



Douja Promotion Groupe Addoha SA

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 : 750 000 000 dirhams

	Tranche A fixe	Tranche B révisable	Tranche C fixe	Tranche D révisable
Type	Obligations ordinaires			
Plafond de la tranche	702 212 500 dirhams	702 212 500 dirhams	47 787 500 dirhams	47 787 500 dirhams
Maturité	6 ans			
Valeur nominale unitaire	12 500 dirhams			
Prix d'émission	Au pair, 100% de la valeur nominale			
Cotation des titres	Non cotés			
Taux d'intérêt facial	5,79%	5,58% pour la 1 ^{ère} année	5,79%	5,58% pour la 1 ^{ère} année
Prime de risque	300 pbs			
Négociabilité des titres	De gré à gré			
Garantie de remboursement	<ul style="list-style-type: none">L'Emprunt Obligataire sera assorti d'une hypothèque de troisième rang, à hauteur de 750 000 000 dirhams, portant sur la propriété dite « Bled Ouled Sbita » situé à Salé – Bouknadel, d'une superficie de 346 hectares, 24 ares et 12 centiares, objet du titre foncier numéro 27916/58			
Mode de remboursement	Amortissement annuel linéaire			
Période de souscription	Du 18 février 2025 au 20 février 2025 inclus			

Le prospectus visé par l'AMMC est constitué de :

La présente note d'opération et du document de référence de DPGA relatif à l'exercice 2023 et au premier semestre 2024 enregistré par l'AMMC le 11 février 2025 sous la référence EN/EM/002/2025

La souscription aux présentes obligations est strictement réservée aux détenteurs des obligations de Douja Promotion Groupe Addoha SA sous les codes ISIN suivants : MA0000094971, MA0000094989, MA0000095101, et MA0000095119

Conseiller et coordinateur global

Organisme chargé du placement

Organisme domiciliaire 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 13 février 2025 sous la référence VI/EM/001/2025/R.

La présente note d'opération remplace la note d'opération faisant partie du prospectus visé par l'AMMC le 11 février 2025 sous la référence VI/EM/001/2025 suite à la modification des modalités de souscription et d'allocation.

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 ;

- | |
|--|
| <ul style="list-style-type: none">- Le document de référence de DPGA relatif à l'exercice 2023 et au premier semestre 2024 enregistré le 11 février 2025 sous la référence EN/EM/002/2025. |
|--|

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 de DPGA relatif à l'exercice 2023 et au premier semestre 2024 enregistré sous la référence EN/EM/002/2025 en date du 11 février 2025.

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 SA, ni BMCE Capital Conseil n'encourent de responsabilité du fait du non-respect de ces lois ou règlements par l'Organisme Placeur.

Abréviations

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

Lexique et définitions

Groupe Addoha ou Groupe	Dans la présente note relative à l'émission obligataire, les dénominations « Groupe Addoha » et « Groupe » désignent Douja Promotion Groupe Addoha et ses filiales.
Actif Immobilier	Propriété dite « Bled Ouled Sbita » situé à Salé – Bouknadel, d'une superficie de 346 hectares, 24 ares et 12 centiares, objet du titre foncier numéro 27916/58.
Cas de défaut	Désigne individuellement ou collectivement les cas de défaut énoncés à la section III – partie II de la présente Note d'Opération.
Centralisateur	Désigne Bank Of Africa.
Contrat d'émission	Désigne le contrat d'Emission d'Obligations. Ce dernier est annexé à la présente note d'opération.
Date de jouissance	Désigne le 25 février 2025
Emetteur	Désigne Douja Promotion Groupe Addoha, société anonyme au capital de 4 025 512 540 de dirhams, ayant son siège social situé Km 7, Route de Rabat, Ain Sebâa, Casablanca, immatriculée au Registre du commerce de Casablanca sous le numéro 52 405.
Nouvelles Obligations	Désigne les obligations d'une valeur nominale de douze-mille cinq cents (12 500) dirhams chacune, qui seront émises dans le cadre du présent emprunt obligataire.
Obligations Existantes	Désigne les obligations de Douja Promotion Groupe Addoha sous les codes ISIN suivants : MA0000094971, MA0000094989, MA0000095101, et MA0000095119
Organisme placeur/collecteur d'ordres	Désigne Bank Of Africa.
L'Hypothèque	Désigne l'hypothèque de troisième rang portant sur la propriété dite « Bled Ouled Sbita » situé à Salé – Bouknadel, d'une superficie de 346 hectares, 24 ares et 12 centiares, objet du titre foncier numéro 27916/58.
Représentant de la masse	Désigne le mandataire provisoire de la masse des Obligataires désigné par le Conseil d'Administration de l'Emetteur, puis le représentant de la masse des Obligataires qui sera désigné par l'assemblée générale des obligataires conformément aux stipulations de l'Article 15 du Contrat d'Emission, et en application de la loi n° 17-95.
Souscripteurs	Désigne les détenteurs des obligations de Douja Promotion Groupe Addoha SA sous les codes ISIN suivants : MA0000094971, MA0000094989, MA0000095101, et MA0000095119
L'Emission	Désigne l'émission d'un emprunt obligataire ordinaire d'un plafond de 750 000 000 MAD, assorti d'une garantie réelle en hypothèque réservé aux détenteurs des obligations de Douja Promotion Groupe Addoha sous les codes ISIN suivants : MA0000094971, MA0000094989, MA0000095101, et MA0000095119.

SOMMAIRE

Abréviations.....	3
Lexique et définitions.....	4
SOMMAIRE.....	5
Partie I. ATTESTATIONS ET COORDONNÉES	6
I. PRESIDENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION	7
II. ORGANISME CONSEIL	8
III. CONSEILLER JURIDIQUE.....	9
Partie II. PRESENTATION DE L'OPERATION	10
I. STRUCTURE DE L'OFFRE.....	11
II. INSTRUMENTS FINANCIERS OFFERTS	11
III. CAS DE DEFAULT	20
IV. FACTEURS DE RISQUES LIES A L'INVESTISSEMENT DANS LES TITRES OFFERTS	20
V. PRESENTATION DE L'OPERATION	22
VI. OBJECTIFS DE L'OPERATION	23
VII. GARANTIES.....	23
VIII. GARANTIE DE BONNE FIN.....	25
IX. INVESTISSEURS VISES PAR L'OPERATION.....	25
X. IMPACTS DE L'OFFRE.....	25
XI. CHARGES LIEES A L'OPERATION.....	26
XII. CHARGES SUPPORTEES PAR LES SOUSCRIPTEURS.....	26
XIII. DEROULEMENT DE L'OPERATION.....	27
Partie III. MODELE DE BULLETIN DE SOUSCRIPTION	34
Partie IV. ANNEXES	38

Partie I. ATTESTATIONS ET COORDONNÉES

I. Président du Conseil d'Administration

I.1. Identité

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

I.2. Attestation

Le Président du Conseil d'Administration atteste qu'il assume la responsabilité des informations contenues dans le prospectus composé de la présente note d'opération et du document de référence de Douja Promotion Groupe Addoha relatif à l'exercice 2023 et au 1^{er} semestre 2024 enregistré par l'AMMC en date du 11 février 2025 sous la référence EN/EM/002/2025.

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 13 février 2025

Anas Sefrioui
Président du Conseil d'Administration

II. Organisme Conseil

II.1. Représentant

Dénomination ou raison sociale	BMCE Capital Conseil
Représentant légal	M'hamed Berrada
Fonction	Directeur Général
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	m.berrada@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 2023 et au 1^{er} semestre 2024 enregistré par l'AMMC en date du 11 février 2025 sous la référence EN/EM/002/2025.

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 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 2021, 2022, 2023, 2024 et pour l'exercice en cours jusqu'à la date du visa ;
- le rapport d'expertise pour le bien objet de la garantie et son certificat de propriété ;
- les commentaires, analyses et statistiques fournis par le management de Douja Promotion Groupe Addoha, notamment lors des due diligences effectuées selon les standards de la profession.

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 (i) le mandat de conseil qui les lient et (ii) les lignes de crédits bancaires contractées par le groupe Douja Promotion Groupe Addoha dans le cadre de son activité courante auprès de Bank Of Africa.

Il convient de noter que BMCE Capital Conseil, qui agit en tant que conseiller financier, est filiale à 100% de Bank Of Africa.

Compte tenu de tout ce qui précède, nous attestons avoir mis en œuvre toutes les mesures nécessaires pour garantir l'objectivité de notre analyse et la qualité de la mission pour laquelle nous avons été mandatés.

Fait à Casablanca le 13 février 2025

BMCE Capital Conseil

M'hamed Berrada

Directeur Général

III. Conseiller juridique

III.1. Représentant

Dénomination ou raison sociale	Maleh Law Firm
Représentant légal	Younes Maleh
Fonction	Avocat au Barreau de Casablanca
Adresse	2, Rue de la Réunion Rés. Beaulieu 6 ^{ème} étage
Numéro de téléphone	+212 520 403 961
Numéro de fax	+212 520 403 961
Adresse électronique	younes.maleh@malehlawfirm.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.

Fait à Casablanca le 13 février 2025

Younes Maleh
Avocat au Barreau de Casablanca

Partie II. PRESENTATION 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 750 000 000 (sept cent cinquante millions) de dirhams. DPGA envisage l'émission de 60 000 titres obligataires ordinaires, non cotés, d'une valeur nominale unitaire de douze-mille cinq cents (12 500) dirhams.

L'emprunt obligataire objet de la présente note d'opération sera émis en 4 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 702 212 500 (sept cent deux millions deux cent douze mille cinq cents) de dirhams avec une valeur nominale de douze-mille cinq cents (12 500) 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 702 212 500 (sept cent deux millions deux cent douze mille cinq cents) de dirhams avec une valeur nominale de douze-mille cinq cents (12 500) dirhams par obligation ;
- Une tranche C 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 47 787 500 (quarante-sept millions sept cent quatre-vingt-sept mille cinq cents) de dirhams avec une valeur nominale de douze-mille cinq cents (12 500) dirhams par obligation ;
- Une tranche D 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 47 787 500 (quarante-sept millions sept cent quatre-vingt-sept mille cinq cents) de dirhams avec une valeur nominale de douze-mille cinq cents (12 500) dirhams par obligation.

Le montant maximum pouvant être alloué à la tranche A et B ne pourra dépasser 702 212 500 (sept cent deux millions deux cent douze mille cinq cents) de dirhams.

Le montant maximum pouvant être alloué à la tranche C et D ne pourra dépasser 47 787 500 (quarante-sept millions sept cent quatre-vingt-sept mille cinq cents) de dirhams.

Le montant total alloué au titre des quatre tranches susmentionnées ne pourra en aucun cas dépasser 750 000 000 (sept cent cinquante millions) de 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 la tranche	702 212 500 de dirhams
Nombre maximum de titres à émettre	56 177 titres

Valeur nominale unitaire	12 500 dirhams
Prix d'émission	Au pair, 100% de la valeur nominale
Maturité	6 ans
Période de souscription	Du 18 février 2025 au 20 février 2025 inclus
Date de jouissance	25 février 2025
Date d'échéance	25 février 2031
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 5,79%.
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 5 février 2025 telle que publiée par Bank Al Maghrib le 5 février 2025, 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 25 février de chaque année. Le paiement des intérêts interviendra le jour même ou le premier jour ouvré suivant si celui-ci n'est pas ouvré. La date de paiement du premier coupon de l'emprunt obligataire interviendra le 25 février 2026. Aucun report du paiement des coupons n'est prévu dans le cadre de cette émission obligataire. Les intérêts des obligations cesseront de courir à dater du jour où le principal sera complètement remboursé par la Société.
Négociabilité des titres	De gré à gré. Il n'existe aucune restriction imposée par les conditions de l'émission à la libre négociabilité de ces obligations.
Remboursement du principal	Le remboursement du principal de l'emprunt sera effectué annuellement, 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 25 février 2026.
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 directs, généraux, inconditionnels et non subordonnés de l'Emetteur, assortis de sûretés réelles sur l'Actif Immobilier.
Garantie de remboursement	L'emprunt Obligataire est assorti d'une hypothèque de troisième rang, à hauteur de 750 000 000 dirhams (l'Hypothèque), portant sur la propriété dite « Bled Ouled Sbita » situé à Salé – Bouknadel, d'une superficie de 346 hectares, 24 ares et 12 centiares, objet du titre foncier numéro 27916/58 (l'Actif Immobilier), étant précisé que : <ul style="list-style-type: none"> - DPGA s'engagera (i) à inscrire l'hypothèque sur l'Actif Immobilier, donnée en garantie du remboursement de l'emprunt obligataire émis par la Société en août 2021, en 1er rang, et (ii) à inscrire l'Hypothèque donnée en garantie de l'Emprunt Obligataire, en 2ème rang ;

	<p>- une fois que les Obligations Existantes relatives à l'emprunt obligataire émis par la Société en août 2021 ne seront plus en circulation et après l'obtention de la mainlevée de l'hypothèque sur l'Actif Immobilier qui sera inscrite en 1er rang en garantie du remboursement de l'emprunt obligataire émis par la Société en août 2021 susvisé, l'Hypothèque sera inscrite en 1er rang.</p> <p>Dans le cas où une partie des obligations portant codes ISIN MA0000095101 et MA0000095119 ne sont pas apportées à l'opération de rachat, ces mêmes obligations resteront garanties par l'hypothèque susvisée qui sera inscrite en premier rang et la nouvelle émission sera garantie par l'Hypothèque qui sera inscrite au deuxième rang.</p>
Rachat des Obligations	<p>DPGA se réserve le droit de procéder à des rachats d'obligations sur le marché secondaire, dans le respect des dispositions légales et réglementaires.</p> <p>DPGA est tenue d'informer l'AMMC, ainsi que le mandataire de la masse des obligataires de toutes éventuelles procédures de rachat des obligations, 5 jours ouvrés avant la date de rachat. La société procédera au rachat des obligations au même prix, au prorata des ventes présentés (dans le cas où le nombre des titres présentés au rachat serait supérieur au nombre des titres à racheter). 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>
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 six (6) mois à compter de la date de clôture des souscriptions, le Conseil d'Administration de Douja Promotion Groupe Addoha, tenu en date du 11 février 2025, désigne la société N. Amar Audit & Consulting représentée par Monsieur Nawfal Amar en sa qualité de gérant en tant que mandataire provisoire des détenteurs des obligations.</p> <p>A noter que le mandataire provisoire est identique pour toutes les tranches, lesquelles sont regroupées en une seule masse.</p>
Droit applicable	Droit marocain

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 la tranche	702 212 500 de dirhams
Nombre maximum de titres à émettre	56 177 titres
Valeur nominale unitaire	12 500 dirhams
Prix d'émission	Au pair, 100% de la valeur nominale
Maturité	6 ans
Période de souscription	Du 18 février 2025 au 20 février 2025 inclus
Date de jouissance	25 février 2025
Date d'échéance	25 février 2031
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 5,58%. 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 5 février 2025 telle que publiée par Bank Al Maghrib le 5 février 2025, soit 2,58% augmenté d'une prime de risque de 300 points de base. Au-delà de la 1^{ère} année, le taux de référence 52 semaines monétaire sera déterminé sur la base de la courbe des taux de référence du marché secondaire des bons du Trésor telle que publiée par Bank Al Maghrib et portant une date de valeur antérieure de 5 jours ouvrés 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 : https://ir.groupeaddoha.com/</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 ouvrés 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> $[(\text{taux actuariel} + 1)^{\frac{k}{\text{nombre de jours exact}}} - 1] * \frac{360}{k}$ <p>Nombre de jours exact : 365 ou 366 jours</p> <p>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>
Paiement du coupon	<p>Les intérêts seront servis annuellement aux dates anniversaires de la date de jouissance de l'emprunt, soit 25 février de chaque année. Le paiement des intérêts interviendra le jour même ou le premier jour ouvré suivant si celui-ci n'est pas ouvré.</p> <p>La date de paiement du premier coupon de l'emprunt obligataire interviendra le 25 février 2026.</p> <p>Les intérêts des obligations cesseront de courir à dater du jour où le principal sera complètement remboursé par la Société.</p> <p>Aucun report du paiement des coupons n'est prévu dans le cadre de cette émission obligataire.</p>
Prime de risque	300 points de base
Mode de calcul des intérêts	Les intérêts seront calculés selon la formule suivante : capital restant dû * nombre de jours exact / 360 * taux facial
Négociabilité des titres	De gré à gré. Il n'existe aucune restriction imposée par les conditions de l'émission à la libre négociabilité de ces obligations.
Remboursement du principal	<p>Le remboursement du principal de l'emprunt sera effectué annuellement, 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 25 février 2026.</p>
Prix de remboursement	Au pair, 100% de la valeur nominale
Remboursement anticipé	Douja Promotion Groupe Addoha s'interdit de procéder au remboursement anticipé des Obligations, sauf disposition contraire notamment en termes de réalisation d'un cas de défaut.
Clause d'assimilation	Les obligations émises par DPGA ne font l'objet d'aucune assimilation aux titres d'une émission antérieure. Au cas où DPGA émettrait ultérieurement de nouveaux titres jouissant à tous égards de droits identiques à ceux de la présente émission, elle pourra, sans requérir le consentement

	des porteurs, à condition que les contrats d'émission le prévoient, procéder à l'assimilation de l'ensemble des titres des émissions successives, unifiant ainsi l'ensemble des opérations relatives à leur gestion et à leur négociation
Rang de l'emprunt	Le principal et les intérêts des Obligations constituent des engagements directs, généraux, inconditionnels et non subordonnés de l'Emetteur, assortis de sûretés réelles sur l'Actif Immobilier.
Garantie de remboursement	<p>L'emprunt Obligataire est assorti d'une hypothèque de troisième rang, à hauteur de 750 000 000 dirhams (l'Hypothèque), portant sur la propriété dite « Bled Ouled Sbita » situé à Salé – Bouknadel, d'une superficie de 346 hectares, 24 ares et 12 centiares, objet du titre foncier numéro 27916/58 (l'Actif Immobilier), étant précisé que :</p> <ul style="list-style-type: none"> - DPGA s'engagera (i) à inscrire l'hypothèque sur l'Actif Immobilier, donnée en garantie du remboursement de l'emprunt obligataire émis par la Société en août 2021, en 1er rang, et (ii) à inscrire l'Hypothèque donnée en garantie de l'Emprunt Obligataire, en 2ème rang ; - une fois que les Obligations Existantes relatives à l'emprunt obligataire émis par la Société en août 2021 ne seront plus en circulation et après l'obtention de la mainlevée de l'hypothèque sur l'Actif Immobilier qui sera inscrite en 1er rang en garantie du remboursement de l'emprunt obligataire émis par la Société en août 2021 susvisé, l'Hypothèque sera inscrite en 1er rang. <p>Dans le cas où une partie des obligations portant codes ISIN MA0000095101 et MA0000095119 ne sont pas apportées à l'opération de rachat, ces mêmes obligations resteront garanties par l'hypothèque susvisée qui sera inscrite en premier rang et la nouvelle émission sera garantie par l'Hypothèque qui sera inscrite au deuxième rang.</p>
Rachat des Obligations	<p>DPGA se réserve le droit de procéder à des rachats d'obligations sur le marché secondaire, dans le respect des dispositions légales et réglementaires.</p> <p>DPGA est tenue d'informer l'AMMC, ainsi que le mandataire de la masse des obligataires de toutes éventuelles procédures de rachat des obligations, 5 jours ouvrés avant la date de rachat. La société procédera au rachat des obligations au même prix, au prorata des ventes présentés (dans le cas où le nombre des titres présentés au rachat serait supérieur au nombre des titres à racheter).</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>
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 six (6) mois à compter de la date de clôture des souscriptions, le Conseil d'Administration de Douja Promotion Groupe Addoha, tenu en date du 11 février 2025, désigne la société N. Amar Audit & Consulting représentée par Monsieur Nawfal Amar en sa qualité de gérant en tant que mandataire provisoire des détenteurs des obligations.</p> <p>A noter que le mandataire provisoire est identique pour toutes les tranches, lesquelles sont regroupées en une seule masse.</p>
Droit applicable	Droit marocain

Caractéristiques relatives aux titres de la tranche C fixe :

La tranche C 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 C 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 la tranche	47 787 500 de dirhams
Nombre maximum de titres à émettre	3 823 titres
Valeur nominale unitaire	12 500 dirhams
Prix d'émission	Au pair, 100% de la valeur nominale
Maturité	6 ans
Période de souscription	Du 18 février 2025 au 20 février 2025 inclus
Date de jouissance	25 février 2025
Date d'échéance	25 février 2031
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 5,79%.
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 5 février 2025 telle que publiée par Bank Al Maghrib le 5 février 2025, 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 25 février de chaque année. Le paiement des intérêts interviendra le jour même ou le premier jour ouvré suivant si celui-ci n'est pas ouvré. La date de paiement du premier coupon de l'emprunt obligataire interviendra le 25 février 2026. Aucun report du paiement des coupons n'est prévu dans le cadre de cette émission obligataire. Les intérêts des obligations cesseront de courir à dater du jour où le principal sera complètement remboursé par la Société.
Négociabilité des titres	De gré à gré. Il n'existe aucune restriction imposée par les conditions de l'émission à la libre négociabilité de ces obligations.
Remboursement du principal	Le remboursement du principal de l'emprunt sera effectué annuellement, 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 25 février 2026.
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 directs, généraux, inconditionnels et non subordonnés de l'Emetteur, assortis de sûretés réelles sur l'Actif Immobilier.
Garantie de remboursement	L'emprunt Obligataire est assorti d'une hypothèque de troisième rang, à hauteur de 750 000 000 dirhams (l'Hypothèque), portant sur la propriété dite « Bled Ouled Sbita » situé à Salé –

	<p>Bouknadel, d'une superficie de 346 hectares, 24 ares et 12 centiares, objet du titre foncier numéro 27916/58 (l'Actif Immobilier), étant précisé que :</p> <ul style="list-style-type: none"> - DPGA s'engagera (i) à inscrire l'hypothèque sur l'Actif Immobilier, donnée en garantie du remboursement de l'emprunt obligataire émis par la Société en août 2021, en 1er rang, et (ii) à inscrire l'Hypothèque donnée en garantie de l'Emprunt Obligataire, en 2ème rang ; - une fois que les Obligations Existantes relatives à l'emprunt obligataire émis par la Société en août 2021 ne seront plus en circulation et après l'obtention de la mainlevée de l'hypothèque sur l'Actif Immobilier qui sera inscrite en 1er rang en garantie du remboursement de l'emprunt obligataire émis par la Société en août 2021 susvisé, l'Hypothèque sera inscrite en 1er rang. <p>Dans le cas où une partie des obligations portant codes ISIN MA0000095101 et MA0000095119 ne sont pas apportées à l'opération de rachat, ces mêmes obligations resteront garanties par l'hypothèque susvisée qui sera inscrite en premier rang et la nouvelle émission sera garantie par l'Hypothèque qui sera inscrite au deuxième rang.</p>
Rachat des Obligations	<p>DPGA se réserve le droit de procéder à des rachats d'obligations sur le marché secondaire, dans le respect des dispositions légales et réglementaires.</p> <p>DPGA est tenue d'informer l'AMMC, ainsi que le mandataire de la masse des obligataires de toutes éventuelles procédures de rachat des obligations, 5 jours ouvrés avant la date de rachat. La société procédera au rachat des obligations au même prix, au prorata des ventes présentés (dans le cas où le nombre des titres présentés au rachat serait supérieur au nombre des titres à racheter).</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>
Notation	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 six (6) mois à compter de la date de clôture des souscriptions, le Conseil d'Administration de Douja Promotion Groupe Addoha, tenu en date du 11 février 2025, désigne la société N. Amar Audit & Consulting représentée par Monsieur Nawfal Amar en sa qualité de gérant en tant que mandataire provisoire des détenteurs des obligations.</p> <p>A noter que le mandataire provisoire est identique pour toutes les tranches, lesquelles sont regroupées en une seule masse.</p>
Droit applicable	Droit marocain

Caractéristiques relatives aux titres de la tranche D révisable annuellement :

La tranche D 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 D 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 la tranche	47 787 500 de dirhams
Nombre maximum de titres à émettre	3 823 titres
Valeur nominale unitaire	12 500 dirhams
Prix d'émission	Au pair, 100% de la valeur nominale
Maturité	6 ans
Période de souscription	Du 18 février 2025 au 20 février 2025 inclus
Date de jouissance	25 février 2025
Date d'échéance	25 février 2031
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 5,58%. 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 5 février 2025 telle que publiée par Bank Al Maghrib le 5 février 2025, soit 2,58% augmenté d'une prime de risque de 300 points de base. Au-delà de la 1^{ère} année, le taux de référence 52 semaines monétaire sera déterminé sur la base de la courbe des taux de référence du marché secondaire des bons du Trésor telle que publiée par Bank Al Maghrib et portant une date de valeur antérieure de 5 jours ouvrés 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 : https://ir.groupeaddoha.com/</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 ouvrés 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> $[(\text{taux actuariel} + 1)^{\frac{k}{\text{nombre de jours exact}}} - 1] * \frac{360}{k}$ <p>Nombre de jours exact : 365 ou 366 jours</p> <p>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>

Paie ment du coupon	<p>Les intérêts seront servis annuellement aux dates anniversaires de la date de jouissance de l'emprunt, soit 25 février de chaque année. Le paiement des intérêts interviendra le jour même ou le premier jour ouvré suivant si celui-ci n'est pas ouvré.</p> <p>La date de paiement du premier coupon de l'emprunt obligataire interviendra le 25 février 2026.</p> <p>Les intérêts des obligations cesseront de courir à dater du jour où le principal sera complètement remboursé par la Société.</p> <p>Aucun report du paiement des coupons n'est prévu dans le cadre de cette émission obligataire.</p>
Prime de risque	300 points de base
Mode de calcul des intérêts	Les intérêts seront calculés selon la formule suivante : $\text{capital restant dû} * \text{nombre de jours exact} / 360 * \text{taux facial}$
Négociabilité des titres	De gré à gré. Il n'existe aucune restriction imposée par les conditions de l'émission à la libre négociabilité de ces obligations.
Remboursement du principal	<p>Le remboursement du principal de l'emprunt sera effectué annuellement, 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 25 février 2026.</p>
Prix de remboursement	Au pair, 100% de la valeur nominale
Remboursement anticipé	Douja Promotion Groupe Addoha s'interdit de procéder au remboursement anticipé des Obligations, sauf disposition contraire notamment en termes de réalisation d'un cas de défaut.
Clause d'assimilation	Les obligations émises par DPGA ne font l'objet d'aucune assimilation aux titres d'une émission antérieure. Au cas où DPGA émettrait ultérieurement de nouveaux titres jouissant à tous égards de droits identiques à ceux de la présente émission, elle pourra, sans requérir le consentement des porteurs, à condition que les contrats d'émission le prévoient, procéder à l'assimilation de l'ensemble des titres des émissions successives, unifiant ainsi l'ensemble des opérations relatives à leur gestion et à leur négociation
Rang de l'emprunt	Le principal et les intérêts des Obligations constituent des engagements directs, généraux, inconditionnels et non subordonnés de l'Emetteur, assortis de sûretés réelles sur l'Actif Immobilier.
Garantie de remboursement	<p>L'emprunt Obligataire est assorti d'une hypothèque de troisième rang, à hauteur de 750 000 000 dirhams (l'Hypothèque), portant sur la propriété dite « Bled Ouled Sbita » situé à Salé – Bouknadel, d'une superficie de 346 hectares, 24 ares et 12 centiares, objet du titre foncier numéro 27916/58 (l'Actif Immobilier), étant précisé que :</p> <ul style="list-style-type: none"> - DPGA s'engagera (i) à inscrire l'hypothèque sur l'Actif Immobilier, donnée en garantie du remboursement de l'emprunt obligataire émis par la Société en août 2021, en 1er rang, et (ii) à inscrire l'Hypothèque donnée en garantie de l'Emprunt Obligataire, en 2ème rang ; - une fois que les Obligations Existantes relatives à l'emprunt obligataire émis par la Société en août 2021 ne seront plus en circulation et après l'obtention de la mainlevée de l'hypothèque sur l'Actif Immobilier qui sera inscrite en 1er rang en garantie du remboursement de l'emprunt obligataire émis par la Société en août 2021 susvisé, l'Hypothèque sera inscrite en 1er rang. <p>Dans le cas où une partie des obligations portant codes ISIN MA0000095101 et MA0000095119 ne sont pas apportées à l'opération de rachat, ces mêmes obligations resteront garanties par l'hypothèque susvisée qui sera inscrite en premier rang et la nouvelle émission sera garantie par l'Hypothèque qui sera inscrite au deuxième rang.</p>
Rachat des Obligations	<p>DPGA se réserve le droit de procéder à des rachats d'obligations sur le marché secondaire, dans le respect des dispositions légales et réglementaires.</p> <p>DPGA est tenue d'informer l'AMMC, ainsi que le mandataire de la masse des obligataires de toutes éventuelles procédures de rachat des obligations, 5 jours ouvrés avant la date de rachat. La société procédera au rachat des obligations au même prix, au prorata des ventes présentés (dans le cas où le nombre des titres présentés au rachat serait supérieur au nombre des titres à racheter).</p>

	Un tel rachat sera sans incidence sur le calendrier normal de l'amortissement des Obligations encore en circulation. Les Obligations ainsi rachetées par l'Emetteur seront immédiatement annulées et ne pourront, par la suite, être remises en circulation.
Notation	Les obligations émises par DPGA n'ont pas fait l'objet d'une demande de notation.
Juridiction compétente	Tribunal de commerce de Casablanca.
Représentation des obligataires	En attendant l'Assemblée Générale des Obligataires devant nommer le mandataire définitif dans un délai de six (6) mois à compter de la date de clôture des souscriptions, le Conseil d'Administration de Douja Promotion Groupe Addoha, tenu en date du 11 février 2025, désigne la société N. Amar Audit & Consulting représentée par Monsieur Nawfal Amar en sa qualité de gérant en tant que mandataire provisoire des détenteurs des obligations. A noter que le mandataire provisoire est identique pour toutes les tranches, lesquelles sont regroupées en une seule masse.
Droit applicable	Droit marocain

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 (les Cas de Défaut) :

- a) l'Emetteur ne paie pas à sa date d'exigibilité une somme due au titre de l'emprunt obligataire à la date convenue ;
- b) l'Emetteur ne respecte pas l'un quelconque des engagements prévus par le 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 principal.

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

Risque de taux : La valeur des obligations à taux fixe ou à taux révisable pourrait varier à la hausse ou à la baisse, dépendamment de l'évolution de la courbe des taux de référence du marché secondaire des Bons du Trésor publiée par Bank Al Maghrib.

Risque d'inflation : l'évolution des taux d'inflation pourrait impacter le rendement des détenteurs d'obligations si l'évolution de l'inflation dépasse le rendement des obligations détenues.

V. Cadre de l'opération

Le Conseil d'Administration, réuni le 31/10/2024, a proposé à l'Assemblée Générale Ordinaire des Actionnaires d'autoriser l'émission d'un emprunt obligataire d'un montant maximum de 800 000 000 dirhams (huit cents millions de dirhams), réservée aux détenteurs des Obligations Existantes, garantie par une hypothèque portant sur un Actif immobilier.

L'Assemblée Générale Ordinaire du 05/12/2024, 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, telle que modifiée et complétée, sont satisfaites, a autorisé le Conseil d'Administration à procéder à l'émission d'un emprunt obligataire d'un montant nominal maximum de 800 000 000 dirhams (huit cents millions de dirhams).

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

- 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.

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 dans le cadre de la délégation de pouvoirs susmentionnée, le Conseil d'Administration du 11 février 2025 a décidé de procéder à une émission obligataire d'un montant maximum de 750 000 000 (sept cent cinquante millions) de dirhams en quatre tranches 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 sera remboursable par amortissement annuel linéaire sur une durée de 6 ans et portera sur un montant maximum de 702 212 500 (sept cent deux millions deux cent douze mille cinq cents) de dirhams avec une valeur nominale de douze-mille cinq cents (12 500) 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 702 212 500 (sept cent deux millions deux cent douze mille cinq cents) de dirhams avec une valeur nominale de douze-mille cinq cents (12 500) dirhams par obligation ;
- Une tranche C 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 47 787 500 (quarante-sept millions sept cent quatre-vingt-sept mille cinq cents) de dirhams avec une valeur nominale de douze-mille cinq cents (12 500) dirhams par obligation ;
- Une tranche D 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 47 787 500 (quarante-sept millions sept cent quatre-vingt-sept mille cinq cents) de dirhams avec une valeur nominale de douze-mille cinq cents (12 500) dirhams par obligation.

Le montant maximum pouvant être alloué à la tranche A et B ne pourra dépasser 702 212 500 (sept cent deux millions deux cent douze mille cinq cents) de dirhams.

Le montant maximum pouvant être alloué à la tranche C et D ne pourra dépasser 47 787 500 (quarante-sept millions sept cent quatre-vingt-sept mille cinq cents) de dirhams.

Le montant total alloué au titre des quatre tranches susmentionnées ne pourra en aucun cas dépasser 750 000 000 (sept cent cinquante millions) de dirhams.

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

Le conseil d'Administration a, par ailleurs, décidé de réserver l'emprunt obligataire aux détenteurs des Obligations Existantes de DPGA.

Dans le cadre de l'Emission, un contrat d'émission a été conclu le 11 février 2025 entre Douja Promotion Groupe Addoha et le représentant de la masse des obligataires intégrant les principales dispositions juridiques relatives aux obligations à émettre. Ledit contrat d'émission est présenté en annexe. La signature du bulletin de souscription vaudra adhésion au Contrat d'Emission et à la Convention d'Hypothèque.

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 750 000 000 (sept cent cinquante millions) de dirhams, ayant pour principal objectif de rallonger la maturité de sa dette pour un montant de 702 212 500 (sept cent deux millions deux cent douze mille cinq cents) de dirhams et de financer partiellement une tranche d'un projet de développement, pour un montant de 47 787 500 (quarante-sept millions sept cent quatre-vingt-sept mille cinq cents) de dirhams.

Par ailleurs, cette émission vise également à :

- Restructurer les deux émissions obligataires de la Société, émises en 2021, en une seule émission.
- Renforcer la structure financière de DPGA.
- Libérer l'actif foncier " dit « El Bahr » située à Sala Al Jadida, lieu-dit Bou Knadel, constitué d'un terrain nu comprenant des équipements de lotissement d'une superficie de 867.115 m² objet du titre foncier numéro 8911/20, actuellement hypothéqué en garantie des obligations portant code ISIN n°MA0000094971 et MA0000094989, émises dans le cadre de l'émission obligataire de Douja Promotion Groupe Addoha de Février 2021.

VII. Garanties

1) Garantie sur un actif Immobilier

L'emprunt Obligataire est assorti d'une hypothèque de troisième rang, à hauteur de 750 000 000 dirhams (l'Hypothèque), portant sur la propriété dite « Bled Ouled Sbita » situé à Salé – Bouknadel, d'une superficie de 346 hectares, 24 ares et 12 centiares, objet du titre foncier numéro 27916/58 (l'Actif Immobilier), étant précisé que :

- DPGA s'engagera (i) à inscrire l'hypothèque sur l'Actif Immobilier, donnée en garantie du remboursement de l'emprunt obligataire émis par la Société en août 2021, en 1er rang, et (ii) à inscrire l'Hypothèque donnée en garantie de l'Emprunt Obligataire, en 2ème rang ;
- une fois que les Obligations Existantes relatives à l'emprunt obligataire émis par la Société en août 2021 ne seront plus en circulation et après l'obtention de la mainlevée de l'hypothèque sur l'Actif Immobilier qui sera inscrite en 1er rang en garantie du remboursement de l'emprunt obligataire émis par la Société en août 2021 susvisé, l'Hypothèque sera inscrite en 1er rang.

À la suite de l'évaluation effectuée sur l'Actif Immobilier en date du 10 janvier 2025, la valeur de l'actif ressort à 1 565 000 000 dirhams.

Dans le cas où une partie des obligations portant codes ISIN MA0000095101 et MA0000095119 ne sont pas apportées à l'opération de rachat, ces mêmes obligations resteront garanties par l'hypothèque susvisée qui sera inscrite en premier rang et la nouvelle émission sera garantie par l'Hypothèque qui sera inscrite au deuxième rang.

2) Conditions d'obtention de la main levée des suretés pendant la durée de l'emprunt

2.1 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 du Contrat d'émission en **Annexe 2**, l'Emetteur pourra demander l'obtention d'une mainlevée sur les lots identifiés en **Annexe 2** du Contrat d'émission (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 (a) ci-dessus et plus généralement, devra remettre à l'Emetteur tous documents nécessaires à assurer cette mainlevée.
- (c) Dans ce cas, chaque Titulaire d'Obligations autorise d'ores et déjà, via le Contrat d'émission, 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 du Contrat d'émission en **Annexe 2**, 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.

2.2 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 du Contrat d'émission en **Annexe 2**, 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 une (1) 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 une (1) 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 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 ci-dessus.

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.

2.3 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 ci-dessus est interdite.

VIII. Garantie de bonne fin

La présente émission n'est assortie d'aucune garantie de bonne fin.

IX. 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 du rachat des obligations, contre des nouvelles obligations, telles que listés ci-dessous à fin décembre 2024 :

Code ISIN	Taux nominal	Quantité titres	Valeur nominale unitaire initiale	Encours (en dirhams)	Date de jouissance	Date d'échéance
MA0000094971	5,16% - Fixe	3 325	100 000	266 000 000	26/02/2021	26/02/2028
MA0000094989	6,15% - Révisable annuellement	2 615	100 000	209 200 000	26/02/2021	26/02/2028
MA0000095101	4,93% - Fixe	2 242	25 000	28 025 000	02/08/2021	02/08/2027
MA0000095119	5,72% - Révisable annuellement	15 919	25 000	198 987 500	02/08/2021	02/08/2027
Encours total		24 101		702 212 500		

X. Impacts de l'offre

X.1. Impacts sur le capital

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

X.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.

X.3. Impacts sur l'endettement

L'endettement net de DPGA connaîtra une légère hausse suite à la réalisation de l'Emission.

Dans le cas où l'Emission est entièrement souscrite, l'encours obligataire en principal de DPGA évoluera de 702 212 500 dirhams à 750 000 000 dirhams à la date de règlement-livraison de l'opération.

X.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.

X.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 et de financer partiellement une tranche d'un projet de développement.

XI. Charges liées à l'opération

Les frais de l'opération à la charge de l'émetteur sont de l'ordre de 1,0% 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.

XII. 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 les frais relatifs au règlement livraison, conformément aux contrats les liant à leurs teneurs de comptes respectifs, le cas échéant.

XIII. Déroulement de l'opération

XIII.1. Calendrier de l'opération

Etapes	Date
Ouverture de la période de souscription	18/02/2025
Clôture de la période de souscription	20/02/2025
Centralisation des ordres de souscription	20/02/2025
Allocation des titres	20/02/2025
Règlement/Livraison de l'ensemble des transactions	25/02/2025
Publication des résultats de l'Opération dans un journal d'annonces légales par l'émetteur et sur son site web	26/02/2025

XIII.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.

XIII.3. Modalités de souscription aux obligations

Période de souscription :

La période de souscription est ouverte auprès de l'Organisme Placeur, du 18 février 2025 au 20 février 2025 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 aux investisseurs visés par l'opération, soit les détenteurs des obligations de Douja Promotion Groupe Addoha sous les codes ISIN suivants : MA0000094971, MA0000094989, MA0000095101, et MA0000095119. Il doit ainsi, au cas où il n'en disposerait pas déjà, obtenir et joindre une copie du document d'identification des souscripteurs et une attestation de propriété et de blocage des Obligations Existantes au bulletin de souscription conçu pour l'opération.

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

Catégorie	Documents à joindre
-----------	---------------------

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

Modalités de souscription

Toutes les souscriptions doivent se faire auprès de l'Organisme Placeur / Collecteur d'Ordres : Bank of Africa. Les Souscripteurs n'ont pas l'obligation d'ouvrir un compte chez l'Organisme Placeur / Collecteur d'Ordres.

Le dossier de souscription doit comporter : (i) un bulletin de souscription composé d'une demande de souscription 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 à céder à DPGA. Les bulletins de souscription doivent être formulés par teneur de compte des Obligations Existantes et doivent être signés par le souscripteur ou son mandataire. Les dossiers de souscription doivent être transmis à Bank of Africa pendant la période de souscription.

Bank of Africa contrôlera la conformité des dossiers de souscription par rapport aux conditions et modalités de souscription prévues dans la note d'opération.

Dans le cadre de cette Emission, les Souscripteurs peuvent formuler une ou plusieurs demandes de souscription aux Nouvelles Obligations au niveau des tranches A et/ou B en contrepartie de la cession à DPGA des Obligations Existantes détenues par eux.

Chaque souscripteur pourra souscrire à un nombre total (sur les tranches A et/ou B) de Nouvelles Obligations, calculé comme suit

$$(\text{montant nominal total des obligations existantes à céder} / 12\,500)$$

Dans le cas où le résultat de la formule ci-dessus ne donne pas un nombre entier, ledit nombre de titres sera arrondi au nombre entier inférieur.

Lesdits Souscripteurs doivent transmettre une copie des bulletins de souscription fermes et irrévocables à leurs teneurs de comptes en spécifiant le nombre des Obligations Existantes apportées pour le rachat et la nature de la tranche souscrite dans le cadre de l'Emission en contrepartie du rachat

Les Souscripteurs peuvent également formuler une demande de souscription aux Nouvelles Obligations non conditionnée par le rachat d'Obligations Existantes par DPGA au niveau des tranches C et/ou D. La souscription aux Nouvelles Obligations non conditionnées par le rachat d'Obligations Existantes sera formulée sur le même bulletin de souscription (ou sur un des bulletins de souscription dans le cas de plusieurs teneurs de comptes) en spécifiant le nombre de titres, le montant, et la tranche souhaitée. Aucune attestation de blocage n'est requise pour la souscription aux Nouvelles Obligations non conditionnées par le rachat des Obligations Existantes au niveau des tranches C et/ou D.

Les souscripteurs pourront être servis à hauteur de leur demande et dans la limite des titres disponibles.

Chaque souscripteur a la possibilité de souscrire aux obligations de la tranche A et/ou B et/ou C et/ou D. de l'Emission (souscription conditionnée ou non par le rachat d'Obligations Existantes). Les souscripteurs adressent, tout au long de la période de souscription, leurs demandes de souscription à Bank Of Africa, à l'aide de bulletins de souscription, dûment remplis et signés par eux, selon le modèle joint en annexe.

Les souscriptions sont irrévocables au terme de la clôture de la période de souscription. Toutes les souscriptions doivent être faites en numéraire et doivent être exprimées en nombre de titres.

Par ailleurs, Bank Of Africa s'engage à ne pas accepter d'ordres de souscriptions en dehors de la période de souscription ou ne respectant pas les conditions et les modalités de souscription.

Dès la clôture de la période de souscription, chaque souscripteur devra informer son ou ses teneurs de compte de sa souscription dans le cadre de la présente opération."

A moins d'être frappées de nullité, les demandes de souscription sont cumulatives quotidiennement.

XIII.4. Modalités de détermination des prix de rachat des Obligations Existantes

Le paiement du rachat par DPGA des Obligations Existantes se fera au comptant à la date du règlement/livraison, soit le 25 février 2025, 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	Nombre de titres	Maturité initiale en jours ¹	Taux facial	Date de rachat	Maturité résiduelle en jours	Prix unitaire de rachat
MA0000094971	26/02/2021	26/02/2028	3 325	2 556	5,16%	25/02/2025	1 096	83 576,32
MA0000094989	26/02/2021	26/02/2028	2 615	2 556	6,15%	25/02/2025	1	84 989,04
MA0000095101	02/08/2021	02/08/2027	2 242	2 191	4,93%	25/02/2025	888	12 728,31
MA0000095119	02/08/2021	02/08/2027	15 919	2 191	5,72%	25/02/2025	158	12 909,01
24 101								

Pour la ligne MA0000094989 – révisable :

Le prix du rachat correspond au prix pied de coupon majoré du coupon couru arrêté au 25 février 2025, 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 (366 jours – entre le 26/02/2024 et 26/02/2025)

TR : Taux de rendement (5,490% - calculé sur la base de la courbe des taux de référence du marché secondaire des bons du trésor du 05/02/2025 telle que publiée par Bank Al Maghrib le 05/02/2025 majoré de 300 points de base)

MR : Maturité Résiduelle en jours (1 jour – entre le 25/02/2025 et le 26/02/2025)

Pour la ligne MA0000095119 – révisable :

Le prix du rachat correspond au prix pied de coupon majoré du coupon couru arrêté au 25 février 2025, 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 02/08/2024 et le 02/08/2025)

¹ Est la maturité servant de base au calcul du coupon

TR : Taux de rendement (5,576% - calculé sur la base de la courbe des taux de référence du marché secondaire des bons du trésor du 05/02/2025 telle que publiée par Bank Al Maghrib le 05/02/2025 majoré de 300 points de base)

MR : Maturité Résiduelle en jours (158 jours- entre le 25/02/2025 et le 02/08/2025)

Pour la ligne MA0000094971 – 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 05/02/2025 telle que publiée par Bank Al Maghrib le 05/02/2025 conformément à la formule suivante :

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

Avec :

P : Prix du titre

Z_i : le taux zéro coupon majoré d'une prime de risque de 300 pbs (avec $Z1 = 5,551\%$, $Z2 = 5,618\%$, $Z3 = 5,620\%$ et $Z4 = 5,690\%$)

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.

Pour la ligne MA0000095101 – 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 05/02/2025 telle que publiée par Bank Al Maghrib le 05/02/2025 conformément à la formule suivante :

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

Avec :

P : Prix du titre

Z_i : le taux zéro coupon majoré d'une prime de risque de 300 pbs (avec $Z1 = 5,631\%$, $Z2 = 5,619\%$, $Z3 = 5,650\%$)

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.

XIII.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 20 février 2025 à 17h, Bank of Africa devra établir un état récapitulatif définitif, détaillé et consolidé des souscriptions qu'elle aura reçues. Il sera procédé, le 20 février 2025 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.

L'Organisme Placeur transmettra aux teneurs de compte les ordres de vente accompagnés 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 le même jour, soit le 25 février 2025.

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 4 carnets de demandes de souscription représentant les souscriptions aux 4 tranches A, B, C et D.

- Pour les tranches A et B :

Les souscriptions non frappées de nullité seront intégralement servies dans la limite du plafond des tranches A et/ou B.

Si à la clôture de la période de souscription, le montant total des souscriptions reçues est inférieur au montant maximum des tranches A et B, le montant total alloué sera limité au montant des souscriptions effectivement reçues.

- Pour les tranches C et D

Les demandes exprimées seront servies jusqu'à ce que le montant maximum pouvant être alloué aux tranches C ou D de 47 787 500 de dirhams soit atteint ;

Si à la clôture de la période de souscription, le montant total des souscriptions reçues est inférieur au montant maximum des tranches C et D, le montant total alloué sera limité au montant des souscriptions effectivement reçues.

Si le montant total des souscriptions reçues est supérieur au montant maximum des tranches C et D :

Les souscriptions seront allouées au prorata de la demande. Le taux d'allocation sera déterminé par le rapport :

$$\left(\frac{\text{Quantité offerte pour C et D}}{\text{Quantité demandée C et D retenue}} \right)$$

Si le nombre de titres à répartir, en fonction de la règle du prorata déterminée ci-dessus, n'est pas un nombre entier, ce nombre de titres sera arrondi à l'unité inférieure. Les rompus seront alloués, par palier d'une obligation par souscription, avec priorité aux demandes les plus fortes.

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.

XIII.6. Modalités de règlement/ livraison

Modalités de règlement/livraison

Le règlement/livraison se fera le 25 février 2025, directement entre Bank of Africa et les teneurs de comptes des souscripteurs via la filière de gré à gré de Maroclear (par transmission d'ordres de livraison contre paiement). Lesdits souscripteurs doivent transmettre au préalable leurs instructions de règlement-livraison à leurs teneurs de comptes respectifs. Les Nouvelles Obligations sont payables au comptant, en un seul versement et inscrits en compte au nom des souscripteurs auprès de leurs teneurs de compte le jour du règlement / livraison.

Pour les tranches A et B, le paiement du rachat par DPGA des Obligations Existantes se fera au comptant et s'effectuera à la date du règlement/livraison, soit le 25 février 2025 au prix de rachat des Obligations Existantes correspondant au prix pied de coupon majoré du coupon couru des obligations, tel que figurant à la section « Modalités de détermination des prix de rachat des obligations existantes »

Le processus de règlement livraison sera dénoué comme suit : le compte espèces de l'Emetteur sera débité du montant du rachat des Obligation Existantes puis crédité le même jour, à savoir le jour du règlement/livraison, du montant des souscriptions aux nouvelles obligations. Charge aux différents teneurs de comptes de veiller au respect de cet ordre de traitement.

Bank of Africa en tant que centralisateur se chargera :

- du dénouement des souscriptions aux Nouvelles Obligations,
- du dénouement du rachat par DPGA des Obligations Existantes,
- de l'annulation des Obligations Existantes rachetée par l'émetteur, au plus tard trois jours ouvrés après le règlement-livraison, soit le 28 février 2025.

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

A l'issue de l'opération et dans le jour ouvré suivant la clôture de l'opération, soit le 26 février 2025, 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 26 février 2025 dans un journal d'annonces légales par DPGA ainsi que sur son site internet.

Partie III. MODELE DE BULLETIN DE SOUSCRIPTION

BULLETIN DE SOUSCRIPTION FERME ET IRREVOCABLE²
EMISSION D'OBLIGATIONS ORDINAIRES DE DOUJA PROMOTION GROUPE ADDOHA
Période de souscription du 18 février 2025 au 20 février 2025 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 ³ :
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**Obligations de la tranche A et B**

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

Aussi, nous souscrivons de manière ferme et irrévocable⁴ aux obligations suivantes :

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

Dès la clôture de la période de souscription et au plus tard le 24 février 2025, nous nous engageons à informer notre teneur de comptes 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 obligations de Douja Promotion Groupe Addoha qui nous seront attribuées dans le cadre de la demande de souscription aux obligations concernées par le rachat des obligations.

Obligations de la tranche C et D

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

Aussi, nous souscrivons de manière ferme et irrévocable⁵ aux obligations suivantes :

	Tranche C	Tranche D
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 l'autorisons, par la présente, à débiter notre compte du montant correspondant aux obligations nouvelles de Douja Promotion Groupe

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

³ 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

⁴ Ladite souscription ne devient ferme et irrévocable qu'après la clôture de la période de souscription

⁵ Ladite souscription ne devient ferme et irrévocable qu'après la clôture de la période de souscription

Addoha qui nous seront attribuée dans le cadre de la demande de souscription aux obligations non concernées par le rachat des obligations.

ORDRE DE VENTE DES OBLIGATIONS EXISTANTES DE DOUJA PROMOTION GROUPE ADDOHA

En vertu du rachat 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 13 février 2025, 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 25 février 2025 ;
- Les prix de rachat des obligations existantes et les paramètres ayant servi à la détermination de ces prix ;
- Les modalités de dénouement du rachat 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 ;
- Que les frais d'intermédiation relatifs à la vente des Obligations Existantes dans le cadre du rachat des obligations sont à notre charge.

Pour valider notre souscription, nous apportons dans le cadre du rachat des obligations (et à hauteur du nombre des nouvelles obligations allouées) les Obligations Existantes suivantes que nous nous engageons à céder de manière ferme et irrévocable⁶ à Douja Promotion Groupe addoha le 25 février 2025, jour du règlement livraison, aux prix mentionnés dans la note d'opération faisant partie du prospectus visé par l'AMMC, le 13 février 2025.

Code ISIN	Nombre de titres maximum à céder	Teneur de compte des titres à céder	Prix de rachat brut unitaire	Valeur faciale
MA0000094971	[...]	[...]	83 576,32	80 000,00
MA0000094989	[...]	[...]	84 989,04	80 000,00
MA0000095101	[...]	[...]	12 728,31	12 500,00
MA0000095119	[...]	[...]	12 909,01	12 500,00

Dès la clôture de la période de souscription et au plus tard le 24 février 2025 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 vaudra adhésion au Contrat d'Emission et à la Convention d'Hypothèque.

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 »

⁶ 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, soit le 25 février 2025.

A défaut de la réalisation de l'opération d'émission d'obligations nouvelles par Douja Promotion Groupe Addoha dans le cadre du rachat des Obligation 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/publication?type=Note%20d%27information&annee=2024>

Annexe II : Contrat d'émission

CONTRAT D'EMISSION D'OBLIGATIONS

11 FEVRIER 2025

ENTRE

DOUJA PROMOTION GROUPE ADDOHA
en qualité d'Emetteur

ET

MASSE DES OBLIGATAIRES, représentée par N. Amar Audit & Consulting

TABLE DES MATIERES

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

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 Monsieur Anas SEFRIOUI, dûment habilité 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-après), représentée par N. Amar Audit & Consulting, SARLAU immatriculée au Registre du Commerce de Casablanca sous le numéro 356117, ayant son siège social à Ghandi Mall 7/B5, Bd Ghandi, Imm 7, Appt 5, 2ème étage, Casablanca, Maroc, et représentée par Monsieur Nawfal AMAR, en sa qualité de gérant dûment habilité aux fins du présent contrat, agissant en sa qualité de Représentant Provisoire de la Masse des Obligataires, désignée parmi les personnes habilitées à exercer la fonction d'agent d'affaires par décision du Conseil d'Administration en date du 11 février 2025.

D'AUTRE PART.

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

IL A PREALABLEMENT ETE EXPOSE CE QUI SUIIT :

(A) La Société souhaite :

- (i) procéder au rachat de l'intégralité des obligations en circulation qu'elle a émises dans le cadre des deux (2) emprunts obligataires suivants (les **Obligations Existantes**) :

- un premier emprunt obligataire d'un montant de cinq cent quatre-vingt-quatorze millions (594.000.000) de dirhams par voie d'appel public à l'épargne réservé aux détenteurs des billets de trésorerie, émis en février 2021 sous les codes ISIN MA0000094971 et MA0000094989 ;
- un second emprunt obligataire d'un montant de quatre cent cinquante-quatre millions vingt-cinq mille (454.025.000) dirhams par voie d'appel public à l'épargne réservé aux détenteurs des obligations, émis en août 2021 sous les codes ISIN MA0000095101 et MA0000095119 ;

et ce pour rallonger la maturité de sa dette pour un montant de sept cent deux millions deux cent douze mille cinq cents (702 212 500) dirhams et restructurer les deux émissions obligataires de la Société, émises en 2021, en une seule émission ;

- (ii) financer partiellement une tranche d'un projet de développement, pour un montant de quarante-sept millions sept cent quatre-vingt-sept mille cinq cents (47.787.500) dirhams

et ce, 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 5 décembre 2024, l'assemblée générale ordinaire de la Société a autorisé l'émission d'un emprunt obligataire d'un montant maximum en principal de huit cent millions (800.000.000) de dirhams par voie d'appel public à l'épargne.
- (C) Par délibérations en date du 11 février 2025, 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 sept cent cinquante millions (750.000.000) de dirhams (**l'Emprunt Obligataire** ou **l'Emission**) par voie d'émission d'un maximum de soixante mille (60.000) obligations ordinaires de la Société d'une valeur nominale de douze mille cinq cent (12.500) dirhams chacune, 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. Des demandes de souscription aux nouvelles Obligations, non conditionnées par le rachat d'Obligations Existantes, peuvent également être formulées par les détenteurs des Obligations Existantes en spécifiant le nombre de titres et la tranche souhaitée.
- (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 346 hectares, 24 ares et 12 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 conclu le 11 février 2025 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 – Date de Jouissance</i>	désigne la date à laquelle le règlement-livraison des Obligations sera réalisé, soit le 25 février 2025.
<i>Période de Souscription</i>	désigne la période du 18 février 2025 au 20 février 2025 inclus.

<i>Emprunt Obligataire</i> ou <i>Emission</i>	a le sens qui lui est attribué au paragraphe (C) du préambule du Contrat.
<i>Hypothèque</i>	a le sens qui lui est attribué à l'Article 7.1 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.
<i>Loi 44-12</i>	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.
<i>Lots</i>	a le sens qui lui est attribué à l'Article 8 du Contrat
<i>Lots Identifiés</i>	a le sens qui lui est attribué à l'Article 9 du Contrat
<i>Masse des Obligataires</i>	désigne les Titulaires d'Obligations groupés en une masse dotée de la personnalité morale conformément à l'article 299 de la Loi 17-95.
<i>Obligations</i>	a le sens qui lui est attribué au paragraphe (C) du préambule du Contrat.
<i>Obligations Existantes</i>	désigne les obligations visées au paragraphe (A) du préambule du Contrat, tel que décrit en <u>Annexe A</u> des présentes.
<i>Prix d'Emission</i>	a le sens qui lui est attribué à l'Article 5.2(b) du Contrat.
<i>Résolutions</i>	désigne les décisions du conseil d'administration de l'Emetteur réuni en date du 31 octobre 2024, les décisions de l'assemblée générale ordinaire de l'Emetteur réunie en date du 5 décembre 2024 et les décisions du conseil d'administration de l'Emetteur réuni en date du 11 février 2025.
<i>Titulaires d'Obligations</i>	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 Le montant de l'Emprunt Obligataire sera utilisé par l'Emetteur aux fins de (i) racheter les Obligations Existantes à la Date d'Emission, à hauteur de 702.212.500 dirhams (coupons non inclus), et de (ii) financer partiellement une tranche d'un projet de développement, pour un montant de 47.787.500 dirhams.
- 3.2 Le prix de rachat des Obligations Existantes sera 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 la manière suivante :

Pour la ligne MA0000094989 – révisable :

Le prix du rachat correspond au prix pied de coupon majoré du coupon couru arrêté au 25 février 2025, calculé sur la base de l'actualisation des cash flows futurs des Obligations Existantes 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 (366 jours – entre le 26/02/2024 et le 26/02/2025)

TR : Taux de rendement (5,490% - calculé sur la base de la courbe des taux de référence du marché secondaire des bons du trésor du 05/02/2025 telle que publiée par Bank Al Maghrib le 05/02/2025 majoré de 300 points de base)

MR : Maturité Résiduelle en jours (1 jour – entre le 25/02/2025 et le 26/02/2025)

Pour la ligne MA0000095119 – révisable :

Le prix du rachat correspond au prix pied de coupon majoré du coupon couru arrêté au 25 février 2025, calculé sur la base de l'actualisation des cash flows futurs des Obligations Existantes 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 02/08/2024 et le 02/08/2025)

TR : Taux de rendement (5,576% - calculé sur la base de la courbe des taux de référence du marché secondaire des bons du trésor du 05/02/2025 telle que publiée par Bank Al Maghrib le 05/02/2025 majoré de 300 points de base)

MR : Maturité Résiduelle en jours (158 jours- entre le 25/02/2025 et le 02/08/2025)

Pour la ligne MA0000094971 – 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 05/02/2025 telle que publiée par Bank Al Maghrib le 05/02/2025 conformément à la formule suivante :

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

Avec :

P : Prix du titre

Z_i : le taux zéro coupon majoré d'une prime de risque de 300 pbs (avec Z1 = 5,551%, Z2 = 5,618%, Z3 = 5,620% et Z4 = 5,690%)

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.

Pour la ligne MA0000095101 – 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 05/02/2025 telle que publiée par Bank Al Maghrib le 05/02/2025 conformément à la formule suivante :

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

Avec :

P : Prix du titre

Z_i : le taux zéro coupon majoré d'une prime de risque de 300 pbs (avec $Z_1 = 5,631\%$, $Z_2 = 5,619\%$, $Z_3 = 5,650\%$)

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.

- 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.

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 unitaire de douze mille cinq cent (12.500) dirhams, 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 la note d'opération visée 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 quatre (4) tranches :
- (a) une tranche A à taux fixe et négociable de gré à gré (non cotée) avec une prime de risque de 300 points de base, remboursable par amortissement annuel linéaire sur une durée de 6 ans, d'un montant maximum de sept cent deux millions deux cent douze mille cinq cents (702.212.500) dirhams avec une valeur nominale de douze-mille cinq cents (12 500) dirhams par obligation ;
 - (b) 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, remboursable par amortissement annuel linéaire sur une durée de 6 ans, d'un montant maximum de sept cent deux millions deux cent douze mille cinq cents (702.212.500) dirhams avec une valeur nominale de douze-mille cinq cents (12 500) dirhams par obligation ;
 - (c) une tranche C à taux fixe et négociable de gré à gré (non cotée) avec une prime de risque de 300 points de base, remboursable par amortissement annuel linéaire sur une durée de 6 ans, d'un montant maximum de quarante-sept millions sept cent quatre-vingt-sept mille cinq cents (47.787.500) dirhams avec une valeur nominale de douze-mille cinq cents (12 500) dirhams par obligation ;

- (d) une tranche D à taux révisable annuellement et négociable de gré à gré (non cotée) avec une prime de risque de 300 points de base, remboursable par amortissement annuel linéaire sur une durée de 6 ans et portera sur un montant maximum de quarante-sept millions sept cent quatre-vingt-sept mille cinq cents (47.787.500) dirhams avec une valeur nominale de douze-mille cinq cents (12 500) dirhams par obligation ;

étant entendu que :

- le montant maximum pouvant être alloué à la tranche A et B ne pourra dépasser sept cent deux millions deux cent douze mille cinq cents (702.212.500) dirhams ;
- le montant maximum pouvant être alloué à la tranche C et D ne pourra dépasser quarante-sept millions sept cent quatre-vingt-sept mille cinq cents (47.787.500) dirhams ;
- le montant total alloué au titre des quatre tranches susmentionnées ne pourra en aucun cas dépasser sept cent cinquante millions (750.000.000) de dirhams ;
- le montant de l'emprunt obligataire sera limité aux souscriptions effectivement reçues ;
- l'emprunt obligataire sera réservé aux détenteurs des Obligations Existantes.

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, telle que modifiée et complétée.

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 soixante mille (60.000) Obligations.

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

Chaque Obligation est émise à un prix unitaire égal à douze mille cinq cent (12.500) dirhams, soit un montant global maximum de l'Emission de sept cent cinquante millions (750.000.000) de dirhams (le **Prix d'Emission**), représenté par un maximum de soixante mille (60.000) Obligations.

5.3 Forme des Obligations

Les Obligations auront la forme de titres au porteur.

Les Obligations seront dématérialisées par inscription en compte auprès des intermédiaires financiers habilités et admises aux opérations du dépositaire central (Maroclear).

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 25 février 2031 (la **Date d'Echéance**).

6.2 **Rémunération**

- (a) Les Obligations faisant partie de la tranche A donneront droit, au profit de chacun des Titulaires d'Obligations de la tranche A, à un intérêt annuel fixe égal à 5,79%, 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 5 février 2025 telle que publiée par Bank Al Maghrib le 5 février 2025, 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].

- (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 5,58%. 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 5 février 2025 telle que publiée par Bank Al Maghrib le 5 février 2025, soit 2,58% augmenté d'une prime de risque de 300 points de base.

Au-delà de la 1^{ère} année, le taux de référence 52 semaines monétaire sera déterminé sur la base de la courbe des taux de référence du marché secondaire des bons du Trésor telle que publiée par Bank Al Maghrib et portant une date de valeur antérieure de 5 jours ouvrés à la

date d'anniversaire de la date de jouissance. Le taux de référence ainsi obtenu sera augmenté d'une prime de risque de 300 points de base.

Le taux d'intérêt facial sera publié par l'Emetteur quatre (4) Jours Ouvrés avant la date d'anniversaire de la date de jouissance dans un journal d'annonces légales et sur le site web de l'Emetteur : <https://ir.groupeaddoha.com/>

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

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.

- (c) Les Obligations faisant partie de la tranche C donneront droit, au profit de chacun des Titulaires d'Obligations de la tranche C, à un intérêt annuel fixe égal à 5,79%, 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 5 février 2025 telle que publiée par Bank Al Maghrib le 5 février 2025, et qui permet d'obtenir, pour une obligation, un prix égal à 100%, de la valeur nominale en actualisant les flux futurs générés par cette obligation.

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

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

Pour la première année, le taux d'intérêt facial est de 5,58%. 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 5 février 2025 telle que publiée par Bank Al Maghrib le 5 février 2025, soit 2,58% 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 ouvrés à la date d'anniversaire de la date de jouissance. Le taux de référence ainsi obtenu sera augmenté d'une prime de risque de 300 points de base.

Le taux d'intérêt facial sera publié par l'Emetteur quatre (4) Jours Ouvrés avant la date d'anniversaire de la date de jouissance sur un journal d'annonces légales et sur le site web de l'Emetteur : <https://ir.groupeaddoha.com/>

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

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 directs, généraux inconditionnels et non subordonnés de l'Emetteur, 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

- (a) L'Emprunt Obligataire est assorti d'une hypothèque de 3^{ème} rang portant sur l'Actif Immobilier à hauteur de sept cent cinquante millions (750.000.000) de dirhams (l'**Hypothèque**), dont la constitution a été dûment autorisée par l'assemblée générale ordinaire de l'Emetteur du 5 décembre 2024.
- (b) Il est rappelé qu'en garantie du remboursement de l'emprunt obligataire émis par la Société en août 2021 sous les codes ISIN suivants MA0000095101 et MA0000095119, l'Emetteur a constitué une hypothèque sur l'Actif Immobilier inscrite en 2^{ème} rang à hauteur de 454.025.000 de dirhams.

La Société s'engage (i) à inscrire l'hypothèque sur l'Actif Immobilier, donnée en garantie du remboursement de l'emprunt obligataire émis par la Société en août 2021, en 1^{er} rang, et (ii) à inscrire l'Hypothèque donnée en garantie de l'Emprunt Obligataire, en 2^{ème} rang.

En outre, une fois que les Obligations Existantes relatives à l'emprunt obligataire émis par la Société en août 2021 ne seront plus en circulation et après l'obtention de la mainlevée de l'hypothèque sur l'Actif Immobilier qui sera inscrite en 1^{er} rang en garantie du remboursement de l'emprunt obligataire émis par la Société en août 2021 susvisé, l'Hypothèque sera inscrite en 1^{er} rang.

Dans le cas où une partie des obligations portant codes ISIN MA0000095101 et MA0000095119 ne sont pas apportées à l'opération de rachat, ces mêmes obligations resteront garanties par l'hypothèque susvisée qui sera inscrite en premier rang et la nouvelle émission sera garantie par l'Hypothèque qui sera inscrite au deuxième rang.

- (c) Il est rappelé qu'en garantie du remboursement de l'emprunt obligataire émis par la Société en février 2021 sous les codes ISIN MA0000094971 et MA0000094989, l'Emetteur a constitué une hypothèque sur les deux (2) biens immobiliers suivants : (i) la propriété dite « Ain Slim » objet du titre foncier numéro 7991/43 et (ii) la propriété dite « El Bahr » objet du titre foncier numéro 8911/20.

Une fois que les Obligations Existantes relatives à l'emprunt obligataire émis par la Société en février 2021 ne seront plus en circulation, l'Emetteur obtiendra la mainlevée de l'hypothèque subsistante sur la propriété dite « El Bahr » objet du titre foncier numéro 8911/20, étant précisé que la mainlevée de l'hypothèque grevant la propriété dite « Ain Slim » objet du titre foncier numéro 7991/43 a été déjà obtenue par l'Emetteur.

7.2 Valorisation de l'Actif Immobilier objet de l'Hypothèque

En date du 10 janvier 2025, la valeur de l'Actif Immobilier objet de l'Hypothèque s'élève à 1.565.000.000 Dirhams.

Le rapport d'évaluation de l'Actif Immobilier précité figure 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 MAINLEVEES DES SURETES PENDANT LA DUREE DE L'EMPRUNT OBLIGATAIRE

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

(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 (a) ci-dessus et plus généralement, devra remettre à l'Emetteur tous documents nécessaires à assurer cette mainlevée.
- (c) Dans ce cas, chaque Titulaire d'Obligations autorise d'ores et déjà, par la présente, le représentant de la masse des Titulaires d'Obligations à donner à l'Emetteur ladite mainlevée dès lors que 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 une (1) 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 une (1) 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.

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 À 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 février 2025, et sauf si les Parties conviennent par écrit du report de cette date limite, le présent Contrat deviendra automatiquement caduc sans qu'aucune indemnité ne soit due de part et d'autre.

13. REMBOURSEMENT DE L'EMPRUNT OBLIGATAIRE

13.1 Remboursement du principal

L'Emprunt Obligataire sera remboursé de manière annuelle à 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)
25 février 2026	125 000 000	625 000 000
25 février 2027	125 000 000	500 000 000
25 février 2028	125 000 000	375 000 000
25 février 2029	125 000 000	250 000 000
25 février 2030	125 000 000	125 000 000
25 février 2031	125 000 000	-

13.2 Remboursement anticipé

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

13.3 Rachat des Obligations

- (a) L'Emetteur se réserve le droit de procéder à des rachats d'Obligations sur le marché secondaire, dans le respect des dispositions légales et réglementaires. Il est tenu d'informer l'AMMC, ainsi que le mandataire de la Masse des Obligataires de toutes éventuelles procédures de rachat des obligations. La Société procédera au rachat des obligations au même prix, au prorata des ventes présentés (dans le cas où le nombre des titres présentés au rachat serait supérieur au nombre des titres à racheter).
- (b) Un tel rachat sera sans incidence sur le calendrier normal de l'amortissement des Obligations encore en circulation.
- (c) Les Obligations ainsi rachetées par l'Emetteur seront immédiatement annulées et ne pourront, par la suite, être remises en circulation.

14. CAS DE DEFAUT

- 14.1 Il est expressément entendu entre les Parties que chacun des événements suivants constituera un cas de défaut au titre de l’Emprunt Obligataire rendant immédiatement exigibles l’encours de l’Emprunt Obligataire, ainsi que tous intérêts courus et toutes autres sommes dues par l’Emetteur aux Titulaires d’Obligations au titre de l’Emprunt Obligataire (les **Cas de Défaut**) :
- (a) l’Emetteur ne paie pas à sa date d'exigibilité une somme due au titre de l’Emprunt Obligataire à la date convenue ;
 - (b) l’Emetteur ne respecte pas l’un quelconque des engagements prévus par le présent Contrat ;
 - (c) une décision d'un organe social de l’Emetteur est prise ou une procédure judiciaire est engagée pour l’ouverture d’une procédure de traitement des difficultés de l’entreprise conformément au Livre V du Code de commerce en vue de la dissolution, l'ouverture à son encontre d'une procédure de sauvegarde, de redressement judiciaire ou de liquidation judiciaire ou de toute procédure ayant un effet analogue.
- 14.2 En cas de survenance d’un Cas de Défaut, et à défaut pour l’Emetteur d’avoir remédié au Cas de Défaut dans le délai de 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 mandataires de la masse. En attendant la tenue de l’assemblée générale des Titulaires d’Obligations, le conseil d'administration de l’Emetteur tenu le 11 février 2025, a désigné, parmi les personnes habilitées à exercer les fonctions d'agent d'affaires, N. Amar Audit & Consulting, SARLAU immatriculée au Registre du Commerce de Casablanca sous le numéro 356117, ayant son siège social à Ghandi Mall 7/B5, Bd Ghandi, Imm 7, Appt 5, 2ème étage, Casablanca, Maroc, et représentée par Monsieur Nawfal AMAR, en sa qualité de gérant, et ce en qualité de 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 Le représentant provisoire de la Masse des Obligataires s'engage à convoquer l'assemblée générale ordinaire des Titulaires d'Obligations dans un délai de six (6) mois à compter de la date de clôture des souscriptions à l'effet de désigner le Mandataire de la Masse des Obligataires conformément aux conditions d'accès et d'exercice et aux incompatibilités prévues aux articles 301 et 301 *bis* de la Loi 17-95.

16. DECLARATIONS ET GARANTIES DES PARTIES

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

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

17. DECLARATIONS ET ENGAGEMENT DE L'EMETTEUR

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

17.1 Existence de la Société

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

17.2 Capacité

L'Emetteur déclare à la Masse des Obligataires que :

- (a) il a la pleine capacité et les pouvoirs nécessaires ainsi que toute autorité pour conclure et exécuter le présent Contrat ;
- (b) il dispose de toutes les autorisations requises par les lois et règlements applicables ainsi que par ses statuts pour conclure et exécuter le présent Contrat et exécuter les obligations découlant du Contrat sous réserve des stipulations de l'Article 12 ;
- (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.

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.

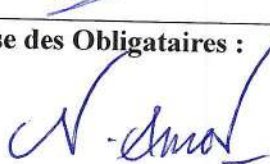
PAGE DE SIGNATURE

Fait à Casablanca, le 11 février 2025, en trois exemplaires originaux.

DOUJA PROMOTION GROUPE ADDOHA

Représentée par : Monsieur Anas SEFRIQUI, dûment habilitée aux fins des présentes

Pour la Masse des Obligataires :



N. AMAR AUDIT & CONSULTING
(N2 AC)
Ghandi Mall, Bd Ghandi
Imm 7, Appt 5 - Casablanca

Par : N. Amar Audit & Consulting

Représentée par : Monsieur Nawfal Amar, dûment habilités aux fins des présentes

Titre : Représentant provisoire de la Masse des Obligataires

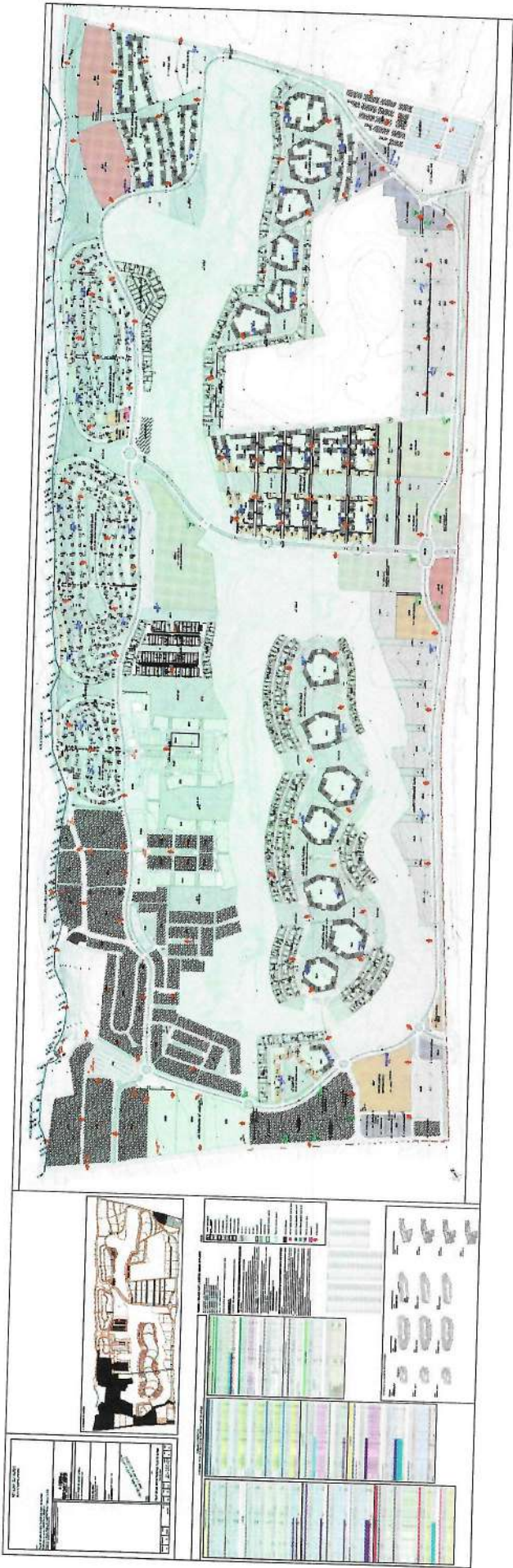
ANNEXE A – LIGNES DES OBLIGATIONS EXISTANTES

Code ISIN	Valeur nominale unitaire à l'émission	Taux nominal	Quantité titres	Prix unitaire de rachat	Capital Restant dû (hors coupon) à la date du 31/12/2024 (en dirhams)	Date de jouissance	Date d'échéance
MA000009497 1	100 000	5,16% - Fixe	3 325	83 576,32	266 000 000	26/02/2021	26/02/2028
MA000009498 9	100 000	6,15% - Révisable annuellement	2 615	84 989,04	209 200 000	26/02/2021	26/02/2028
MA000009510 1	25 000	4,93% - Fixe	2 242	12 728,31	28 025 000	02/08/2021	02/08/2027
MA000009511 9	25 000	5,72% - Révisable annuellement	15 919	12 909,01	198 987 500	02/08/2021	02/08/2027
Encours total			24 101		702 212 500		

ANNEXE 2 –LOTS IDENTIFIES

Tranche ¹	Surface terrain (m ²)	TF
Lagune	52 662	27916/58
Country Club	65 487	27916/58
Mosquée relogement	1 000	27916/58
B11 B12 B13 B14	76 273	27916/58

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



Annexe III : Convention d'hypothèque

Rép 118

11 Février 2025

PARDEVANT Maître Housnia BOUBNANE, Notaire à Casablanca soussignée, _____

ONT COMPARU

1°/ **Monsieur Anas SEFRIOUI**, fils de Abdesselam et de habiba Bent Zoubir, Président Directeur Général de la Société, domicilié à Casablanca, Km 7 Route de Rabat (Ain Sbaa), titulaire de la carte d'identité nationale numéro B407889 _____

Agissant : en qualité de Président Directeur Général, de la société dite «**DOUJA PROMOTION GROUPE ADDOHA**» SA, société anonyme de droit marocain, au capital de quatre milliards vingt-cinq millions cinq cent douze mille cinq cent quarante dirhams (4.025.512.540,00DH), et dont le siège social est situé à Casablanca, Km 7, route de Rabat (Ain Sebaa), immatriculée au registre du commerce de Casablanca, sous le numéro 52.405, portant l'identifiant fiscal numéro 01021846_

En vertu : des pouvoirs qui lui sont conférés et déposés au dossier spécial de ladite société ouvert auprès du service de la conservation de la propriété foncière de SALA EL JADIDA. _____

Ci-après dénommé « la Société »**De première part**

2°) **La société N. Amar Audit & Consulting**, SARLAU immatriculée au registre de commerce de Casablanca, sous le numéro 356117, dont le siège social est à Ghandi Mall 7/B5, Bd Ghandi, Imm 7, Appt 5, 2ème étage, Casablanca (Maroc) représentée par Monsieur Nawfal Amar en sa qualité de gérant _____

Agissant : en qualité de mandataire provisoire de **La Masse des Obligataires**, qui souscriront et porteront les obligations émises dans le cadre de l'Emprunt Obligataire, nommé à cette fonction par le Conseil d'Administration de la société dite «**DOUJA PROMOTION GROUPE ADDOHA**» SA, société anonyme de droit marocain, au capital de quatre milliards vingt-cinq millions cinq cent douze mille cinq cent quarante dirhams (4.025.512.540,00DH), et dont le siège social est situé à Casablanca, Km 7, route de Rabat (Ain Sebaa), immatriculée au registre du commerce de Casablanca, sous le numéro 52.405, portant l'identifiant fiscal numéro 01021846, conformément aux dispositions de l'article 300 alinéa 2, de la loi n° 17-95 sur les sociétés anonymes telle que complétée et modifiée. _____

Ci-après dénommé « La Masse des Obligataires »**De seconde part**

La Société et la Masse des Obligataires sont ci-après collectivement désignés les « Parties » et individuellement la « Partie » _____

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

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

* Que conformément aux dispositions des articles 292 et suivants de la loi n°17-95 relative aux sociétés anonymes, telle que modifiée et complétée, l'assemblée Générale Ordinaire des actionnaires de la société « **DOUJA PROMOTION GROUPE ADDOHA** » SA, tenue le 5 décembre 2024 a autorisé l'émission d'un emprunt obligataire d'un montant maximum global de **Huit Cent Millions de dirhams (800.000.000,00 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 11/02/2025, le Conseil d'Administration de la Société a décidé de procéder à l'émission d'un emprunt obligataire d'un montant maximum global de **sept Cent cinquante millions de dirhams (750.000.000,00 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; _____



dont un original est annexé aux présentes après mention et sa signature par les parties (Annexe2).

- Qu'en garantie du remboursement dudit emprunt obligataire, la Société octroie au titre dudit Emprunt une hypothèque de troisième rang sur la propriété dite « Bled Ouled Sbita », située à Salé, municipalité de Bouknadel, Ouled Sbita, d'une superficie de trois cent quarante-six hectares vingt-quatre ares et douze centiares (346H 24A 12CA), consistant en un terrain agricole sur lequel se trouve des constructions et des parties communes après éclatement des titres fonciers de 90837/58 à 90890/58, 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 **Sept Cent cinquante millions de dirhams (750.000.000,00 dhs)**, ainsi qu'il résulte du procès-verbal de l'Assemblée Générale Ordinaire en date du 5 décembre 2024 et du procès-verbal des délibérations du Conseil d'Administration de la Société en date du 11/02/2025, 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 troisième 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 **Sept Cent cinquante millions de dirhams (750.000.000,00 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, d'une superficie de trois cent quarante-six hectares vingt-quatre ares et douze centiares (346H 24A 12CA), consistant en un terrain agricole sur lequel se trouve des constructions et des parties communes après éclatement des titres fonciers de 90837/58 à 90890/58, 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 10T Numéro 497) 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 deuxième rang en garantie d'un emprunt de 454.025.000 Dirhams, au profit de la masse des obligataires inscrite à la conservation de propriété foncière de Sala El Jadida, le 12/07/2021 (Dép Vol 122 N°1293).



Ce qui est expressément précisé au niveau du Prospectus. _____

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 (i) à inscrire l'hypothèque sur l'Actif Immobilier, donnée en garantie du remboursement de l'emprunt obligataire émis par la Société en août 2021, en premier rang, et (ii) 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 deuxième rang. _____

En outre, la Société s'engage, après obtention de la mainlevée d'hypothèque qui sera inscrite en premier rang en garantie du remboursement de l'emprunt obligataire émis par la Société en août 2021, 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 D'ENREGISTREMENT

Les parties requièrent Monsieur le receveur de l'enregistrement et du timbre compétent, de bien vouloir appliquer l'exonération conformément à 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 troisième rang pour un montant de **Sept Cent cinquante millions de dirhams (750.000.000,00 dhs)** au profit de la Masse des obligataires sur la propriété ci-après désignée : _____

<u>TITRE FONCIER NUMERO</u>	<u>PROPRIETE</u>	<u>SUPERFICIE (M²)</u>
27916/58	« Bled Ouled Sbita »	346H 24A 12CA

- 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 à été modifié et complété par la loi 14-07, grevant à ce jour la propriété affectée en garantie hypothécaire _____

LISTE DES ANNEXES

ANNEXE 1 : Original du procès-verbal de délibération de l'Assemblée Générale Ordinaire des Actionnaires en date du 5 décembre 2024 _____

ANNEXE 2 : Original du procès-verbal de délibération du conseil d'administration en date du 11/02/2025. _____



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. _____

	SIGNATURE	DATE	HEURE
Monsieur Anas SEFRIQUI Es-qualité	Illisible	11/02/2025 à 19 h 12mn onze Février Deux Mille Vingt Cinq à	Dix Neuf Heure Douze Mn
Mr Nawfal AMAR Es-qualité	Illisible	11/02/2025 à 19 h 12mn onze Février Deux Mille Vingt Cinq à	Dix Neuf Heure Douze Mn
Me Housnia BOUBNANE	Illisible	11/02/2025 à 19 h 12mn onze Février Deux Mille Vingt Cinq à	Dix Neuf Heure Douze Mn

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

Expédition conforme à la minute délivrée au service de l'enregistrement Article 137 (1-3ème alinéa)



Annexe IV : Plan d'amortissement

Date	Amortissement (en dirhams)	Capital Restant dû (en dirhams)
25 février 2026	125 000 000	625 000 000
25 février 2027	125 000 000	500 000 000
25 février 2028	125 000 000	375 000 000
25 février 2029	125 000 000	250 000 000
25 février 2030	125 000 000	125 000 000
25 février 2031	125 000 000	-

Annexe V : Rapport d'évaluation



RAPPORT D'EXPERTISE

Typologie : Terrain - Projet « Plage des Nations »

Titre foncier N° : 27.916/58

Propriété dite : « Bled Ouled Sbita »

Localisation : Préfecture de Salé - Sidi Bouknadel, Route Nationale RN1

Coordonnées : 34.15307771057789, -6.72480034852576

Strictement confidentiel



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

Casablanca, le 10/01/2025

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

Madame, Monsieur,

Nous avons l'honneur de vous remettre, ci-joint, notre rapport concernant l'estimation de la valeur vénale d'un actif immobilier, situé dans la **Préfecture de Salé - Sidi Bouknadel, Route Nationale RN1**. Ce, conformément au Bon de Commande en date du **30/12/2024**

Au regard de notre analyse du marché et des hypothèses faites dans ce rapport, nous arbitrons la valeur vénale de l'actif, au **10/01/2025**, comme suit :

VALEUR DE MARCHÉ

Projet	« Plage des Nations »
Typologie	Terrain
Titre Foncier	27.916/58
Propriété dite	« Bled Ouled Sbita »
Surface Terrain	3.462.412 m ² (~ 346,24 ha)
Valeur Vénale	1.565.000.000 DH (Un Milliard Cinq Cent Soixante Cinq Millions de Dirhams)

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

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

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

SOMMAIRE

1. MISSION	4
1. CHAMP DE NOTRE INTERVENTION	4
2. VISITE	5
3. DATE DE VALEUR DE L'ÉVALUATION	5
4. DOCUMENTS FOURNIS	5
2. PRESENTATION DE L'ACTIF	6
1. DESIGNATION	6
2. SITUATION	6
3. DESSERTES	6
4. ÉTAT DES SURFACES	7
5. CONFIGURATION ET ACCESSIBILITE	8
6. SITUATION JURIDIQUE	9
7. URBANISME	11
3. POSITIONNEMENT DE L'ACTIF	13
1. POSITIONNEMENT DE LA ZONE	13
2. PRIX DE VENTE DANS LA ZONE	14
3. REFERENTIEL DES PRIX (D.G.I.)	14
4. APPRECIATION DE L'ACTIF (ANALYSE SWOT)	14
4. EVALUATION DE L'ACTIF	15
1. MÉTHODE N°1: BILAN PROMOTEUR & DISCOUNTED CASH FLOW	16
1. <i>Etude de marché</i>	16
2. <i>Positionnement des produits finis</i>	18
3. <i>Hypothèses, estimation des couts et des revenus</i>	19
4. <i>Discounted Cash Flow</i>	20
5. <i>Résultat</i>	20
6. <i>Conclusion</i>	20
2. METHODE N° 2 : COMPARAISON DIRECTE	21
1. <i>Comparables</i>	21
2. <i>Positionnement de l'actif</i>	22
3. <i>Conclusion</i>	22
5. CONCLUSION – VALEUR VENALE DE L'ACTIF	23
6. ANNEXES	24
1. PLANS DE SITUATION	24
2. REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE	25
3. COPIE DU CERTIFICAT DE PROPRIETE	28
4. COPIE DU PLAN CADASTRAL	30
5. COPIE DU CALCUL DE CONTENANCES	31
6. EXTRAIT DU PLAN DE MASSE DE LA STATION TOURISTIQUE « PLAGES DES NATIONS »	35
7. EXTRAIT DU CAHIER DES CHARGES DE LA STATION TOURISTIQUE « PLAGES DES NATIONS »	38

1. Mission

1. Champ de notre intervention

Objet

Le client nous a demandé de procéder à l'estimation de la valeur vénale, en l'état actuel, d'un actif immobilier, situé dans la Préfecture de Salé - Sidi Bouknadel, Route Nationale 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.

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. Dans ce contexte, une situation d'incertitude peut s'installer dans le marché immobilier et il est possible que les prix et les valeurs passent par une période de volatilité. Le manque de liquidité sur le marché peut rendre 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 Nouhaila El Souaidi

Date de la visite :

- 07/01/2025

Zones visités :

- Intérieur de la propriété
- Emprise de la propriété
- 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 10/01/2025

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.

2. Présentation de l'actif

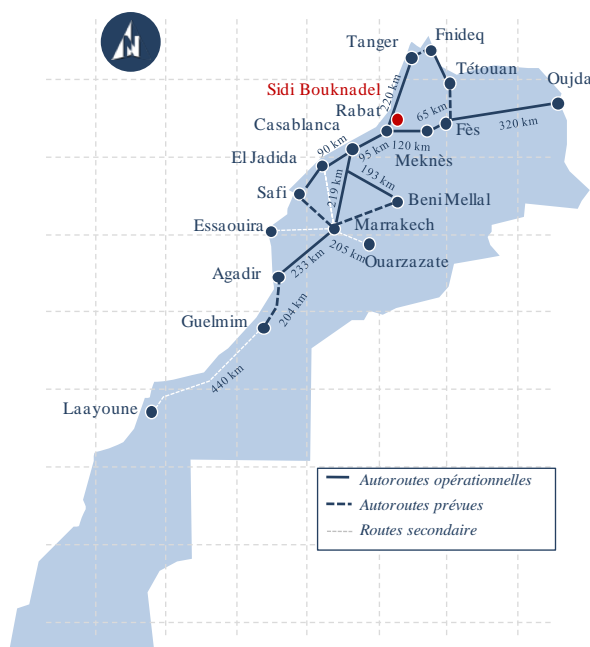
1. Désignation

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

CONSISTANCE	DESIGNATION
TITRE FONCIER	Terrain
PROPRIETE DITE	27.916/58
LOCALISATION	« Bled Ouled Sbita »
VILLE	Plage des Nations - Sidi Bouknadel - Route Nationale RN1
	Préfecture de Salé

2. Situation

Située sur la rive droite du Bouregreg, face à Rabat, Salé est une ville marocaine à l'économie diversifiée, dominée par l'artisanat, le commerce local et des activités agricoles. Elle bénéficie également de la proximité de Rabat pour le développement de zones industrielles et de services. Son port de pêche et son patrimoine historique contribuent modestement au tourisme.



INDICATEURS CLÉS	
Région	Rabat - Salé - Kenitra
Population	~ 1,2 M Habitants
Superficie	~ 95 km ²
Contribution PIB	~ 16 % (région)

La propriété objet de la présente expertise est située dans la commune de Sidi Bouknadel, plus précisément au niveau du projet intégré de la station touristique Plage Des Nations. Cette zone est accessible depuis la route Nationale RN1.

3. Dessertes

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

DISTANCES	
Station de Tramway « Hay Karima Terminus »	15 km
Gare ferroviaire « Salé Ville »	17 km
Gare ferroviaire « Salé Tabriquet »	14 km
Gare Ferroviaire « Kénitra Médina »	25 km
Gare Routière « Kénitra »	22 km
Aéroport international « Rabat Salé »	16 km
Autoroute A1 Rabat - Safi	27 km
Autoroute A5 Port Med - Rabat	12 km

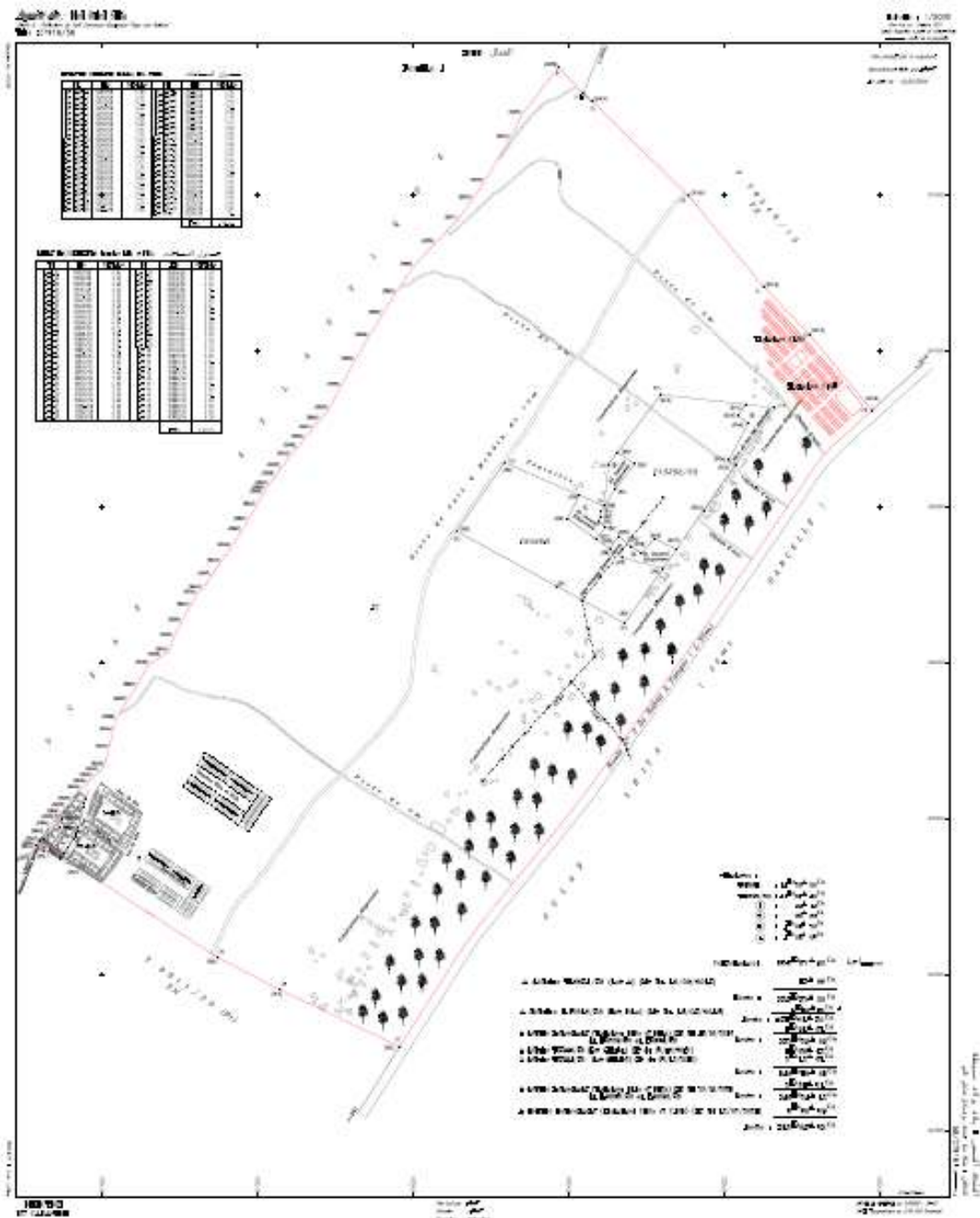
4. Etat des surfaces

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

ETAT DES SURFACES	
TYPLOGIE	Terrain
TITRE FONCIER	27.916/58
PROPRIETE DITE	« Bled Ouled Sbita »
SURFACE TERRAIN (Certificat de propriété)	3.428.573 m² (~342,86 ha)
SURFACE TERRAIN (Plan cadastral)	3.462.412 m² (~346,24 ha)

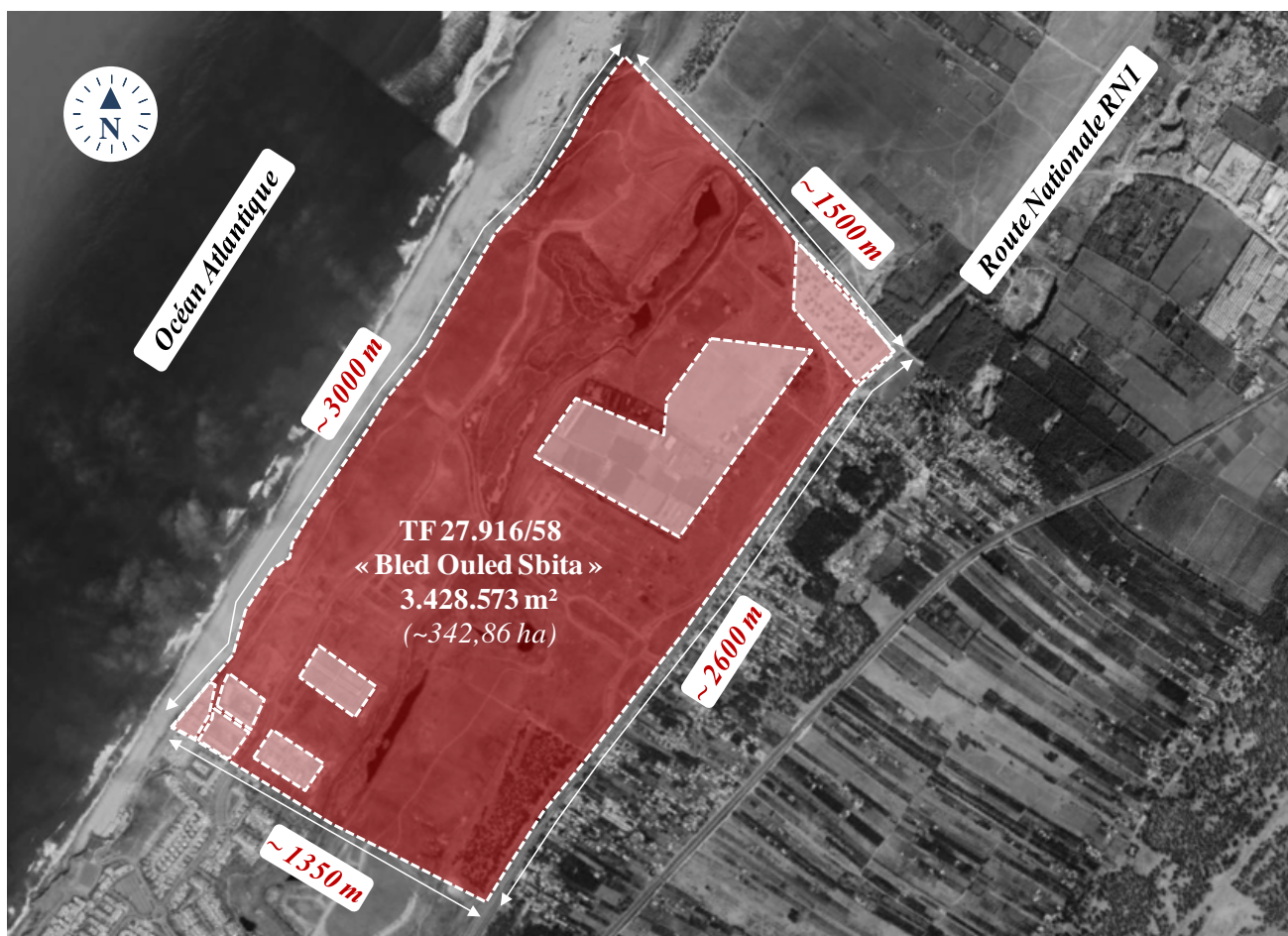
Les surfaces indiquées ci-dessus sont issues des états communiqués par le client. Dans notre évaluation, nous les retiendrons telles quelles. Toutefois, si une modification de ces surfaces devait être constatée lors de l'établissement d'un état de surfaces par un Géomètre-Expert, la valeur de l'ensemble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

Copie du plan cadastral



5. Configuration et accessibilité

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



CONFIGURATION

ASSIETE FONCIERE

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"> ▪ Terrains nus à développer ▪ Voies du lotissement ▪ Parcours golfique ▪ Autres aménagements (espaces verts, parkings non couverts, etc.) ▪ Quelques maisons rurales 			

ACCESSIBILITÉ

Accessibilité	Propriété accessible par l'artère suivante: Route Nationale RN1			
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 checked="" type="checkbox"/> Traitement paysager	
	<input checked="" type="checkbox"/> Accotements	<input checked="" type="checkbox"/> 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	

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	04/11/2024	

Copie du certificat de propriété



شهادة الملكية

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

بيانات الملك
الملك المسمى "بلد اولاد اسبيطه"، ذي الرسم العقاري عدد 58/27916 الكائن بعمالة سلا بلدية بوفنادل اولاد اسبيطه مساحته 346 هكتار 24 أزر 12 سنتيار المتكون من بعد ايداع التجزئة تم تأسيس الرسوم العقارية من 90837/58 الى 90890/58
بيانات المالك
1- شركة دوجة بروموسيون كروب الضحى* ش.م* () (SOCIETE DOUJA PROMOTION GROUPE ADDOHA)
بيانات حول الشروط على الملك وعلى المالك و الحقوق العينية و التحملات العقارية
1- الشروط على الملك: - شرط انجاز المشروع مع احتفاظ البائع بشرط الفسخ 2 - المفيد 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 هادية وخط التيار الكهربائي. كما توجد بداخله أملاك محصورة تشكل ريع R/8586 و ريع 20/13292 و أربع قطع أرضية أخرى. 3 - المفيد بتاريخ: 2016/09/07 (سجل : 13 عدد: 1272) 4 - الرهن الرسمي المفيد بتاريخ 2021/07/12 (سجل : 122 عدد: 1293) من الرتبة الثانية، ضمانا لسلف مبلغه أربعمائه و أربعة و خمسون مائون و خمسة و عشرون الف درهم (454025000 دها) على كافة الملك المذكور من طرف: شركة دوجة بروموسيون كروب الضحى* ش.م* () (المذكور(ه) اعلاه) لفائدة: كتلة داملية سندات الفرض () الشروط على الرهن: -الكل وفق الشروط والالتزامات المنصوص عليها في العقد 5- حجز تحفظي المفيد بتاريخ 2024/07/22 (سجل : 162 عدد: 1248) ضمانا لحين قدره 3867126 دها. على كافة الملك المذكور ضد: شركة دوجة بروموسيون كروب الضحى* ش.م* () لفائدة: -اتحاد المالك المشتركين لفائة المفيد 3 ()

رسم عقاري عدد : 58/27916 الصفحة {2/1}

E3408ED4-89E3-41FA-BC5B-498C0D434866

Service de la Conservation Foncière de Sala Al Jadida

مصلحة المحافظة العقارية لسلا الجديدة

شارع أبي رفران سلا الجديدة الهاتف : 0660102840 . الفاكس : 0537530302

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

درر يسلا في: 2024/11/04 على الساعة 15 و 0 دقيقة و 0 ثانية

عن المحافظ وأمر منه

سجل المداخيل : 646302

رقم : 30031

مدفوع : 100 درهم

بتاريخ : 2024/11/04

طالب الشهادة : نكاي ياسين

ANCFCC

رسم عقاري عدد : 58/27916

E3408ED4-B9E9-41FA-BC5B-498C0D494866

Service de la Conservation Foncière de Salá Al Jadida

مصلحة المحافظة العقارية لسلا الجديدة

شارع أبي زرقاق سلا الجديدة الماتلف : 0660102840 . الفاكس : 0537530302

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

Liste des inscriptions sur titre foncier:

Rang	Type	Date	Réf.	Au profit de ...	Montant
1	Inscription	21/09/2012	10t/497	Voie publique de 10 m & Passage	-
2	Inscription	07/09/2016	13t/1272	-	-
3	Hypothèque	12/07/2021	122/1293	Marché obligataire	454.025.000 Dh
4	Saisie conservatoire	22/07/2024	162/1248	Union des copropriétaires de la résidence Al Qasba 3	

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 :** I/2/16/08/2016
- **Date :** 03/08/2016

Extrait du plan de masse :

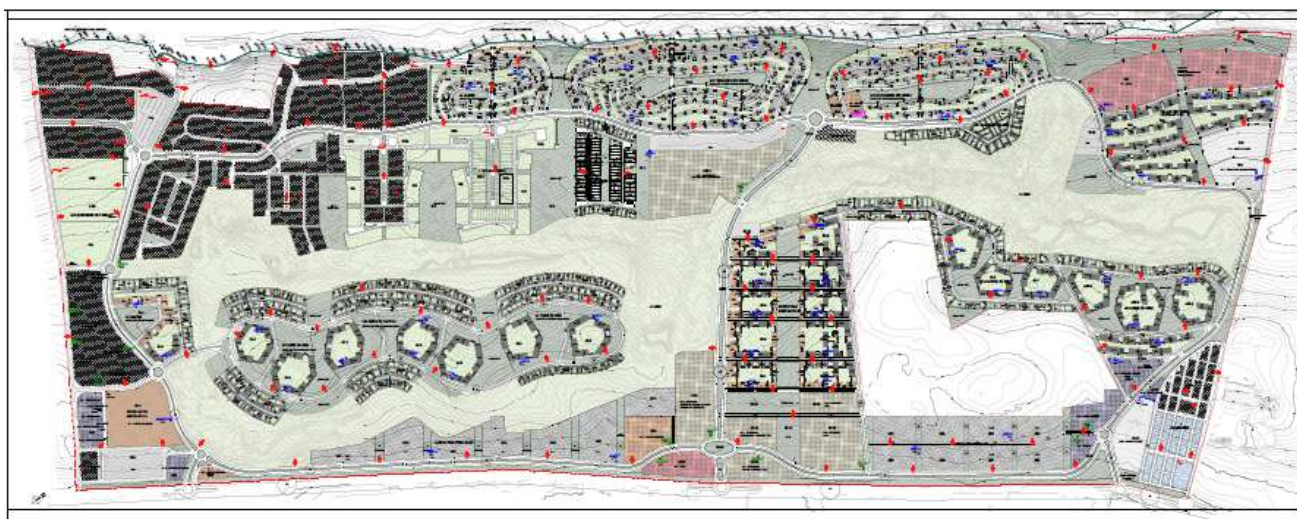
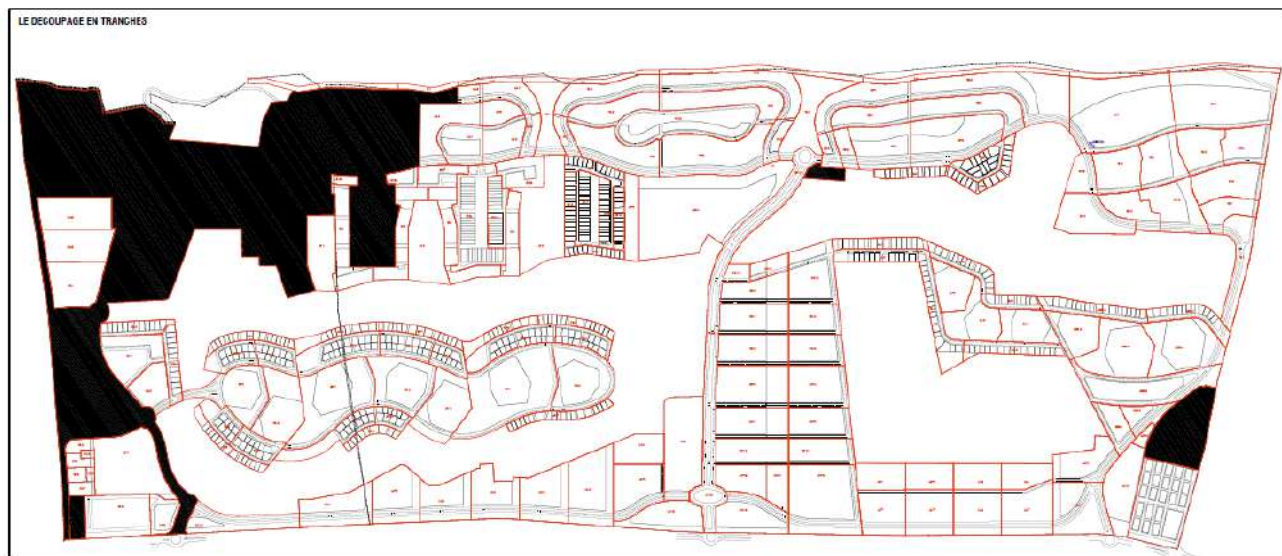


Tableau des surfaces :

Typologie	Unités	S. moy	S. Terrain P.D.N.	S. Terrain TF 27916/58	Niveau	CUS	Emprise au Sol	COS	SHON	Terrasse	Total	Sous sol parking
Tranche 1												
A/ Zone Résidentielle												
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)	166	950 m²	129 897 m²	159 986 m²	R+1	30%	47 996 m²	0,40	63 994 m²	9 599 m²	73 594 m²	
Sous-total (Villas)	2 472	3 450 m²	1 124 340 m²	1 083 732 m²			368 406 m²		568 676 m²	59 329 m²	454 858 m²	
Appartements (Surf moy des appt)												
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
Total Zone Résidentielle	9 216		1 887 374 m²	1 697 835 m²			542 788 m²		1 115 418 m²	141 341 m²	1 083 611 m²	193 232 m²
B/ Commerces et Animations												
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
Total Commerces et Animations			75 150 m²	33 295 m²			13 318 m²		34 036 m²	5 105 m²	39 142 m²	30 000 m²
C/ Hôtels												
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	
Appt 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									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									
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	
Total Hôtel	610		109 158 m²	109 158 m²			31 391 m²		79 502 m²	11 925 m²	91 427 m²	10 000 m²
Equipements (Divers)												
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 Trou (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								
Total Equipement			2 749 988 m²	2 267 416 m²			73 978 m²		90 339 m²	12 855 m²	103 194 m²	
TOTAL Tranche 1	9 888		4 818 453 m²	4 107 704 m²		15%	661 474 m²	0,32	1 319 295 m²	171 226 m²	1 317 374 m²	233 232 m²
Tranche 2 (Marina)												
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								
TOTAL Tranche 2	1200		219 484 m²	219 484 m²			66 923 m²		162 533 m²	23 000 m²	185 533 m²	70 000 m²
GRAND TOTAL	9 888		5 037 937 m²	4 327 188 m²			728 398 m²		1 481 828 m²	194 226 m²	1 502 907 m²	233 232 m²

Note importante :

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

3. Positionnement de l'actif

1. Positionnement de la zone



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

DESCRIPTION DE LA ZONE	
▪ Situation:	- Préfecture Salé - Bouknadel – Complexe résidentiel & touristique « Plage des Nations » - Zone accessible depuis la route Nationale RN1
▪ Type de zone:	- Zone caractérisée par la présence d'une réserve foncière importante - Parcelle située dans l'enceinte de la station touristique balnéaire et golfique Plage des Nations développée par le groupe Addoha
▪ Densité:	<input checked="" type="checkbox"/> Faible <input type="checkbox"/> Moyenne <input type="checkbox"/> Elevée
▪ Consolidation:	<input type="checkbox"/> Peu consolidée <input checked="" type="checkbox"/> Moyennement consolidée <input type="checkbox"/> Consolidée
▪ Points d'intérêts:	- Stations-service : Afriquia, Shell (Sur la Route Nationale N1) - Etablissements scolaires : Groupe Scolaire Atlas Des Nations, ESSEC Afrique Atlantique, Groupe Scolaire Oulad Sbita, Ecole Primaire Oulad Attaib Sidi Taibi, - Cafés & Snacks : The View Of Atlantic Plage des Nations, Sun Five, Café Sunset des Nations, La Pergola, Pizza des Nations, Chiringuito Plage, Café Sweet Me, etc. - Equipements : Musée Belghazi, Cimetière Oulad Sbita, Centre d'Hémodialyse, etc. - Autres : Plage des Nations, Golf City Plage des Nations, Complexe résidentiel Ocean Hill, Pépinière Al Fath, Plage Moulay Soufiane, etc.

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

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

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.
▪ Appartements :	13.600 Dh/m ²	19.200 Dh/m ²
▪ Locaux commerciaux :	10.000 Dh/m ²	20.000 Dh/m ²
▪ Terrains équipés - Zone villa:	3.300 Dh/m ²	7.500 Dh/m ²
▪ Villa	6.600 Dh/m ²	10.600 Dh/m ²
▪ Terrains non équipés :	300 Dh/m ²	1.650 Dh/m ²

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

3. Référentiel des prix (D.G.I.)

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

Zone	REFERENTIEL DES PRIX (D.G.I.)
	« SA-BL1 »
Typologie	Prix de vente
▪ Appartement récent:	12.000 Dh/m ²
▪ Terrain zone villa:	10.000 Dh/m ²

4. Appréciation de l'actif (analyse SWOT)

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

	ANALYSE SWOT	
	Forces & Opportunités	Risques & Faiblesses
<u>Intrinsèques :</u>		
▪ 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	✓	
<u>Extrinsèques :</u>		
▪ Accessibilité	✓	
▪ Dessertes des transports en commun		✓
▪ Environnement immédiat	✓	
▪ Nuisances sonores	✓	
▪ Consolidation / réserve foncière		✓
▪ Achalandage commercial		✓
▪ Facilité de stationnement	✓	
▪ Dynamique du marché		✓
<u>Autre(s) :</u>		
▪ Consistance du projet prévu	✓	
▪ Proximité autoroute A1	✓	
▪ Inscriptions sur titre foncier		✓
▪ Terrain en front de mer	✓	
▪ Surface du CP différente du plan cadastral		✓

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.

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

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 :

VILLAS							
N°	Typologie	Surface	Prix de vente	Année	Nature	Localisation	Description
1	Villa	872 m ²	6 651 Dh/m²	2025	Offre	Plage des Nations	Villa récente - R+1 - Terrasse - Jardin & Piscine - 4 chambres - Front golf - Espace sport
2	Villa	500 m ²	8 200 Dh/m²	2025	Offre	Plage des Nations	Villa récente - 3 niveaux - 5 Chambres - Surface du terrain 500m ² - Jardin & piscine - Terrasse
3	Villa	525 m ²	8 762 Dh/m²	2025	Offre	Plage des Nations	Villa - R+1 - 4 Chambres - Jardin & Piscine - Terrasse - Surface du terrain 450m ² - Prestigia
4	Villa	412 m ²	9 223 Dh/m²	2025	Offre	Plage des Nations	Villa récente - R+1 - 4 Chambres - Jardin & Piscine - Double façade - Garage
5	Villa	400 m ²	9 500 Dh/m²	2025	Offre	Plage des Nations	Villa titrée - R+1 - 3 Chambres - 3 Salon - Jardin & Piscine - Double terrasse - Garage
6	Villa	570 m ²	9 912 Dh/m²	2025	Offre	Plage des Nations	Villa titrée - 4 Chambres - Jardin & Piscine - Triple façades - Garage - Proximité Plage des Nations
7	Villa	400 m ²	10 000 Dh/m²	2025	Offre	Plage des Nations	Villa récente - 4 Chambres - Jardin & Piscine - Front golf - Complexe résidentiel - Proximité Plage des Nations
8	Villa	426 m ²	10 563 Dh/m²	2025	Offre	Plage des Nations	Villa récente - R+1 - 5 Chambres - Double salon - Piscine & jardin - Proximité Plage des Nations

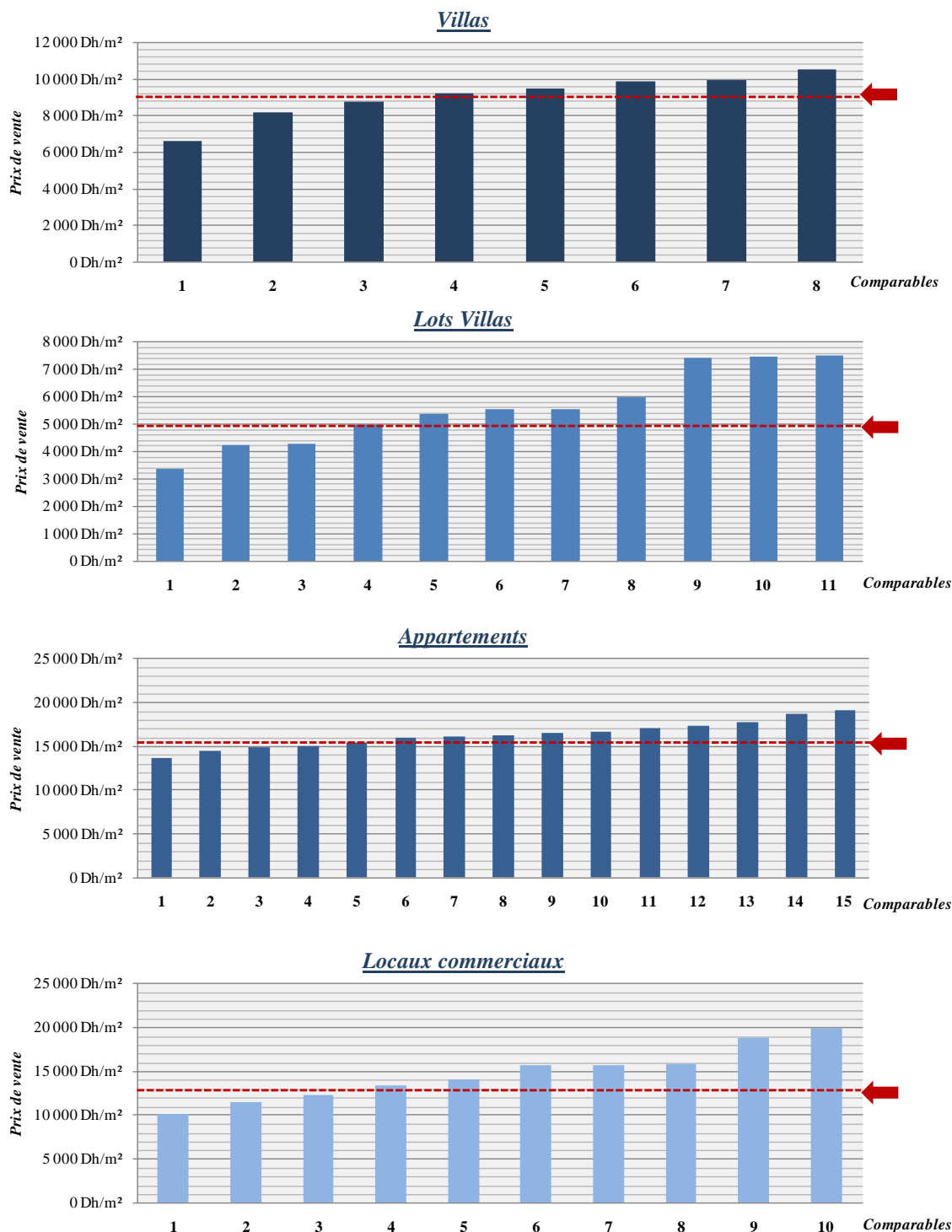
LOTS EQUIPÉS - USAGE VILLA							
N°	Typologie	Surface	Prix de vente	Année	Nature	Localisation	Description
1	Terrain	260 m ²	3 346 Dh/m²	2025	Offre	Mehdia	Lot de terrain - Usage villa - R+1 - Projet Alliance Mehdia 2 - Simple façades
2	Terrain	210 m ²	4 238 Dh/m²	2025	Offre	Mehdia	Lot de terrain - Usage villa - R+1 - Proximité de la plage Mehdia - Titré - RNI
3	Terrain	408 m ²	4 289 Dh/m²	2025	Offre	Mehdia	Lot de terrain - Usage villa - R+1 - Golf Mehdia - Titré - RNI
4	Terrain	300 m ²	5 000 Dh/m²	2024	Transaction	Plage des Nations	Lot de terrain - Titré - Usage villa - R+1 - Prestigia - 300m de la plage
5	Terrain	121 m ²	5 372 Dh/m²	2023	Transaction	Route de Mehdia	Lot de terrain - Usage villa - 2 façades - Lotissement Chem's - Sur la route vers la Plage des Nations
6	Terrain	361 m ²	5 540 Dh/m²	2025	Offre	Plage des Nations	Lot de terrain - Usage villa - R+1 - Simple façades - Prestigia Plage des Nations
7	Terrain	539 m ²	5 566 Dh/m²	2025	Offre	Plage des Nations	Lot de terrain - titré - Usage villa - 3 façades - Prestigia Plage des Nations
8	Terrain	356 m ²	6 000 Dh/m²	2022	Transaction	Harhoura	Lotissement Evasion Harhoura - Lot titré pour villa jumelée - Zone balnéaire et résidentielle
9	Terrain	350 m ²	7 429 Dh/m²	2025	Offre	Salé	Lot de terrain - titré - usage villa - vue sur mer - Proximité Plage Nations - Sidi Bouknadel
10	Terrain	400 m ²	7 475 Dh/m²	2024	Offre	Plage des Nations	Lot de terrain - titré - usage villa en bande - vue sur golf - Plage des Nations
11	Terrain	252 m ²	7 500 Dh/m²	2025	Offre	Salé	Lot de terrain - Usage villa - R+1 - Titré - Simple façade

APPARTEMENTS							
N°	Typologie	Surface	Prix de vente	Année	Nature	Localisation	Description
1	Appartement	132 m ²	13 636 Dh/m ²	2024	Offre	Plage des Nations	Appartement ancien - Résidence fermée & sécurisée - 2 chambres - Terrasse - Place de parking
2	Appartement	135 m ²	14 444 Dh/m ²	2022	Transaction	Plage des Nations	Récent - 3ème étage - 3 chambres - Résidence sécurisée - jardin & piscine - Parking titré
3	Appartement	175 m ²	14 857 Dh/m ²	2024	Transaction	Plage des Nations	Appartement - Résidence Prestigia - 1er étage - 3 chambres - Triple balcon - Vue dégagée
4	Appartement	140 m ²	15 000 Dh/m ²	2025	Offre	Plage des Nations	Appartement ancien - 4ème étage - Double salon - Double façades - 2 Place au garage - Jardin & Piscine - Vue sur
5	Appartement	100 m ²	15 490 Dh/m ²	2025	Offre	Plage des Nations	Appartement - Résidence Prestigia - Rdc - Terrasse - Jardin & Piscine - Vue sur mer - Place parking
6	Appartement	100 m ²	16 000 Dh/m ²	2023	Transaction	Plage des Nations	Appartement - Résidence Prestigia - 2ème étage - 2 chambres - 3 piscines - Place de parking
7	Appartement	208 m ²	16 106 Dh/m ²	2022	Transaction	Plage des Nations	Appartement récent - 3ème étage - 3 chambres - Résidence sécurisée - Jardin & piscine
8	Appartement	98 m ²	16 224 Dh/m ²	2023	Transaction	Plage des Nations	Appartement neuf - 2ème étage - Résidence fermée et sécurisée - Proximité plage - Double façade
9	Appartement	120 m ²	16 500 Dh/m ²	2023	Transaction	Plage des Nations	Appartement - Résidence Prestigia - 2 chambres - Place au garage - Terrasse
10	Appartement	96 m ²	16 667 Dh/m ²	2025	Offre	Plage des Nations	Appartement - Résidence Prestigia - 1er étage - 2 chambres - Piscine - Place au parking
11	Appartement	123 m ²	17 143 Dh/m ²	2025	Offre	Plage des Nations	Appartement ancien - Résidence fermée & sécurisée - 2 chambres - Terrasse de 21m ² - Place au parking - Piscine
12	Appartement	98 m ²	17 347 Dh/m ²	2025	Offre	Plage des Nations	Appartement meublé - Résidence fermée - 3ème étage - 3 Chambres - 3 Piscine - Terrasse
13	Appartement	180 m ²	17 778 Dh/m ²	2024	Offre	Plage des Nations	Appartement haut standing - Résidence fermée & sécurisée - terrasse - Vue sur la mer
14	Appartement	91 m ²	18 681 Dh/m ²	2025	Offre	Plage des Nations	Appartement - Résidence fermée & sécurisée - 2 chambres - Terrasse - Jardin & Piscine - Vue sur mer
15	Appartement	188 m ²	19 183 Dh/m ²	2024	Offre	Plage des Nations	Appartement - résidence Prestigia - 3 chambres - 11m ² de place au garage - triple façade

LOCAUX COMMERCIAUX							
N°	Typologie	Surface	Prix de vente	Année	Nature	Localisation	Description
1	Local Commercial	88 m ²	10 125 Dh/m ²	2025	Offre	Hay Chmaou	Local commercial - Titré - 4,2 m de hauteur - 1 rideau métallique - Simple façade
2	Local Commercial	78 m ²	11 538 Dh/m ²	2025	Offre	Hay Chmaou	Local commercial aménagé - 76m ² de Rdc - Ss 6m ² - Double façade
3	Local Commercial	69 m ²	12 319 Dh/m ²	2023	Transaction	Hay Chmaou	Local commercial à refait à neuf - Lotissement Al Baraka - simple façade
4	Local Commercial	18 m ²	13 333 Dh/m ²	2022	Transaction	Hay Chmaou	Local commercial - Aménagé - Proximité de Carrefour - Simple façade
5	Local Commercial	156 m ²	14 103 Dh/m ²	2025	Offre	Hay Chmaou	Local commercial - Aménagé - Proximité de Carrefour - Simple façade
6	Local Commercial	64 m ²	15 700 Dh/m ²	2024	Offre	Said Hajji	Local commercial - Etat brut - Simple façade - Lotissement Halima 2 - Route de Kénitra
7	Local Commercial	13 m ²	15 769 Dh/m ²	2024	Transaction	Said Hajji	Local commercial - Aménagé - Simple façade - 1 rideau
8	Local Commercial	24 m ²	15 833 Dh/m ²	2025	Offre	Sidi Bouknadel	Local commercial - Angle - Non aménagé - Complexe sécurisé - Simple rideau - Proximité Plage des Nations
9	Local Commercial	138 m ²	18 841 Dh/m ²	2025	Offre	Hay Chmaou	local commercial - Neuf - Rdc 102m ² +72m ² sp - Double façade
10	Local Commercial	29 m ²	20 000 Dh/m ²	2023	Transaction	Route de Rabat	Local - 1 Façade - Immeuble ancien - Résidence Touahri - à proximité de Bricoma

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 :



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

- Villas R+1: **8.750 Dh/m²**
- Lots Villas : **5.000 Dh/m²**
- Appartements : **15.500 Dh/m²**
- Locaux commerciaux : **13.000 Dh/m²**

3. Hypothèses, estimation des couts et des revenus

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

HYPOTHESES

FONCIER		DIVERS	
Surface reglementaire terrain	3 462 412 m ²	Frais d'acquisition	7,1%
TF 27916/58	3 462 412 m ²	Enregistrement	5,0%
Répartition des surfaces terrain		Conservation foncière	1,5%
Parcelles à dévelo	2 709 805 m ²	Notaire (incluant TVA)	0,6%
Golf	752 607 m ²	Inflation annuelle des couts	1,5%
		Inflation annuelle des prix	1,0%
		Marketing & Commercialisation	2,5%
		Etudes & Honoraires	12%
		Administratifs & Foncier	3,5%
AUTRES			
Rendement SUB / SHON (résidentie)	80%		
Rendement lotissement	50%		
TRI Cible avant Financement	13%		

SURFACES

Typologie	S. Terrain	S. Plancher	S. Utile	Stock	S. Moyenne	Parking	Prix de vente	Budget
Villas	913 752 m ²	568 676 m ²	454 941 m ²	2 284 u.	400 m ² ter/u.		8 750 Dh/m ²	~ 3,5 M Dh/u.
Lots Villas	128 430 m ²		64 215 m ²	161 u.	400 m ² ter/u.		5 000 Dh/m ²	~ 2,0 M Dh/u.
Appartements	614 103 m ²	546 742 m ²	437 394 m ²	6 744 u.	100 m ² /u.		15 500 Dh/m ²	~ 1,6 M Dh/u.
Commerces	33 295 m ²	34 036 m ²	27 229 m ²				13 000 Dh/m ²	
Hotel / RIPT	109 158 m ²	79 502 m ²	63 602 m ²	530 u.	120 m ² /u.	10 000 m ²	18 500 Dh/m ²	~ 2,2 M Dh/u.
Total	1 798 738 m²	1 228 956 m²	1 047 380 m²	9 719 u.		10 000 m²		

ESTIMATION DES COUTS (calcul statique)

DESCRIPTION	SURFACE	COUT H.T.	TOTAL
VALEUR DU FONCIER			1 676 125 950 DH
Valeur Venale	3 462 412 m ²	452 Dh/m ²	1 565 010 224 DH
Frais d'acquisition	7,10%		111 115 726 DH
COUTS DE CONSTRUCTION			5 839 937 279 DH
Viabilisation*	2 709 805 m ²	275 Dh/m ²	745 196 279 DH
Villas	568 676 m ²	4 500 Dh/m ²	2 559 042 000 DH
Appartements	546 742 m ²	3 500 Dh/m ²	1 913 597 000 DH
Commerces	34 036 m ²	2 500 Dh/m ²	85 090 000 DH
Hotel / RIPT	89 502 m ²	6 000 Dh/m ²	537 012 000 DH
* Travaux partiellement réalisés			
ETUDES & HONORAIRES			700 792 473 DH
12,0% / Coûts			
AUTRES COUTS			519 698 100 DH
Marketing & Commercialisation		2,5% / CA	315 300 295 DH
Administratifs & fonciers		3,5% / Coûts	204 397 805 DH
TOTAL COUTS CONSTRUCTION H.T. (Hors Foncier)			7 060 427 852 DH
TVA DEDUCTIBLE (Construction)			1 412 085 570 DH
TOTAL COUT TERRAIN			1 676 125 950 DH
TOTAL COUTS H.T. (incluant foncier)			8 736 553 802 DH
TOTAL COUTS T.T.C. (incluant foncier)			10 148 639 372 DH

ESTIMATION DES REVENUS (calcul statique)

DESCRIPTION	SURFACE	REVENU T.T.C.	TOTAL
VENTE			12 612 011 800 DH
Villas	454 941 m ²	8 750 Dh/m ²	3 980 732 000 DH
Lots Villas	64 215 m ²	5 000 Dh/m ²	321 075 000 DH
Appartements	437 394 m ²	15 500 Dh/m ²	6 779 600 800 DH
Commerces	27 229 m ²	13 000 Dh/m ²	353 974 400 DH
Hotel / RIPT	63 602 m ²	18 500 Dh/m ²	1 176 629 600 DH
Total REVENUS T.T.C.			12 612 011 800 DH
QUOTE PART TERRAIN (non soumise à la T.V.A.)			1 997 200 950 DH
CHIFFRE D'AFFAIRE T.T.C. (avec déduction Terrain)			10 614 810 850 DH
TVA COLLECTEE (Ventes)			1 769 135 142 DH
TOTAL REVENUS H.T.			10 842 876 658 DH

4. Discounted Cash Flow

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

DISCOUNTED CASH FLOW (calcul dynamique)

ANNEE	TOTAL	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Inflation prix		101%	102%	103%	104%	105%	106%	107%	108%	109%
Inflation coûts		102%	103%	105%	106%	108%	109%	111%	113%	114%
% Travaux	100%	20%	15%	10%	10%	5%	5%	5%	5%	5%
% Commercialisation	100%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%
COUTS H.T. (en M Dh)	9059,79 M Dh	1401,11	1074,51	737,81	748,71	396,46	402,24	408,11	414,06	420,10
Charge foncière	1676,13 M Dh	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Valeur du foncier	1565,01 M Dh									
Frais d'acquisition	111,12 M Dh									
Construction	6107,18 M Dh	1185,51	902,47	610,67	619,83	314,56	319,28	324,07	328,93	333,87
Viabilisation*	779,30 M Dh	151,27	115,16	77,92	79,09	40,14	40,74	41,35	41,97	42,60
Villas	2676,15 M Dh	519,49	395,46	267,59	271,61	137,84	139,91	142,01	144,14	146,30
Appartements	2001,16 M Dh	388,46	295,72	200,10	203,10	103,07	104,62	106,19	107,78	109,40
Commerces	88,98 M Dh	17,27	13,15	8,90	9,03	4,58	4,65	4,72	4,79	4,86
Hotel / RIPT	561,59 M Dh	109,01	82,99	56,15	57,00	28,93	29,36	29,80	30,25	30,70
Etudes & Honoraires	732,86 M Dh	142,26	108,30	73,28	74,38	37,75	38,31	38,89	39,47	40,06
Autres couts	543,63 M Dh	73,34	63,75	53,86	54,50	44,15	44,64	45,15	45,66	46,17
Marketing & Commercialisation	329,87 M Dh	31,85	32,16	32,49	32,81	33,14	33,47	33,80	34,14	34,48
Administratifs & fonciers	213,75 M Dh	41,49	31,59	21,37	21,69	11,01	11,17	11,34	11,51	11,69
REVENUS H.T. (en M Dh)	11331,14 M Dh	1066,92	1077,58	1088,36	1099,24	1110,24	1121,34	1132,55	1143,88	1155,32
Villas	4164,73 M Dh	402,05	406,07	410,14	414,24	418,38	422,56	426,79	431,06	435,37
Lots Villas	335,92 M Dh	32,43	32,75	33,08	33,41	33,75	34,08	34,42	34,77	35,12
Appartements	7092,96 M Dh	684,74	691,59	698,50	705,49	712,54	719,67	726,86	734,13	741,47
Commerces	370,34 M Dh	35,75	36,11	36,47	36,83	37,20	37,58	37,95	38,33	38,71
Hotel / RIPT	1231,01 M Dh	118,84	120,03	121,23	122,44	123,66	124,90	126,15	127,41	128,69
TVA Collectée	-1863,82 M Dh	-206,90	-208,97	-211,06	-213,17	-215,30	-217,45	-219,63	-221,82	-224,04
NET CASH FLOW	2271,35 M Dh	-334,19	3,07	350,55	350,53	713,78	719,10	724,45	729,82	735,22

TRI 13%

5. Résultat

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

RESULTATS (calcul dynamique)

Total Investissement (HT)	9 059 788 999 Dh
Total Investissement (HT) - Hors foncier	7 383 663 049 Dh
CA (HT)	11 331 135 908 Dh
Marge brute (DH)	2 271 346 910 Dh
Marge sur cout (DH HT) - Avant Impôts	25%
Marge sur CA (DH HT)	20%
TRI	13%

Valeur résiduelle du terrain (Dh - 10 ⁵ près)	1 565 000 000 Dh
Valeur résiduelle du terrain (Dh/m ²)	452 Dh/m²

6. Conclusion

En conclusion, au regard de notre analyse du marché et des hypothèses retenues dans ce rapport, nous arbitrons la valeur vénale de l'actif suivant la méthode du bilan promoteur combinée avec la méthode DCF à **1.565.000 000 Dh**.

2. Méthode n° 2 : Comparaison Directe

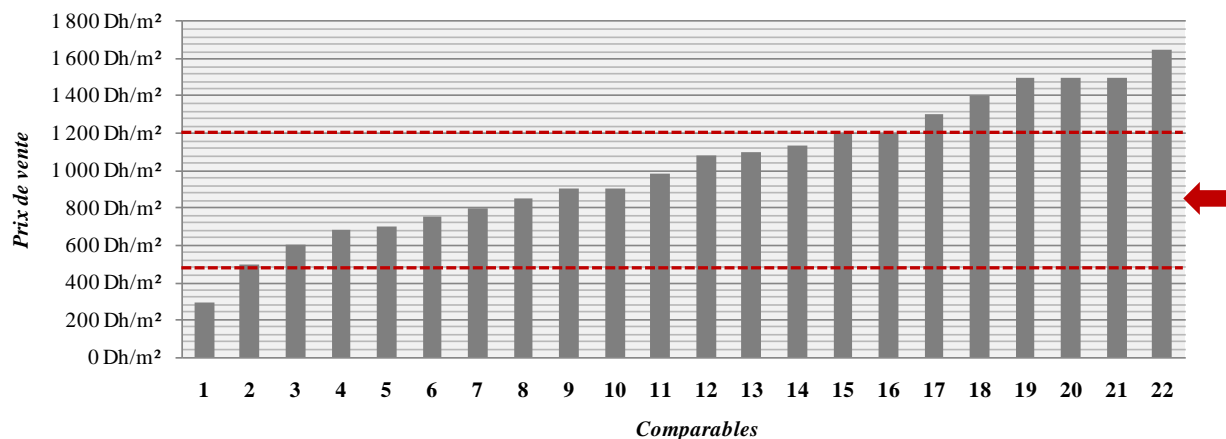
1. Comparables

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

TERRAINS - NON EQUIPÉS							
N°	Typologie	Surface	Prix de vente	Année	Nature	Localisation	Description
1	Terrain	12 110 m ²	289 Dh/m²	2025	Offre	Sidi Bouknadel	Terrain - Titré - Hors périmètre urbain - Vue sur plage Gataa - Jawharat Lbahr
2	Terrain	15 000 m ²	500 Dh/m²	2023	Transaction	ZI Bouknadel	Terrain - zone industrielle - titré - TF 29.506/58
3	Terrain	12 000 m ²	600 Dh/m²	2022	Transaction	ZI Bouknadel	Terrain - titré - zone industrielle
4	Terrain	51 354 m ²	682 Dh/m²	2021	Transaction	Sidi Bouknadel	Terrain - Titré - Autorisé pour projet de lotissement de villas - secteur D3s
5	Terrain	260 000 m ²	700 Dh/m²	2025	Offre	Sidi Bouknadel	Titré - Zone urbaine - Autorisé pour touristique & résidentiel - Proximité Plage des Nations
6	Terrain	40 026 m ²	750 Dh/m²	2023	Transaction	Sidi Bouknadel	Terrain titré - Zone immeuble - Proximité du Projet Al Mountazah
7	Terrain	790 000 m ²	797 Dh/m²	2025	Offre	Sidi Bouknadel	Terrain - Titré - Zone urbaine - Autorisé pour projet résidentiel & touristique - Situé entre Salé & Kénitra
8	Terrain	18 210 m ²	850 Dh/m²	2024	Offre	Sidi Bouknadel	Terrain - Titré - Autorisé pour lotissement - à proximité du Projet Prestigia de la Plage des Nations
9	Terrain	50 000 m ²	900 Dh/m²	2025	Offre	Sidi Bouknadel	Terrain - Titré - Zone rurale - Autorisé projet résidentiel & touristique - Proximité Plage des Nations
10	Terrain	120 000 m ²	900 Dh/m²	2025	Offre	Sidi Bouknadel	Terrain - Titré - Zone C - Secteur C2 & C3 - Simple façade
11	Terrain	10 120 m ²	988 Dh/m²	2022	Transaction	Sidi Bouknadel	Terrain - Titré - Zone villas isolées D1 - Proximité Plage Des Nations
12	Terrain	49 957 m ²	1 078 Dh/m²	2016	Transaction	Commune Bouknadel	Terrain - Route de Rabat - façade de 130 m sur RNI - Zones C2, C3 et D2 - TF 10486/58
13	Terrain	80 000 m ²	1 100 Dh/m²	2024	Offre	Laayayda	terrain - titré - zone B3 - à proximité de l'Aéroport de Rabat-Salé
14	Terrain	11 000 m ²	1 136 Dh/m²	2023	Transaction	Bab Sebta	Terrain - titré - zone immeuble - R+4 / R+5 - façade de 70m - à proximité du Jardin Bouknadel
15	Terrain	57 500 m ²	1 200 Dh/m²	2024	Offre	Abouab Sala	Terrain titré - zone immeuble - R+4 - à proximité de La Plage des Nations
16	Terrain	800 000 m ²	1 200 Dh/m²	2024	Offre	Sidi Bouknadel	Terrain titré - Zone immeuble - Proximité de la Plage des Nations
17	Terrain	25 000 m ²	1 300 Dh/m²	2024	Offre	Laayayda	Terrain - titré - zone immeuble - B3 - simple façade
18	Terrain	20 000 m ²	1 400 Dh/m²	2020	Transaction	Proximité Technopolis	Terrain à proximité de la mosquée Mohamed VI - titré
19	Terrain	24 000 m ²	1 500 Dh/m²	2024	Offre	Médina de Salé	Terrain titré - zone immeuble - R+4 / R+5 - simple façade
20	Terrain	26 650 m ²	1 500 Dh/m²	2024	Offre	Médina de Salé	Terrain titré - zone Urbaine économique - R+2 - simple façade
21	Terrain	45 000 m ²	1 500 Dh/m²	2025	Offre	Sidi Bouknadel	Terrain - Titré - Constructible - Proximité Plage Des Nations
22	Terrain	60 000 m ²	1 650 Dh/m²	2024	Offre	Abouab Sala	Terrain - titré - usage résidentiel - à proximité des Jardins Exotiques de Bouknadel

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 1.200 Dh/m²**.

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

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	27.916/58
PROPRIETE DITE	« Bled Ouled Sbita »
SURFACE TERRAIN (m ²)	3 462 412 m ²
SURFACE TERRAIN (ha)	346,24 ha
VALEUR VENALE (Dh/m ²)	452 Dh/m ²
VALEUR VENALE (Dh - 10 ⁵ près)	1 565 000 000 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 **1.565.000 000 Dh.**

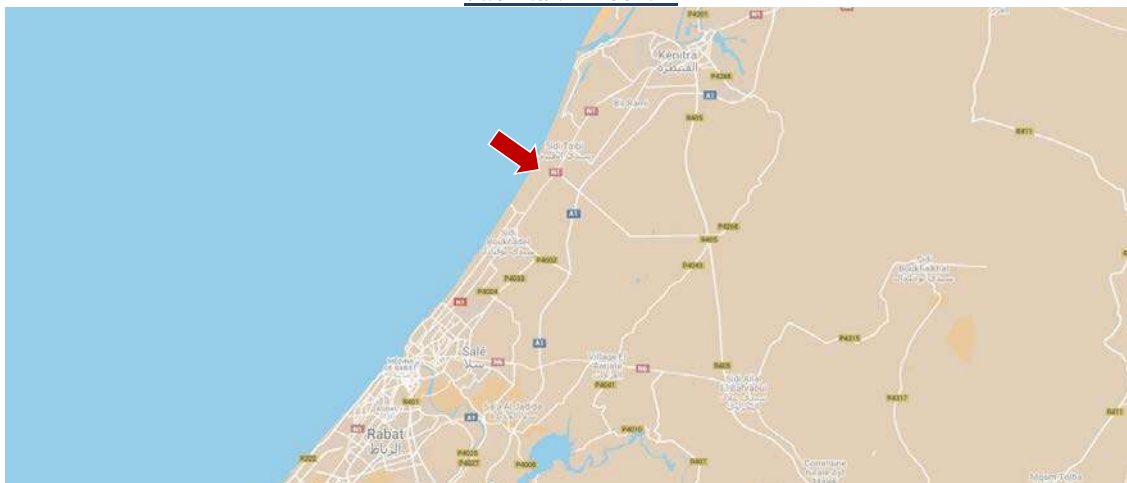
Note importante :

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.

6. Annexes

1. Plans de situation

Vue Plan – Zoom 1



Vue Plan – Zoom 2



Vue Satellite



2. Reportage photographique

Vue d'ensemble de la propriété





Environnement immédiat



3. Copie du certificat de propriété

E3408ED4-B9E9-41FA-BC5B-498C0D494866		E3408ED4-B9E9-41FA-BC5B-498C0D494866
La vérification de l'authenticité du certificat est obligatoire moyennant le code affiché ci-haut via le service « Authenticité des documents livrés » sur www.ancfcc.gov.ma		تأكد من صحة بيانات الشهادة ضروري، باستعمال "رمز التحقق من البيانات" لظاهر أجهاد وذلك بالولوج إلى خدمة "التحقق من صحة الوثائق" المتوفرة بالبريد الإلكتروني www.ancfcc.gov.ma
	Digitally signed by CHAKIR AZZADDINE Date: 2024.11.04 15:00:04 +01:00	
	ANCFC	Digitally signed by ANCFCC_DIGITLSIGN Date: 2024.11.04 15:00:50 +01:00

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 346 هكتار 24 آر 12 ستنجار المتكون من بعد ابداع التجزأة تم تأسيس الرسوم العقارية من 90837/58 الى 90890/58.
بيانات المالك
1- شركة دوجة بروموسيون كروب الضحى* ش.م* () (SOCIETE DOUJA PROMOTION GROUPE ADDOHA)
بيانات حول الشروط على الملك وعلى المالك و الحقوق العينية و التحملات العقارية
1- الشروط على الملك: -شروط انجاز المشروع مع احتفاظ البائع بشرط الفسخ 2 - المقيد بتاريخ: 2012/09/21 (سجل : 10 : عدد: 497)ممر عمومي عرضه 10م يدعى ممر المهديّة، و ممرين لفائدة الرسم العقاري 20/13292 و تتخلله بنايات سكنية متفرقة واستغلاليات فلاحية وخط التيار الكهربائي. كما توجد بداخله أملاك محصورة تشكل ريع R/8586 و ريع 20/13292 و أربع قطع أرضية أخرى. 3 - المقيد بتاريخ: 2016/09/07 (سجل : 13 : عدد: 1272) 4 - الرهن الرسمي المقيد بتاريخ 2021/07/12 (سجل : 122 : عدد: 1293) من الرتبة الثانية، ضمانا لسلف مبالغه أربعمئة وأربعة و خمسون مليون و خمسة و عشرون الف درهم (454025000 دها) على كافة الملك المذكور من طرف: شركة دوجة بروموسيون كروب الضحى* ش.م* () (المذكورة أعلاه) لفائدة: كتلة حاملي سندات القرض () الشروط على الرهن: -الكل وفق الشروط والالتزامات المنصوص عليها في العقد 5 -حجز تحفظي المقيد بتاريخ 2024/07/22 (سجل : 162 : عدد: 1248) ضمانا لدين قدره 3867126 دها على كافة الملك المذكور ضد: -شركة دوجة بروموسيون كروب الضحى* ش.م* () لفائدة: -اتحاد المالك المشتركين لانقامة القضية 3 ()

E3408ED4-B9E9-41FA-BC5B-498C0D494866	رسم عقاري عدد : 58/27916 الصفحة (2/1)
مصلحة المحافظة العقارية بسلا الجديدة	Service de la Conservation Foncière de Sala Al Jadida

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

حرر بسلا في: 2024/11/04 على الساعة 15 و 0 دقيقة و 0 ثانية

عن المحافظ و بأمر منه

سجل المداخيل : 646302

رقم : 30031

مدفوع : 100 درهم

بتاريخ : 2024/11/04

طالب الشهادة : نكاي ياسين



ANCFCC

رسم عقاري عدد : 58/27916 للصحة (2/2)

E3408ED4-B9E9-41FA-BC5B-438C0D494866

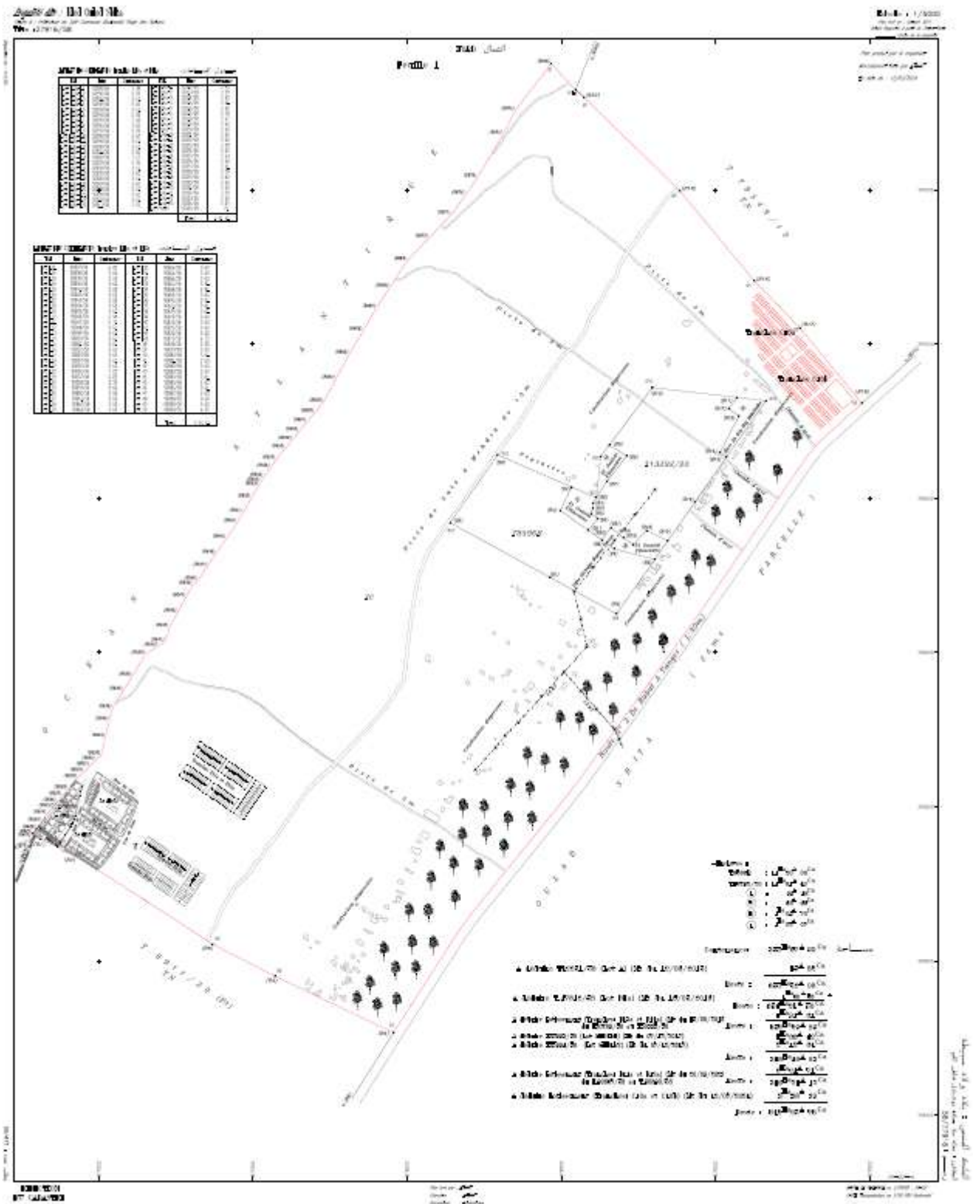
Service de la Conservation Foncière de Sala Al Jadida

مصلحة المحافظة العقارية لسلا الجديدة

شارع أبي زقراق سلا الجديدة. الهاتف : 0660102840. الفاكس : 0537530302

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

4. Copie du plan cadastral



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

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

Pièce 4 ST 284 P

SD 1
P.3

Tire: 27/9/16/18

Système: LAMBERT R471/58 (suite) Coordonnées: CENTRE

X	Bornes	Y	Références
378189.24	P52	397484.80	Pt SD (B672) Domaine Public Maritime du Littorale
378228.39	P53	397540.26	Pt SD (B673) Domaine Public Maritime du Littorale
378310.78	P54	397679.71	Pt SD (B674) Domaine Public Maritime du Littorale
378350.64	P55	397757.22	Pt SD (B675) Domaine Public Maritime du Littorale
S			= 388 ha 25 a 07,4019 ca
CORRECTION LAMBERT			= +0 ha 20 a 13,1490 ca
SURFACE CORRIGEE			= 388 ha 45 a 20,5499 ca
CONTENANCE ADOPTEE			= 388 ha 45 a 21 ca

- Enclave T 8586 R : 14 ha 20 a 00 ca
 - ~ T 13292/20 : 14 ha 81 a 40 ca
 ① : 99 a 48 ca
 ② : 68 a 66 ca
 ③ : 1 ha 05 a 70 ca
 ④ : 1 ha 02 a 01 ca

Contenance	355 ^{Ha} 67 ^A 90 ^{Ca}
A déduire T42251/58 (Lot A) (Mt du 12/06/2015)	15 ^A 82 ^{Ca}
Reste :	355 ^{Ha} 52 ^A 08 ^{Ca}
A déduire T.47812/58 (Lot B1a) (Mt du 16/05/2016)	1 ^{Ha} 30 ^A 38 ^{Ca}
Reste :	354 ^{Ha} 21 ^A 50 ^{Ca}
A déduire Lotissement (Tranches: B.3a et B14a) (Mt du 15/08/2016 du T50289/58 au T50335/58)	1 ^{Ha} 01 ^A 01 ^{Ca}
Reste :	352 ^{Ha} 20 ^A 49 ^{Ca}
A déduire T56993/58 (Lot G8B1b1) (Mt du 07/12/2017)	1 ^{Ha} 69 ^A 42 ^{Ca}
A déduire T56994/58 (Lot G8B1b2) (Mt du 07/12/2017)	2 ^{Ha} 12 ^A 84 ^{Ca}
Reste :	348 ^{Ha} 48 ^A 83 ^{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

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

CALCUL DE CONTENANCES

Pièce 4 ST 284 P

SD 1
P.3

Service
du Cadastre
Sala Al Jadida

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

Tire : *27/9/16/13*

Système: LAMBERT

R471/58 (suite)

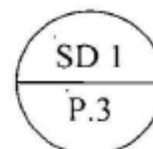
Coordonnées: CENTRE

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
377229.51	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

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

CALCUL DE CONTENANCES

Pièce 4 ST 284 P



Service
 du Cadastre
 Sala Al Jadida

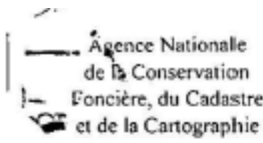
Propriété dite : Bled Ouled Sbita
 Nature de l'affaire : B1 du 23/04/2008
 Réquisition : 471/58 Titre :

Système: LAMBERT

R471/58 (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	396663.16	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



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

Service
du Cadastre
Sala Al Jadida

Handwritten: 27.9.16/58

**CALCUL DE
CONTENANCES**

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

Handwritten: Vu

Pièce 4 ST 284 P



Handwritten: 27916/58

Système: LAMBERT

R471/58

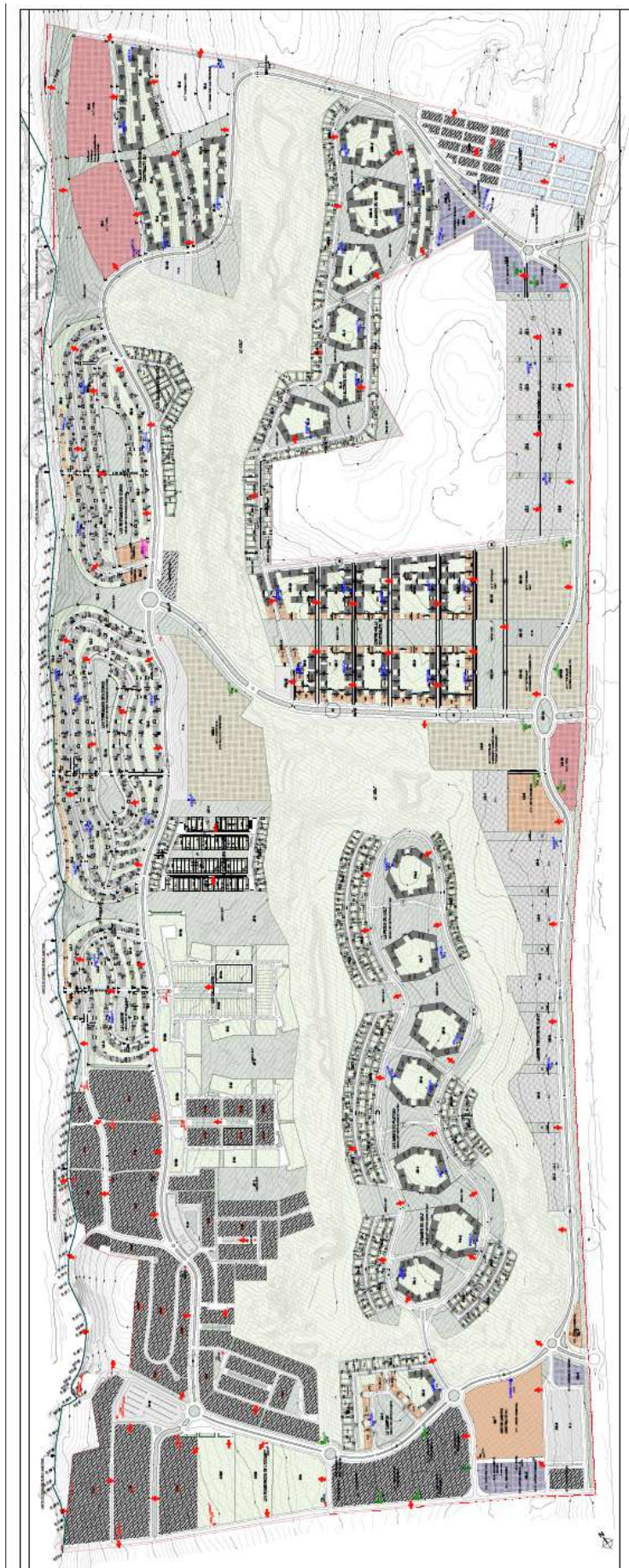
Coordonnées: CENTRE

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
378884.67	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
376812.05	B11	395395.96 ✓	Pt SD (B1) T8911/20 SD1 ST284
376787.64	P1	395413.71 ✓	Pt SD (B621) Domaine Public Maritime du Littoral

BEN ADDOU DRISSI Kamel
 Ingénieur Géomètre Topographe
 Loi: 57 Loissemel Sahaj Ain Diab
 Casablanca Tél: 377.71.37.00/01/02
 Fax: 022.99.99.99

6. Extrait du plan de masse de la station touristique « Plage des nations »

ROYAUME DU MAROC WILAYA DE RABAT-SALE-KENITRA			
PROJET PROJET INTEGRE STATION TOURISTIQUE PLAGES DES NATIONS Modification du permis n°02/2016 du 12/08/2016 Royaume du Maroc, Wilaya de Rabat-Salé-Kénitra, Préfecture de Salé Commune urbaine de Sidi Bouknadel			
SUIVI DES MODIFICATIONS		GROUPEMENT ARCHITECTES - URBAINISTES	
INDICE	DATE	DESCRIPTION	
01	11/08/2023	Modification du permis n°02/2016 du 12/08/2016	
		<p style="text-align: center;">ODALALLOU TARIK OUALALOU ARCHITECTE</p> <p>117 Avenue Hassan II 20200 CAGABLANCA T+212 522 22 41 83 F+212 522 22 41 38</p>	
		<p>Maître d'ouvrage</p> <p>DOUJA PROMOTION GROUPE ADDOHA</p> <p>N°17, ROUTE DE RABAT, AVI SEBBAH CAGABLANCA - MAROC</p>	
		<p>Bureau d'études techniques et d'ingénierie</p> <p>EXCEL INGENIERIE</p> <p>44 AVENUE AL MELJ, HAY ELAD, RABAT - MAROC Tél : 212 (0) 527 573 901 / 902</p>	
		<p>Bureau de topographie</p> <p>ETAFAT</p> <p>Lot 57, Immeuble Saly- Air Dash - CAGABLANCA - MAROC Tél : 212 (0) 522 798 700</p>	
<p>PROCES VERBAL RELATIF A L'ARTICLE 11 établi à la date du 09/12/2022</p>			
		<p>TP: 27916/58</p>	
TITRE			
PROJET INTEGRE STATION TOURISTIQUE PLAGES DES NATIONS PLAN DE MASSE			
DESINE PAR	APPROUVE PAR	ECHELLE	DATE
DA	TO	1/2000	Aout 2023
N° PROJET	PHASE	EMETTEUR	NUMERO
843	PL	O+C	A0-000-01
			TYPE
			PL
			INDICE
			01



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

T. AERS (2)

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

I/2/16/08/2016
 03/08/2016

STATION TOURISTIQUE PLAGES DES NATIONS

Superficie : 471Ha 36 A 94 Ca

Nevariature
 Décision N°: 02/2016
 Quittance N°: 93712
 12/8/16

Pté dite "ELBAHR" TF : N° 8911/20(P1) ", TF : N° 8911/20(P2)
 Pté dite "Collectif OULAD SBITA ", TF : 27916/58
 Pté dite "SANNIA", 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 PLAGES DES NATIONS
PROJET MODIFICATIF-

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

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

RABAT LE 28/07/2016

Commune de Sidi Bouknadel
 Président de la Commune de Sidi Bouknadel

519

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

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

PROJET STATION TOURISTIQUE PLAGE DES NATIONS

Pté dite "ELBAHR" TF : N° 8911/20(P1) , TF : N° 8911/20(P2).
 Pté dite "Collectif OULAD SBITA " TF :N°27916/58
 Pté dite "SAMIA", , TF : 8586/R en enclave
 Pté dite "SIDI MESSAOUD", TF : N° 13292/20 en enclave
 Rabat, Le 28-07-2016

VISA ARCHITECTE AUTEUR DU PROJET	VISA DU MAITRE D'OUVRAGE
 <p>AGENCE L'ARCHE Architecture, Urbanisme, Gestion de Projets Samir LOUDYI MNEBHI Diplôme DESA Paris Diplôme Spécialisé en Gestion Université de Morôrdel /HEC 70000 Agdal - RABAT Tél : 05 37 58 88 40 GSM : 06 71 71 11 88 E-mail : samloudyi@hotmail.com</p>	 <p>DOUJA PROMOTION GROUPE ADDOHA Km 7, Route de Rabat, Ain Sebâa Casablanca 95 30 10 21 03 11 43 57 - Casablanca</p>
VISAS DES AUTORITES	
	
AUTRES VISAS	

CC. LOTISSEMENT PDN MODIF BOUKNADEL DOUJA PROMOTION G. ADDOHA-SAMIR MNEBHI LOUDYI ARCHITECTE-59/59
 CC. LOTISSEMENT PDN MODIF BOUKNADEL DOUJA PROMOTION G. ADDOHA-SAMIR MNEBHI LOUDYI ARCHITECTE-59/59