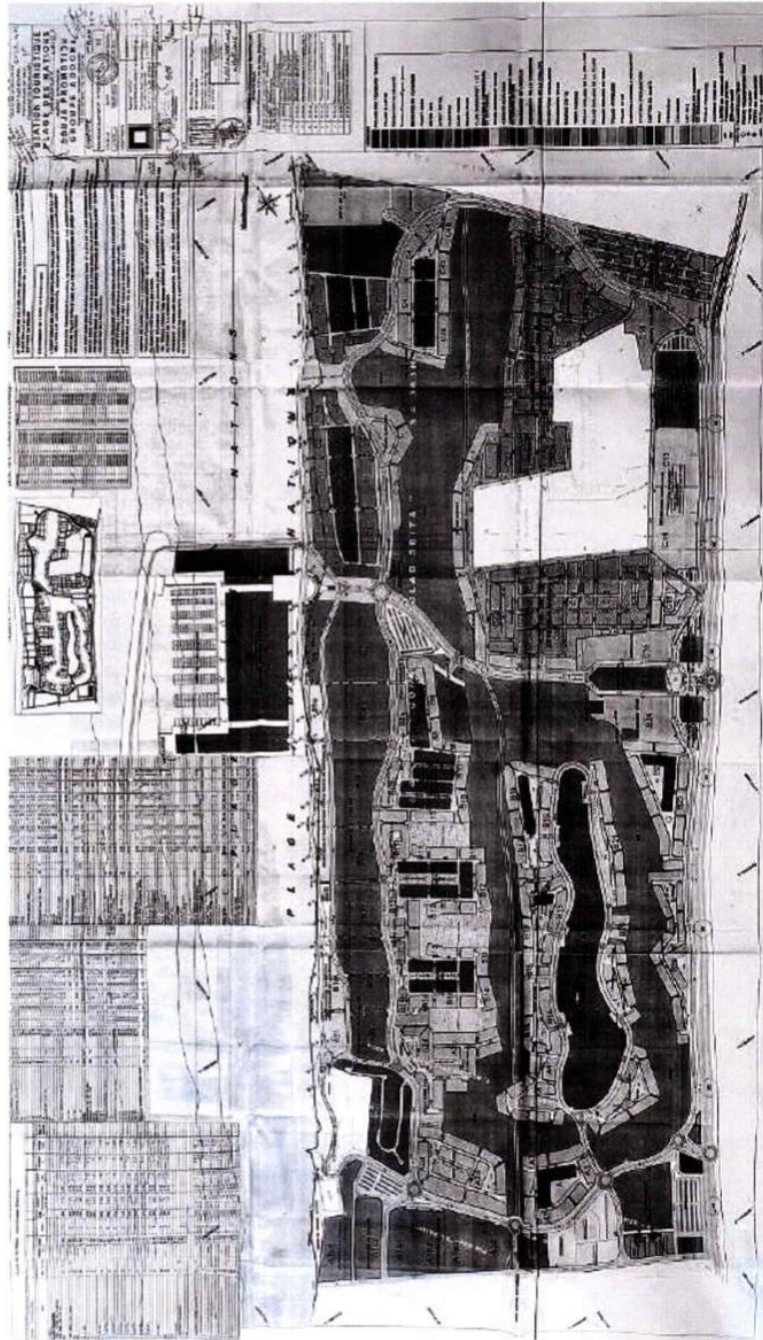
*Handwritten signature:* BENABOU IDRISSI Kamel  
 Ingénieur Géomètre Topographe  
 Loi 57 Loissemont, Salé Ain Chab  
 Casablanca Maroc 207703700101002  
 Fax : 022 77 77 77 77



Rapport d'expertise - Terrain « Plage des Nations »  
Préfecture de Salé - Commune Urbaine Bouknadel Plage des Nations, RNI  
T.F. : 27.916/58 - Propriété dite : « Bled Ouled Sbïta »



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



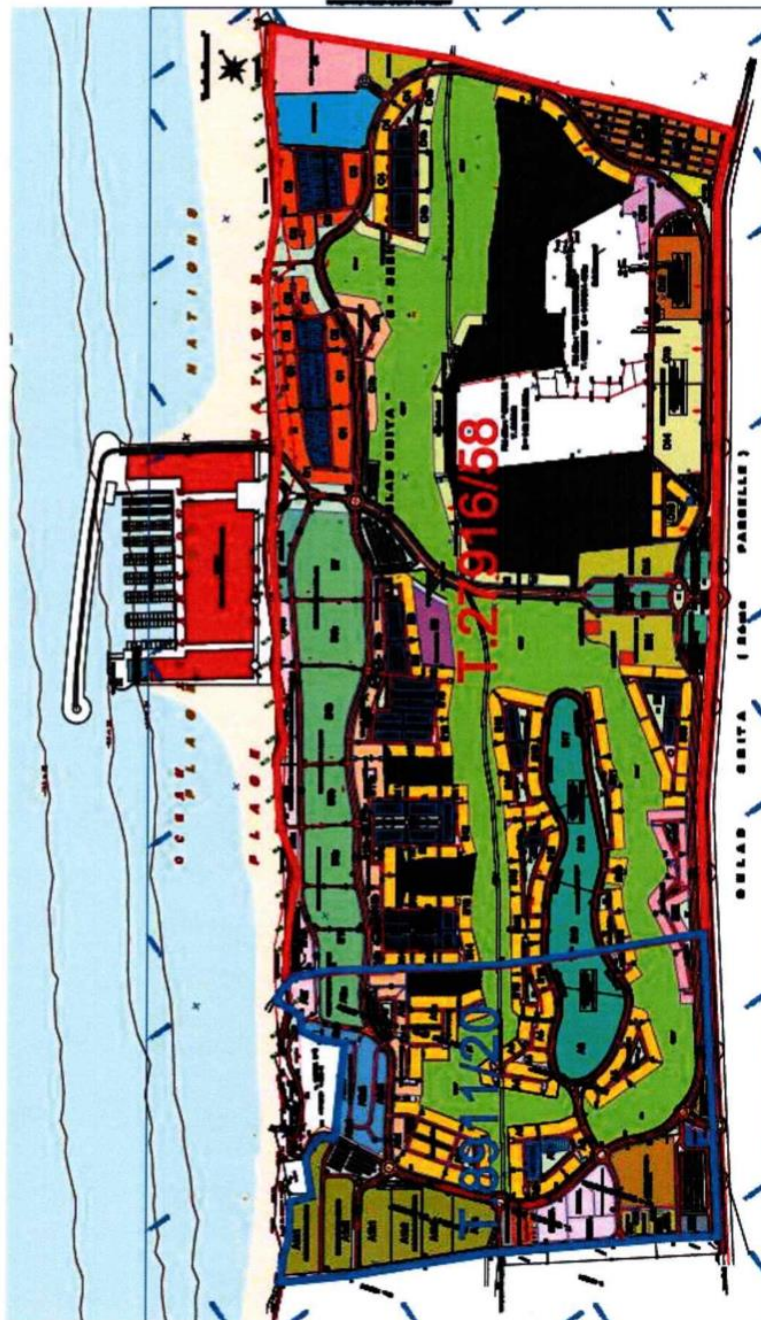
36

13



CAP REALTY

Rapport d'expertise - Terrain « Plage des Nations »  
Préfecture de Salé - Commune Urbaine Bouknadel Plage des Nations, RN1  
T.F. : 27.916/58 - Propriété dite : « Bled Ouled Sbita »



37

*[Handwritten signatures]*





Rapport d'expertise - Terrain « Plage des Nations »  
Préfecture de Salé - Commune Urbaine Bouknadel Plage des Nations, RNI  
T.F. : 27.916/58 - Propriété dite : « Bled Ouled Sbita »



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

T - Actes ②

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

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

AGENCE URBAINE DE RABAT-SALÉ

08 AOUT 2016

Copie certifiée conforme  
au(x) plan(s) du projet favorable

Signature :

Maître d'ouvrage :

DOUJA PROMOTION - Groupe Addoha  
Km 7, Route de Rabat, Ain Sehad Casablanca

I/21/16/08/2016  
23/08/2016

**STATION TOURISTIQUE PLAGE DES NATIONS**

Superficie : 471Ha 36 A 94 Ca

Pté dite "ELBAHR" TF : N° 8911/20(P1) , TF : N° 8911/20(P2)  
Pté dite "Collectif OULAD SBITA" , TF : 27916/58  
Pté dite "SANA" , TF : N° 8586/R en enclave  
Pté dite "SIDI MESSAOUD" , TF : N° 13292/20 en enclave

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

**PROJET MODIFICATIF-**

Actes

M. EL MA DOULI

M. EL FERRACH  
Architecte

Commune

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 : samloudyi@hotmail.com agence.arch@gmail.com

RABAT LE 28/07/2016

Nevariature

Décision N° : 02/12016  
Quittance N° : 93712  
12/8/16

Signature

RABAT LE 28/07/2016

Commune de Sidi Bouknadel



Rapport d'expertise - Terrain « Plage des Nations »  
 Préfecture de Salé - Commune Urbaine Bouknadel Plage des Nations, RNI  
 T.F. : 27.916/58 - Propriété dite : « Bled Ouled Sbita »



519

**ROYAUME DU MAROC**  
**WILAYA DE LA REGION DE RABAT SALE ZEMMOUR ZAIR KENTRA**  
**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 PLAGES 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 "SAMLIA", , 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
<p>AGENCE L'ARCHE                  Architecture, Urbanisme, Gestion de Projets                  CHOUYI MNEBHI                  DESA Paris                  Spécialiste en Gestion                  Université de Mohammed VI                  Agence &amp; Appt - RABAT                  Tél : 05 37 58 82 00 / 06 37 71 71 11                  E-mail : samibouly@nomas.com</p>	<p>DOUJA PROMOTION                  GROUPE ADDOKHA                  Km 7, Route de Rabat Ain Sebâa                  Casablanca 30 10 21 03                  Tel : 05 37 58 82 00 / 06 37 71 71 11                  Email : 11 43 57 - Casablanca</p>
VISAS DES AUTORITES	
AUTRES VISAS	

CC LOTISSEMENT PDN MOORE BOUKNADEL DOUJA PROMOTION G.ADDOKHA-SAMIR MNEBHI LOUDYI ARCHITECTE-59/59  
 CC LOTISSEMENT PDN MOORE BOUKNADEL DOUJA PROMOTION G.ADDOKHA-SAMIR MNEBHI LOUDYI ARCHITECTE-59/59

39



AB



## ANNEXE 2 – LES LOTS IDENTIFIES

Tranche <sup>1</sup>	Surface terrain (m <sup>2</sup> )	TF
B10	14 110	Ouled Sbita
B10a (a lotir)	22 297	Ouled Sbita
B11	9 461	Ouled Sbita
B11a (a lotir)	8 763	Ouled Sbita
B12	16 004	Ouled Sbita
B12a (a lotir)	13 685	Ouled Sbita
B13a (a lotir)	9 640	Ouled Sbita
B14a (a lotir)	9 292	Ouled Sbita
zone B19	49 070	Ouled Sbita
zone B18	29 216	Ouled Sbita
zone B2b	28 749	Ouled Sbita
zone B3b	26 188	Ouled Sbita
zone B4b	45 923	Ouled Sbita
zone B2a	2 252	Ouled Sbita
zone B3a	9 408	Ouled Sbita
zone B4a	16 010	Ouled Sbita

<sup>1</sup> Telle que ladite tranche est identifiée dans le plan de masse ci-après.





2021a autorisé l'émission d'un emprunt obligataire d'un montant maximum global de **Cinq Cent Millions de dirhams (500.000.000,00 dhs)**, 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 08/07/2021, le Conseil d'Administration de la Société a décidé de procéder à l'émission d'un emprunt obligataire d'un montant maximum global de **Quatre Cent cinquante-quatre millions vingt-cinq mille dirhams (454.025.000,00 dhs)**, 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 08/07/2021, dont un original est annexé aux présentes après mention et sa signature par les parties (Annexe 2).

- Qu'en garantie du remboursement dudit emprunt obligataire, la Société octroie au titre dudit Emprunt une hypothèque de second rang sur la propriété dite « Bled Ouled Sbita », située à Salé, municipalité de Bouknadel, Ouled Sbita, consistant en un terrain sur lequel se trouve des constructions et des arbres, d'une superficie de trois cent quarante-huit hectares quarante-huit ares et quatre-vingt centiares (348H 48A 80CA) et faisant l'objet du titre n° **27916/58** appartenant à la Société, en garantie de l'Emprunt Obligataire à hauteur d'un montant global de **Quatre Cent cinquante-quatre millions vingt-cinq mille dirhams (454.025.000,00 dhs)**, ainsi qu'il résulte du procès-verbal de la délibération dudit Conseil d'Administration de la Société en date du 08/07/2021, 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 de l'emprunt obligataire et pour l'exécution de toutes les obligations résultant du contrat d'émission d'obligations, la société affecte une hypothèque en deuxième rang, en faveur de la masse des obligataires, représentée par le Mandataire provisoire 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, une hypothèque à concurrence de la somme de **Quatre Cent cinquante-quatre millions vingt-cinq mille dirhams (454.025.000,00 dhs)**, le bien immobilier ci-après désigné.

#### **DESIGNATION**

La totalité de la propriété dite « Bled Ouled Sbita », située à Salé, municipalité de Bouknadel, Ouled Sbita, consistant en un terrain sur lequel se trouve des constructions et des arbres, d'une superficie de trois cent quarante-huit hectares quarante-huit ares et quatre-vingt centiares (348H 48A 80CA) et faisant l'objet du titre n° **27916/58**

Conformément aux disposition 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° **27916/58**, 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 Société, déclare que le Bien Immobilier n'est grevé d'aucun droit réel ou charge foncière autres que :

- La clause résolutoire issue de l'acte de vente sous condition de la réalisation du projet dans un délai stipulé audit contrat

- Une servitude de passage de 10 mètres de largeur inscrite le 21/09/2012 (Dép. vol 10TNuméro497) et deux servitudes de passage au profit du titre foncier 13292/20, ainsi que les constructions d'habitations dispensées et les exploitations agricoles et la ligne d'électricité s'y trouvant. Ainsi que des propriétés enclavées formant les titres fonciers numéro 8586/R, 13292/20 et quatre autres parcelles de terrain \_\_\_\_\_
- Une hypothèque en premier rang en garantie d'un emprunt de 250 000 000 Dirhams, au profit de La Masse des Obligataires inscrite à la conservation de propriété foncière de Sala El Jadida, le 15/07/2014 (Dép Vol 40 N°1280). \_\_\_\_\_

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 3). \_\_\_\_\_

#### **CLAUSE PARTICULIERE**

La Société s'engage, après obtention de la mainlevée d'hypothèque en premier rang, déjà inscrite au profit de La Masse des Obligataires, le 15/07/2014, à signer un avenant au présent contrat et à le soumettre à la signature du Représentant de la Masse, tout en requérant Monsieur le conservateur de la propriété foncière de Sala El Jadida, de procurer à la présente hypothèque le premier rang \_\_\_\_\_

#### **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 : au siège social sus-indiqué \_\_\_\_\_
- Pour le mandataire provisoire de la masse des obligataires : au 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 donnés 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.**

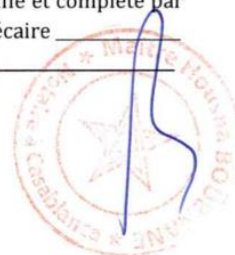
Les parties requièrent Monsieur le conservateur de la propriété foncière et des hypothèques de **Sala El Jadida** de bien vouloir : \_\_\_\_\_

- Inscrire Une hypothèque en deuxième rang pour un montant de **Quatre Cent cinquante-quatre millions vingt-cinq mille dirhams (454.025.000,00 dhs)** au profit de la Masse des obligataires sur la propriété ci-après désignée : \_\_\_\_\_

<b>TITRE FONCIER NUMERO</b>	<b>PROPRIETE</b>	<b>SUPERFICIE (M<sup>2</sup>)</b>
<b>27916/58</b>	« Bled Ouled Sbita »	348H 48A 80CA

- Délivrer un certificat ordinaire ainsi qu'il résulte de l'article 65 du Dahir sur l'immatriculation des immeubles du 12 Aout 1913 tel qu'il a 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 22 juin 2021.

**ANNEXE 2** : Original du procès-verbal de délibération du conseil d'administration en date du 08/07/2021.

**ANNEXE 3** : Original du certificat de propriété du Bien Immobilier délivré par le service de la conservation foncière de SALA 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 se 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.

	<b>SIGNATURE</b>	<b>DATE</b>	<b>HEURE</b>
<b>Monsieur Anas BERRADA SOUNNI</b>  <b>Es-qualité</b>	<b>ILLISIBLE</b>	<b>09/07/2021</b> <b>Le neuf Juillet deux mille vingt et un</b>	<b>12h00</b> <b>midi</b>
<b>Mr Mohamed Hdid</b>	<b>ILLISIBLE</b>	<b>09/07/2021</b> <b>Le neuf Juillet deux mille vingt et un</b>	<b>17h30</b> <b>Dix-sept heures trente</b>
<b>Me Housnia BOUBNANE</b>	<b>ILLISIBLE</b>	<b>09/07/2021</b> <b>Le neuf Juillet deux mille vingt et un</b>	<b>17h30</b> <b>Dix-sept heures trente</b>

Acte rédigé sur quatre (4) pages et cinquante sept (57) lignes tirées sur blancs, sans renvoi ni mots rayés nuls.

Suivent Les annexes citées ci-dessus.

**ANNEXE N°1**

# 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 : 52.405

## PROCES-VERBAL DE DELIBERATION DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DU 22 JUIN 2021

L'an deux mil vingt un,  
Et le 22 juin 2021 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

- Mme. Kenza SEFRIQUI

**Secrétaire** : M. ANAS BERRADA SOUNNI

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



M. Anas BERRADA SOUNNI remplit les fonctions de Secrétaire.

Le Commissaire aux comptes de la société, le cabinet **A. SAAIDI ET ASSOCIES**, assiste également à la réunion.

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 :

- Les comptes arrêtés au 31 décembre 2020 ;
- Un exemplaire des procès-verbaux du Conseil d'administration réuni le 30 mars 2021, du Conseil d'administration réuni le 31 mars 2021 et du Conseil d'administration réuni le 20 mai 2021 ;
- Le rapport des Commissaires aux comptes relatif audit exercice ;
- Le rapport de gestion du Conseil d'administration relatif audit exercice ;
- Le texte du projet de résolutions à soumettre à l'approbation de l'Assemblée Générale Ordinaire ;
- L'avis de convocation à l'Assemblée Générale Ordinaire ;
- La feuille de présence ;
- Les statuts de la société.

Le Président déclare que les documents et les renseignements prévus par les dispositions légales ont été adressés aux actionnaires et aux Commissaires aux comptes pendant le délai fixé par lesdites dispositions.

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 :

- Lecture des rapports du Conseil d'Administration et des Commissaires aux comptes ;
- Approbation des comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2020 ;
- Affectation du résultat ;
- Approbation du rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions visées à l'article 56 et suivants de la loi 17/95 tel que modifiée et complétée ;
- Quitus aux administrateurs et aux Commissaires aux comptes ;
- Renouvellement du mandat d'administrateurs ;



- Renouvellement du mandat des commissaires aux comptes ;
- Proposition de fixation du montant des jetons de présence ;
- Autorisation d'émission d'obligations pour un montant maximum en principal de cinq cent millions (500.000.000) de dirhams par appel public à l'épargne, garantie par une hypothèque portant sur un bien immobilier ;
- Délégation de pouvoirs au conseil d'administration ;
- Questions diverses ;
- Pouvoirs en vue de formalités légales.

Le Président donne lecture du rapport de gestion du Conseil d'administration et du rapport des commissaires aux comptes.

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 de gestion du Conseil d'administration et le rapport des Commissaire aux comptes sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2020, approuve expressément les états de synthèse tels qu'ils lui ont été présentés ainsi que les opérations traduites dans ces comptes ou résumées dans ces rapports, se soldant par une perte nette comptable de **726 410 711,81 DH**.

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

- Nombre d'actions pour lesquelles les votes ont été valablement exprimés : 277.298.303 actions représentant 68,88 % du capital social
- Nombre total des votes valablement exprimés : 277.298.303 actions
- Ont voté pour : 277.298.303 actions
- Ont voté contre : 0 actions
- Se sont abstenus : 0 actions

#### DEUXIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale Ordinaire, sur proposition du Conseil d'Administration, décide d'affecter le résultat ci-dessus approuvé, soit la perte nette comptable de **726 410 711,81 DH**, au compte « report à nouveau ».

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

- Nombre d'actions pour lesquelles les votes ont été valablement exprimés : 277.298.303 actions représentant 68,88 % du capital social
- Nombre total des votes valablement exprimés : 277.298.303 actions
- Ont voté pour : 277.298.303 actions
- Ont voté contre : 0 actions
- Se sont abstenus : 0 actions



### TROISIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale Ordinaire, après avoir entendu la lecture du rapport spécial des Commissaires aux comptes, sur les conventions relevant de l'article 56 de la loi 17/95 telle que modifiée et complétée, approuve le dit rapport et la conclusion des conventions qui y sont mentionnées.

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

- Nombre d'actions pour lesquelles les votes ont été valablement exprimés : 277.298.903 actions représentant 68,88 % du capital social
- Nombre total des votes valablement exprimés : 277.298.903 actions
- Ont voté pour : 277.298.903 actions
- Ont voté contre : 0 actions
- Se sont abstenus : 0 actions

### QUATRIEME RESOLUTION

Par suite de l'adoption des résolutions précédentes, l'Assemblée Générale Ordinaire confère au Conseil d'administration quitus définitif, et sans réserve, de sa gestion pendant l'exercice dont les comptes ont été ci-dessus approuvés et aux Commissaires aux comptes pour le mandat durant ledit exercice.

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

- Nombre d'actions pour lesquelles les votes ont été valablement exprimés : 277.298.903 actions représentant 68,88 % du capital social
- Nombre total des votes valablement exprimés : 277.298.903 actions
- Ont voté pour : 277.298.903 actions
- Ont voté contre : 0 actions
- Se sont abstenus : 0 actions

### CINQUIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale Ordinaire, après avoir constaté l'expiration du mandat de l'administrateur Monsieur **Azzeddine KETTANI** titulaire de la CIN N° B365321, décide de le renouveler et ce, pour une période de six (6) exercices, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire qui sera appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2026.

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

- Nombre d'actions pour lesquelles les votes ont été valablement exprimés : 277.298.903 actions représentant 68,88 % du capital social
- Nombre total des votes valablement exprimés : 277.298.903 actions
- Ont voté pour : 277.298.903 actions
- Ont voté contre : 0 actions
- Se sont abstenus : 0 actions

**SIXIEME RESOLUTION**

L'Assemblée Générale Ordinaire, après avoir constaté l'expiration des mandats des sociétés **DELOITTE AUDIT** et **A.SAAIDI & ASSOCIES**, commissaires aux comptes de la Société, a décidé de les renouveler pour une nouvelle période de trois (3) exercices, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire qui sera appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2023.

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

- Nombre d'actions pour lesquelles les votes ont été valablement exprimés : 277.298.903 actions représentant 68,88 % du capital social
- Nombre total des votes valablement exprimés : 277.298.903 actions
- Ont voté pour : 277.298.903 actions
- Ont voté contre : 0 actions
- Se sont abstenus : 0 actions

**SEPTIEME RESOLUTION**

L'Assemblée Générale Ordinaire fixe le montant des jetons de présence au titre de l'exercice 2021 à **2.000.000,00 DH** et laisse au Conseil d'Administration le soin de le répartir entre ses membres.

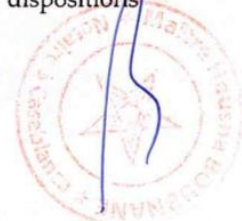
Cette résolution, mise aux voix, a été adoptée à l'unanimité comme suit :

- Nombre d'actions pour lesquelles les votes ont été valablement exprimés : 277.298.903 actions représentant 68,88 % du capital social
- Nombre total des votes valablement exprimés : 277.298.903 actions
- Ont voté pour : 277.298.903 actions
- Ont voté contre : 0 actions
- Se sont abstenus : 0 actions

**HUITIEME 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 :

- (a) autorise le Conseil d'Administration à procéder sur ses seules délibérations, à l'émission d'un emprunt obligataire par voie d'appel public à l'épargne auprès des détenteurs des obligations émises dans le cadre de l'emprunt obligataire d'un montant en principal de deux milliards (2.000.000.000) de dirhams émis par la Société en Août 2014 (Code ISIN Tranche A : MA0000092231 et code ISIN Tranche C : MA0000092223), dans la limite d'un montant maximum en principal de cinq cent millions (500.000.000) de dirhams, en application des dispositions des articles 292 à 315 de la Loi 17- 95 (l'Emission) ;



(b) autorise la constitution, en garantie du remboursement dudit emprunt obligataire, d'une hypothèque de deuxième rang portant sur la propriété dite « Bled Ouled Sbita » situé à Salé - Bouknadel, d'une superficie de 348 hectares, 48 ares et 80 centiares objet du titre foncier numéro 27916/58 (l'Hypothèque) ;

(c) autorise la limitation du montant de l'Emission 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 : 277.298.903 actions représentant 68,88 % du capital social
- Nombre total des votes valablement exprimés : 277.298.903 actions
- Ont voté pour : 277.298.903 actions
- Ont voté contre : 0 actions
- Se sont abstenus : 0 actions

#### NEUVIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale Ordinaire confère au Conseil d'Administration, dans le cadre de l'autorisation consentie au titre de la huitième 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 cinq (5) ans, à l'Emission et d'en arrêter les modalités, notamment la date d'Emission, le montant de l'Emission, 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 de l'Hypothèque, 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'Emission et l'inscription de l'Hypothèque 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 : 277.298.303 actions représentant 68,88 % du capital social
- Nombre total des votes valablement exprimés : 277.298.303 actions
- Ont voté pour : 277.298.303 actions
- Ont voté contre : 0 actions
- Se sont abstenus : 0 actions

#### DIXIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale Ordinaire confère tous pouvoirs au porteur d'un original, d'une expédition, d'une copie ou d'un extrait du présent-verbal pour accomplir les formalités prescrites par la loi.

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

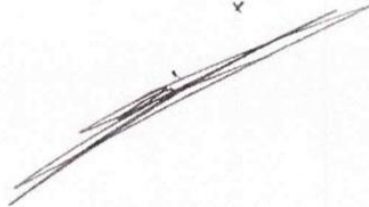
- Nombre d'actions pour lesquelles les votes ont été valablement exprimés : 277.298.303 actions représentant 68,88 % du capital social
- Nombre total des votes valablement exprimés : 277.298.303 actions
- Ont voté pour : 277.298.303 actions
- Ont voté contre : 0 actions
- Se sont abstenus : 0 actions

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 LES MEMBRES DU BUREAU.

Fait à Casablanca, le 22 juin 2021

**LE PRESIDENT**  
**M. Anas SEFRIQUI**



M. Anas SEFRIQUI

A handwritten signature consisting of several overlapping, sweeping lines that form a stylized, elongated shape.


LES SCRUTATEURS

Mme Kenza SEFRIQUI

A handwritten signature with a complex, circular structure and several loops, written in dark ink.

LE SECRETAIRE

M. ANAS BERRADA SOUNNI

A handwritten signature that is very abstract, featuring a large, irregular shape with several sharp angles and a long, sweeping tail.

ANNEXE N°2

**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 : 52405

**PROCES-VERBAL DE DELIBERATION  
DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 08 JUILLET 2021**

L'An Deux Mille Vingt Un,  
Et le 08 Juillet, à 11 heures,

Les membres du conseil d'administration de la société **DOUJA PROMOTION GROUPE ADDOHA**, société anonyme a conseil d'administration au capital social de 4.025.512.540 dirhams dont le siège social est situé à KM 7 Route de Rabat, Ain Sebaâ, Casablanca, Maroc (la Société), se sont réunis au siège social de la Société sur convocation du président du conseil d'administration, à l'effet de délibérer sur l'ordre du jour suivant :

1. décision d'émission d'obligations pour un montant en principal de quatre cent cinquante-quatre millions vingt-cinq mille (454.025.000) dirhams, garantie par une hypothèque portant sur un bien immobilier ;
2. désignation d'un mandataire provisoire ;
3. pouvoirs en vue des formalités.

**Sont présents ou représentés :**

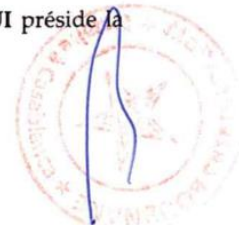
- **M. Anas SEFRIQUI, président du Conseil d'Administration, représenté par Madame Kenza SEFRIQUI**
- **Mme Kenza SEFRIQUI**
- **M. Anas BERRADA SOUNNI**
- **M. Jean-René FOURTOU**
- **M. Philippe FAURE**
- **M. Azzeddine KETTANI**

Le Secrétariat du Conseil est assuré par Monsieur **Anas BERRADA SOUNNI**.

La feuille de présence, certifiée exacte par les membres du Conseil d'Administration, permet de constater que la moitié au moins des membres du conseil d'administration sont effectivement présents. En conséquence, le conseil d'administration peut valablement délibérer sur les questions inscrites à l'ordre du jour.

En l'absence de **Monsieur Anas SEFRIQUI, Madame Kenza SEFRIQUI** préside la séance ce que l'ensemble des administrateurs acceptent.

Ab



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

**PREMIERE DECISION :**

Faisant usage de l'autorisation reçue de l'assemblée générale ordinaire en date du 22 juin 2021, le Conseil d'Administration décide l'émission d'un emprunt obligataire d'un montant total de quatre cent cinquante-quatre millions vingt-cinq mille (454.025.000) dirhams par voie d'appel public à l'épargne destiné exclusivement au rachat des obligations émises dans le cadre de l'emprunt obligataire émis par la Société en août 2014 sous les codes ISIN suivants MA0000092231 et MA0000092223, qui se décompose en deux tranches comme suit (l'Emprunt Obligataire) :

- ✓ une tranche A à taux fixe et négociable de gré à gré (non cotée) d'un montant maximum de quatre cent cinquante-quatre millions vingt-cinq mille (454.025.000) dirhams et d'une valeur nominale de vingt-cinq mille (25.000) dirhams par Obligation ;
- ✓ une tranche B à taux révisable annuellement et négociable de gré à gré (non cotée) d'un montant maximum de quatre cent cinquante-quatre millions vingt-cinq mille (454.025.000) dirhams et d'une valeur nominale de vingt-cinq mille (25.000) 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 quatre cent cinquante-quatre millions vingt-cinq mille (454.025.000) dirhams et que le montant de l'Emprunt Obligataire sera limité aux souscriptions effectivement reçues.

En garantie du remboursement de l'Emprunt Obligataire, le Conseil d'Administration décide la constitution d'une hypothèque de deuxième rang portant sur le bien immobilier dit « Bled Ouled Sbita » situé à Salé – Bouknadel, d'une superficie de 348 hectares, 48 ares et 80 centiares objet du titre foncier numéro 27916/58.

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

**Caractéristiques relatives aux titres de la tranche A :**

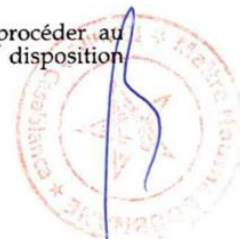
La tranche A est constituée d'obligations non cotées à taux fixe, négociables de gré à gré et d'une maturité de six (6) ans. Les caractéristiques de la tranche A se présentent comme suit :

<b>Nature des titres</b>	Obligations ordinaires non cotées, entièrement dématérialisées par inscription en compte auprès des intermédiaires financiers habilités et admises aux opérations du Dépositaire Central (Maroclear)
<b>Forme juridique des titres</b>	Obligations au porteur

AB

<b>Plafond de l'émission</b>	454 025 000 de dirhams
<b>Nombre maximum de titres à émettre</b>	18 161 titres
<b>Valeur nominale unitaire</b>	25 000 dirhams
<b>Prix de souscription</b>	Au pair, 100% de la valeur nominale
<b>Maturité</b>	6 ans
<b>Période de souscription</b>	Du 26 juillet 2021 au 28 juillet 2021 inclus
<b>Date de jouissance</b>	02 août 2021
<b>Date d'échéance</b>	02 août 2027
<b>Droits rattachés aux Obligations</b>	Les Obligations confèrent à leurs détenteurs un droit au coupon annuel et au remboursement du principal de l'Emprunt Obligataire.
<b>Taux d'intérêt facial</b>	Le taux d'intérêt facial est un taux fixe de 4,93%.
<b>Mode de calcul du taux facial</b>	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 06/07/2021 telle que publiée par Bank Al Maghrib le 07/07/2021, 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.
<b>Prime de risque</b>	300 points de base
<b>Mode de calcul des intérêts</b>	Les intérêts seront calculés selon la formule suivante : [CRD des Obligations x Taux d'intérêt facial].
<b>Paiement du coupon</b>	Les coupons seront servis annuellement à la date d'anniversaire de la date de jouissance de l'emprunt, soit le 02 août 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 02 août 2022. Aucun report du paiement des coupons n'est prévu dans le cadre de cette émission obligataire.
<b>Négociabilité des titres</b>	De gré à gré. Il n'existe aucune restriction imposée par les conditions de l'émission à la libre négociabilité de ces obligations.
<b>Remboursement du principal</b>	Le remboursement du principal de l'emprunt, objet de la présente note d'opération, sera effectué annuellement, à partir de 2022, 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 02 août 2022.
<b>Prix de remboursement</b>	Au pair, 100% de la valeur nominale
<b>Remboursement anticipé</b>	Douja Promotion Groupe Addoha s'interdit de procéder au remboursement anticipé des Obligations, sauf disposition

AD



	contraire ou réalisation d'un cas de défaut.
<b>Clause d'assimilation</b>	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
<b>Rang de l'emprunt</b>	Le principal et les intérêts des Obligations constituent des engagements assortis de sûretés réelles sur l'actif immobilier.
<b>Garantie de remboursement</b>	L'Emprunt Obligataire est assorti d'une hypothèque de 2ème rang à hauteur de 454 025 000 Dirhams (l'Hypothèque) portant sur le bien immobilier dit « Bled Ouled Sbita » situé à Salé – Bouknadel, d'une superficie de 348 hectares, 48 ares et 80 centiares objet du titre foncier numéro 27916/58 (le Bien Immobilier). Une fois que les Obligations Existantes ne seront plus en circulation et après l'obtention de la mainlevée de l'hypothèque de premier rang inscrite sur le Bien Immobilier en garantie du remboursement de l'emprunt obligataire émis par la Société en août 2014 sous les codes ISIN suivants MA0000092231 et MA0000092223, l'Hypothèque sera inscrite en 1er rang.
<b>Rachat des Obligations</b>	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.
<b>Notation</b>	Les obligations émises par DPGA n'ont pas fait l'objet d'une demande de notation.
<b>Juridiction compétente</b>	Tribunal de commerce de Casablanca.

#### **Caractéristiques relatives aux titres de la tranche B :**

La tranche B est constituée d'obligations non cotées à taux révisable annuellement, négociables de gré à gré et d'une maturité de six (6) ans. Les caractéristiques de la tranche B se présentent comme suit :

<b>Nature des titres</b>	Obligations ordinaires non cotées, entièrement dématérialisées par inscription en compte auprès des intermédiaires financiers habilités et admises aux opérations du Dépositaire Central (Maroclear)
<b>Forme juridique des titres</b>	Obligations au porteur
<b>Plafond de l'émission</b>	454 025 000 de dirhams
<b>Nombre maximum</b>	18 161 titres

AB

<b>de titres à émettre</b>	
<b>Valeur nominale unitaire</b>	25 000 dirhams
<b>Prix de souscription</b>	Au pair, 100% de la valeur nominale
<b>Maturité</b>	6 ans
<b>Période de souscription</b>	Du 26 juillet 2021 au 28 juillet 2021 inclus
<b>Date de jouissance</b>	02 août 2021
<b>Date d'échéance</b>	02 août 2027
<b>Droits rattachés aux Obligations</b>	Les Obligations confèrent à leurs détenteurs un droit au coupon annuel et au remboursement du principal de l'Emprunt Obligataire.
<b>Taux d'intérêt facial</b>	<p>Taux révisable annuellement. Pour la première année, le taux d'intérêt facial est de 4,54%. 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 06/07/2021 telle que publiée par Bank Al Maghrib le 07/07/2021, soit 1,54% augmenté d'une prime de risque de 300 points de base. Au-delà de la 1<sup>ère</sup> 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.</p> <p>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 : <a href="https://ir.groupeaddoha.com/">https://ir.groupeaddoha.com/</a></p>
<b>Mode de calcul du taux facial</b>	<p>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 :</p> <p>-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.</p> <p>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.</p> <p>La formule de calcul de la conversion est :</p> $[(\text{taux actuariel} + 1)^{\frac{k}{360}} - 1] \times \frac{360}{k}$ <p>Nombre de jours exact : 365 ou 366 jours  k : maturité résiduelle (en jours) du taux actuariel à transformer (immédiatement supérieur à 52 semaines)</p> <p>Ce taux de référence sera augmenté d'une prime de risque de 300 points de base pour obtenir le taux facial.</p>

AB



<b>Paiement du coupon</b>	<p>Les intérêts seront servis annuellement aux dates anniversaires de la date de jouissance de l'emprunt, soit 02 août de chaque année. Le paiement des intérêts interviendra le jour même ou le premier jour ouvré suivant si celui-ci n'est pas ouvré.</p> <p>La date de paiement du premier coupon de l'Emprunt Obligataire interviendra le 02 août 2022.</p> <p>Aucun report du paiement des coupons n'est prévu dans le cadre de cette émission obligataire.</p>
<b>Prime de risque</b>	300 points de base
<b>Mode de calcul des intérêts</b>	Les intérêts seront calculés selon la formule suivante : capital restant dû * nombre de jours exact/360 * taux facial
<b>Négociabilité des titres</b>	De gré à gré. Il n'existe aucune restriction imposée par les conditions de l'émission à la libre négociabilité de ces obligations.
<b>Remboursement du principal</b>	<p>Le remboursement du principal de l'emprunt, objet de la présente note d'opération, sera effectué annuellement, à partir de 02 août 2022, 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.</p> <p>La date de remboursement de la première échéance de l'Emprunt Obligataire interviendra le 02 août 2022.</p>
<b>Prix de remboursement</b>	Au pair, 100% de la valeur nominale
<b>Remboursement anticipé</b>	Douja Promotion Groupe Addoha s'interdit de procéder au remboursement anticipé des Obligations, sauf disposition contraire ou réalisation d'un cas de défaut.
<b>Clause d'assimilation</b>	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
<b>Rang de l'emprunt</b>	Le principal et les intérêts des Obligations constituent des engagements assortis de sûretés réelles sur l'actif immobilier.
<b>Garantie de remboursement</b>	<p>L'Emprunt Obligataire est assorti d'une hypothèque de 2ème rang à hauteur de 454 025 000 Dirhams (l'Hypothèque) portant sur le bien immobilier dit « Bled Ouled Sbita » situé à Salé - Bouknadel, d'une superficie de 348 hectares, 48 ares et 80 centiares objet du titre foncier numéro 27916/58 (le Bien Immobilier).</p> <p>Une fois que les Obligations Existantes ne seront plus en circulation et après l'obtention de la mainlevée de l'hypothèque de premier rang inscrite sur le Bien Immobilier en garantie du remboursement de l'emprunt obligataire émis par la Société en août 2014 sous les codes ISIN suivants MA0000092231 et MA0000092223, l'Hypothèque sera inscrite en 1er rang.</p>
<b>Rachat des Obligations</b>	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

AS

	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.
<b>Notation</b>	Les obligations émises par DPGA n'ont pas fait l'objet d'une demande de notation.
<b>Juridiction compétente</b>	Tribunal de commerce de Casablanca.

Le Conseil d'Administration approuve les stipulations du projet de contrat d'émission ainsi que du projet de la convention d'hypothèque, tels qu'ils lui ont été présentés, et délègue tous pouvoirs à :

- Monsieur **Anas BERRADA SOUNNI** pour signer la convention d'hypothèque au nom et pour le compte de la Société.

Et, à

- Monsieur **Anas BERRADA SOUNNI** et Madame **Kenza SEFRIOUI** pour signer le contrat d'émission au nom et pour le compte de la Société.

**DEUXIEME DECISION :**

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.

**TROISIEME DECISION :**

Tous pouvoirs sont donnés au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait du présent procès-verbal pour accomplir toutes formalités requises par la loi.



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 08 juillet 2021

**Le Président du Conseil d'Administration**  
Monsieur Anas SEFRIOUI, dûment représenté par  
Madame Kenza SEFRIOUI, Administrateur



**Un Administrateur**  
Monsieur Anas BERRADA SOUNNI



رمز للتحقق من البيانات

FC229C0F-BF1C-429A-9955-803AC1983BA0

ANNEXE N°3



## شهادة الملكية

إن المحافظ على الأملاك العقارية بسلا الجديدة الممضي أسفله يشهد أن بيانات الوضعية المادية و القانونية للرسم العقاري عدد 58/27916 هي إلى غاية تاريخ توقيع هذه الشهادة كالتالي :

### بيانات الملك

الملك المسمى " بلاد اولاد اسبيطة "، ذي الرسم العقاري عدد 58/27916 الكائن بعمالة سلا بلدية بوقنادل اولاد اسبيطة مساحته 348 هكتار 48 آر 80 سنتيار المتكون من أرض بها بنايات و اشجار

### 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

الشروط على الملك:

- شرط انجاز المشروع مع احتفاظ البائع بشرط الفسخ  
1 - المقيد بتاريخ: 2012/09/21 ( سجل : 10 عدد: 497) ممر عمومي عرضه 10م يدعى ممر المهدية، و ممرين لفائدة الرسم العقاري 20/13292 و تتخلله بنايات سكنية متفرقة واستغلاليات فلاحية وخط التيار الكهربائي. كما توجد بداخله أملاك محصورة تشكل ر.ع R/8586 و ر.ع 20/13292 و أربع قطع أرضية أخرى.  
2 - الرهن الرسمي المقيد بتاريخ 2014/07/15 (سجل : 40 عدد: 1280) من الرتبة الأولى ، ضمانا لسلف مبلغه مائتين و خمسون مليون درهم (250000000) على كافة الملك المذكور من طرف:

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

لفائدة:

كتلة حاملي سندات القرض ( )

الشروط على الرهن:

- الشروط والالتزامات المنصوص عليها في العقد ، منها :

- منع التفويت

- منع الرهن

3 - المقيد بتاريخ: 2016/09/07 ( سجل : 13 عدد: 1272)

حرر بسلا في: 2021/06/16 على الساعة 12 و 6 دقيقة و 34 ثانية

عن المحافظ و بأمر منه

سجل المداخليل : 116317

رقم : 15095

مدفوع : 100 درهم

بتاريخ : 2021/06/16

طالب الشهادة : BOUBNANE Housna

الصفحة (1/1)

رسم عقاري عدد : 58/27916

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

6

Suivent la signature et les mentions d'enregistrement :

ENREGISTRE A CASABLANCA – ANFA- (Actes Notariés)

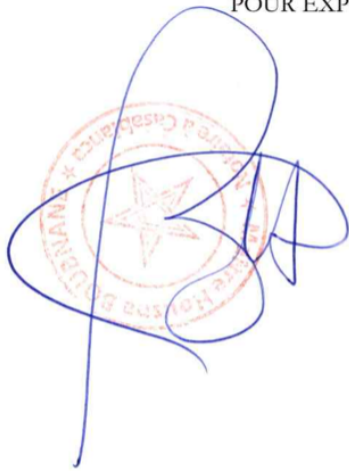
Le : 12/07/2021

RE : 202100313101487

OR : 28580/2021

Signé : Le receveur de l'Enregistrement

POUR EXPEDITION CONFORME

A handwritten signature in blue ink is written over a red circular notary stamp. The stamp contains a five-pointed star in the center and text in Arabic and French around the perimeter, including 'ANFA' and 'Casablanca'. The signature is a complex, cursive scribble.

**Annexe IV : Plan d'amortissement**

Date	Amortissement (en dirhams)	Capital Restant dû (en dirhams)
2022	75 670 833,33	378 354 166,67
2023	75 670 833,33	302 683 333,33
2024	75 670 833,33	227 012 500,00
2025	75 670 833,33	151 341 666,67
2026	75 670 833,33	75 670 833,33
2027	75 670 833,33	-