

# FT IMMO LV II

## Fonds de Titrisation (FT)

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

### EXTRAIT DU DOCUMENT D'INFORMATION

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

Montant de l'émission = 430 950 000 MAD

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

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

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

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

Arrangeur & Société de Gestion



Dépositaire



Organismes de Placement



Etablissement Initiateur



Conseiller financier



VISA DE L'AUTORITE MAROCAINE DU MARCHE DES CAPITAUX

Ce Document est un du Document d'Information visé par l'AMMC en date du 13/08/2020 sous la référence n° VI/TI/001/2020.

#### AVERTISSEMENT

Le visa de l'Autorité Marocaine du Marché des Capitaux (AMMC) n'implique ni approbation de l'opportunité de l'Opération ni authentification des informations présentées. Il a été attribué après examen de la pertinence et de la cohérence de l'information donnée dans la perspective de l'Opération proposée aux investisseurs.

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

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

Ainsi, l'investisseur doit s'assurer, préalablement à la souscription, de sa bonne compréhension de la nature et des caractéristiques des Titres offerts, ainsi que la 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 Document d'Information ne s'adresse pas aux personnes dont les lois du lieu de résidence n'autorisent pas la participation à l'Opération proposée.

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

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

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

Les informations ci-dessous ne constituent qu'une partie du Document d'information visé par l'Autorité Marocaine du Marché des Capitaux (AMMC) sous la référence n° VI/TI/001/2020 le 13/08/2020.

L'AMMC recommande la lecture de l'intégralité du Document d'Information qui est mis à la disposition du public selon les modalités indiquées dans le présent extrait.

I. Préambule

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

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

- au siège de Maghreb Titrisation (Espace sans Pareil N°33, Lotissement Taoufik, Lot 20-22 Sidi Maârouf – Casablanca) ;
- au siège de Label’Vie S.A. (Rabat – Souissi, Km 3,5 Angle Rues Rif et Zaërs) ;
- sur le site de l'AMMC : www.ammc.ma.

II. Description de l’opération

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

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

Les termes utilisés dans ce résumé et commençant par une lettre majuscule ont la même signification que ceux utilisés dans le Document d'Information. Leur définition est donnée dans la section intitulée « Abréviations et définitions » du Document d'Information.

II.1 Introduction – Synthèse des principales caractéristiques de l’Opération

II.1.1. Mécanisme de levée de fonds – Mise à disposition des fonds

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

II.1.2. Détention des Actifs Transférés par le Fonds

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

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

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

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

II.1.3. Exploitation des Actifs Transférés - Contrat de Bail

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

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

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

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

II.1.4. Baux Transférés

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

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

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

II.1.5. Gestion opérationnelle, administrative et fiscale des Actifs Transférés

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

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

II.1.6. Dénouement de l’Opération

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

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

II.1.7. Cas d’Amortissement Anticipé

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

II.2 Cadre de l’opération

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

II.3 Objectif de l’opération

L’opération a les objectifs suivants :

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

II.4 Description de l’opération

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Exemples d’échéanciers prévisionnels des montants des Loyers :

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

Dates de paiement	Montant Global des Intérêts HT	Coûts de Gestion Prévisionnels HT	Loyer Prévisionnel I HT	Montant Global des Intérêts TTC	Coûts de Gestion Prévisionnels TTC	Loyer Prévisionnel TTC
02/12/2020	3 084 149,77	382 179,50	3 466 329,27	3 392 564,75	454 305,90	3 846 870,65
02/03/2021	3 084 149,77	382 179,50	3 466 329,27	3 392 564,75	454 305,90	3 846 870,65
02/06/2021	3 084 149,77	382 179,50	3 466 329,27	3 392 564,75	454 305,90	3 846 870,65
02/09/2021	3 084 149,77	382 179,50	3 466 329,27	3 392 564,75	454 305,90	3 846 870,65
02/12/2021	3 084 149,77	377 870,00	3 462 019,77	3 392 564,75	449 134,50	3 841 699,25
02/03/2022	3 084 149,77	377 870,00	3 462 019,77	3 392 564,75	449 134,50	3 841 699,25
02/06/2022	3 084 149,77	377 870,00	3 462 019,77	3 392 564,75	449 134,50	3 841 699,25
02/09/2022	3 084 149,77	377 870,00	3 462 019,77	3 392 564,75	449 134,50	3 841 699,25
02/12/2022	3 084 149,77	377 870,00	3 462 019,77	3 392 564,75	449 134,50	3 841 699,25
02/03/2023	3 084 149,77	377 870,00	3 462 019,77	3 392 564,75	449 134,50	3 841 699,25
02/06/2023	3 084 149,77	377 870,00	3 462 019,77	3 392 564,75	449 134,50	3 841 699,25
02/09/2023	3 084 149,77	377 870,00	3 462 019,77	3 392 564,75	449 134,50	3 841 699,25
02/12/2023	3 084 149,77	377 870,00	3 462 019,77	3 392 564,75	449 134,50	3 841 699,25
02/03/2024	3 084 149,77	377 870,00	3 462 019,77	3 392 564,75	449 134,50	3 841 699,25
02/06/2024	3 084 149,77	377 870,00	3 462 019,77	3 392 564,75	449 134,50	3 841 699,25
02/09/2024	3 084 149,77	377 870,00	3 462 019,77	3 392 564,75	449 134,50	3 841 699,25
02/12/2024	3 084 149,77	377 870,00	3 462 019,77	3 392 564,75	449 134,50	3 841 699,25
02/03/2025	3 084 149,77	377 870,00	3 462 019,77	3 392 564,75	449 134,50	3 841 699,25
02/06/2025	3 084 149,77	377 870,00	3 462 019,77	3 392 564,75	449 134,50	3 841 699,25
02/09/2025	3 084 149,77	377 870,00	3 462 019,77	3 392 564,75	449 134,50	3 841 699,25
Total	61 682 995,40	7 574 638,00	69 257 633,40	67 851 294,94	9 003 375,60	76 854 670,54

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

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

Dates de paiement	Montant Global des Intérêts HT	Coûts de Gestion Prévisionnels HT	Loyer Prévisionnel I HT	Montant Global des Intérêts TTC	Coûts de Gestion Prévisionnels TTC	Loyer Prévisionnel TTC
02/12/2020	3 299 599,77	382 179,50	3 681 779,27	3 629 559,75	454 305,90	4 083 865,65
02/03/2021	3 299 599,77	382 179,50	3 681 779,27	3 629 559,75	454 305,90	4 083 865,65
02/06/2021	3 299 599,77	382 179,50	3 681 779,27	3 629 559,75	454 305,90	4 083 865,65
02/09/2021	3 299 599,77	382 179,50	3 681 779,27	3 629 559,75	454 305,90	4 083 865,65
02/12/2021	3 299 599,77	377 870,00	3 677 469,77	3 629 559,75	449 134,50	4 078 694,25
02/03/2022	3 299 599,77	377 870,00	3 677 469,77	3 629 559,75	449 134,50	4 078 694,25
02/06/2022	3 299 599,77	377 870,00	3 677 469,77	3 629 559,75	449 134,50	4 078 694,25
02/09/2022	3 299 599,77	377 870,00	3 677 469,77	3 629 559,75	449 134,50	4 078 694,25
02/12/2022	3 299 599,77	377 870,00	3 677 469,77	3 629 559,75	449 134,50	4 078 694,25
02/03/2023	3 299 599,77	377 870,00	3 677 469,77	3 629 559,75	449 134,50	4 078 694,25

02/06/2023	3 299 599,77	377 870,00	3 677 469,77	3 629 559,75	449 134,50	4 078 694,25
02/09/2023	3 299 599,77	377 870,00	3 677 469,77	3 629 559,75	449 134,50	4 078 694,25
02/12/2023	3 299 599,77	377 870,00	3 677 469,77	3 629 559,75	449 134,50	4 078 694,25
02/03/2024	3 299 599,77	377 870,00	3 677 469,77	3 629 559,75	449 134,50	4 078 694,25
02/06/2024	3 299 599,77	377 870,00	3 677 469,77	3 629 559,75	449 134,50	4 078 694,25
02/09/2024	3 299 599,77	377 870,00	3 677 469,77	3 629 559,75	449 134,50	4 078 694,25
02/12/2024	3 299 599,77	377 870,00	3 677 469,77	3 629 559,75	449 134,50	4 078 694,25
02/03/2025	3 299 599,77	377 870,00	3 677 469,77	3 629 559,75	449 134,50	4 078 694,25
02/06/2025	3 299 599,77	377 870,00	3 677 469,77	3 629 559,75	449 134,50	4 078 694,25
02/09/2025	3 299 599,77	377 870,00	3 677 469,77	3 629 559,75	449 134,50	4 078 694,25
Total	65 991 995,40	7 574 638,00	73 566 633,40	72 591 194,94	9 003 375,60	81 594 570,54

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

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

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

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

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

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

II.5 Rôle du Gestionnaire

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

II.6 Rôle du Locataire

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

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

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

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

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

III. Intervenants à l’opération

III.1 Le Cédant-Label'Vie S.A.

III.1.1. Renseignements généraux

Dénomination sociale	Label'Vie S.A
Siège Social	■ Siège social : Angle Rue Rif et Route des Zaers Km 3,5 Souissi Rabat. ■ Siège administratif Skhirat : Commune rurale d’Assabah, préfecture de Skhirat Témara, Ouled Othmane, Route Nationale n°1.
Téléphone	0537 62 19 19
Fax	05 37 56 95 66
Site Web	<a href="http://www.labelvie.ma">www.labelvie.ma</a>
Forme juridique	Société Anonyme de droit privé marocain à Conseil d’Administration
Date de constitution	16-oct-85
Durée de vie :	99 ans
N° de Registre de commerce :	27 433 Rabat
Exercice social	Du 1 <sup>er</sup> janvier au 31 décembre



Date d'introduction en bourse

Capital social (au 31/12/2019) 283 896 200 MAD, divisé en 2 838 962 actions d'une valeur nominale de 100 dirhams chacune

Selon l'article 2 des statuts, la société a pour objet :

Objet social

- L'achat et la vente, sous la forme de libre-service (supermarché) ou toute autre forme, de tout article et produit de consommation courante et notamment : produits alimentaires, produits d'entretien, de parfumerie, de lingerie, de droguerie, de jardinage, produits d'ameublement et de décoration, articles pour enfants (jouets, bonneterie, etc.), articles électroniques (radios, télévisions, photos, cuisinières, réfrigérateurs, etc.), articles paramédicaux, tabacs, articles de tabacs, journaux, articles de papeterie et de librairie ;
- L'exploitation de boulangerie, pâtisserie, boucherie, poissonnerie, rôtisserie, etc. ;
- L'achat et la vente en détail de toutes les boissons (alcoolisées ou non), le tout conformément aux lois et réglementations en vigueur au Maroc ;
- La société pourra, également, s'intéresser dans toutes entreprises ou sociétés marocaines et étrangères dont le commerce serait similaire ou de nature à favoriser et à développer son propre commerce ;
- Et plus généralement, toutes opérations industrielles, commerciales, financières, mobilières ou immobilières se rattachant directement ou indirectement à l'objet social et susceptibles d'en favoriser la réalisation.

Source :LabelVie

III.1.2. Situation financière

Un extrait de l'analyse de la situation financière de l'Etablissement Initiateur se trouve en annexe dudit extrait.

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

III.2 La Société de Gestion

Dénomination sociale	Maghreb Titrisation
Représentant Légal	Madame Houda CHAFIL

III.3 Le dépositaire :

Dénomination sociale	La BCP
Représentant Légal	Monsieur Othmane TAJEDDINE

III.4 Le commissaire aux comptes :

Dénomination sociale	Coopers Audit
Représentant Légal	Monsieur Abdelaziz AL MECHATT

IV. Actif du Fonds

IV.1 Critères d'Eligibilité des Actifs Transférés

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

- un bien immobilier situé sur le territoire du Royaume du Maroc, immatriculé auprès de la Conservation de la Propriété Foncière ;
- régulièrement acquis et détenu par le Cédant et disposant de l'original du titre foncier de chaque actif concerné ;
- ne faisant l'objet d'aucun litige ou contentieux, en cours ou pendant pouvant affecter son droit de propriété et occasionner une détérioration substantielle de sa valorisation pendant la vie du Fonds;
- libre de toutes sûretés ou droits au profit des tiers, à l'exception d'éventuelles servitudes (dont il serait tenu compte dans la valorisation) ou de baux à l'exception des Baux Transférés et du Contrat de Bail ;
- disponible et transmissible par le Cédant, la Cession n'étant entachée d'aucun vice juridique susceptible de la rendre nulle ou susceptible de rescision ou résolution ;
- assuré contre les risques de dommage ; et
- libre de tout impôt ou charges fiscales (ayant obtenu une attestation fiscale conformément à l'article 95 du Code de Recouvrement des Créances Publiques).

IV.2 Identification des Actifs Transférés

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

IV.3 Composition de l'actif du Fonds

L'actif du Fonds est composé :

- des Actifs Transférés ;
- des Loyers ;
- des créances de loyers résultant des Baux Transférés;
- des créances de paiement et d'obligations de faire résultant de la Promesse de Rachat ;
- de tout montant versé au Fonds par l'Etablissement Initiateur conformément aux stipulations de la Promesse de Vente et de la Promesse de Rachat devant être conclues conformément aux stipulations du Règlement de Gestion ;
- de la trésorerie et des produits de placement éventuels des fonds figurant au crédit du Compte Général et du Compte de Réserve, générés par l'investissement de celle-ci conformément à l'article VIII.12 du Document d'Information ;
- de tout produit affecté au Fonds dans le cadre de son objet à quelque titre que ce soit en application de son Règlement de Gestion et des autres conventions conclues par ou pour le compte du Fonds ; et
- des sommes figurant à tout moment sur les Comptes du Fonds (y compris les montants utilisés de la réserve).

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

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

La liste des Actifs Initialement Transférés et leur valorisation, arrêtée par le cabinet d'expertise indépendant A. Lazrak au 27 juillet 2020, figurent ci-dessous :

Ville	Localisation	Destination	Valeur vénale au 27/07/2020
Casablanca	Romandie	Carrefour Market	21 000 000,00
Casablanca	Val fleury	Carrefour Market	21 000 000,00
Casablanca	Gauthier	Carrefour Market	10 000 000,00
Casablanca	Ain sbaa	Carrefour Market	30 000 000,00
Casablanca	Oulfa	Carrefour Market	20 500 000,00
Casablanca	Lisasfa	Carrefour Market	22 500 000,00
Mohemmadia	Mohemmadia alia	Carrefour Market	18 000 000,00
Mohemmadia	Kasba	Carrefour Market	40 000 000,00
Rabat/Salé	Rabat el menzeh	Carrefour Market	30 000 000,00
Rabat/Salé	Sala el jadida	Carrefour Market	14 000 000,00
Rabat/Salé	Temara el ouifak	Carrefour Market	36 000 000,00
Fes	Fes	Carrefour Market	28 000 000,00
Meknes	Meknes	Carrefour Market	25 500 000,00
Kénitra & région	Kénitra	Carrefour Market	7 500 000,00
Kénitra & région	Sidi kacem	Atacadao	25 000 000,00
Kénitra & région	Sidi slimane	Carrefour Market	13 500 000,00
Sud	Agadir	Carrefour Market	40 000 000,00
Sud	Marrakech	Carrefour Market	27 000 000,00
Rabat	Souissi	Carrefour Market	55 000 000,00
Khenifra	Khenifra	Carrefour Market	22 500 000,00
Total			507 000 000,00

A titre informatif, une deuxième valorisation, d'un montant de 532.470.090,00,00 MAD, a été arrêtée par le cabinet d'expertise indépendant Carré Immobilier au 28 juillet 2020.

IV.4 Evaluation périodique des Actifs Transférés

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

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

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

- l’évaluation immobilière complète des actifs immobiliers du Fonds, comprenant notamment, la valeur retenue de chaque actif, l’intégralité des calculs effectués ainsi que toutes les hypothèses et éléments ayant conduit à ladite valeur. L’Evalueateur Immobilier procédant à cette évaluation immobilière complète devra notamment procéder à la vérification de chaque actif avec visites sur place ;
- l’examen critique de l’évaluation immobilière complète précitée, comprenant, notamment, les contrôles effectués, la méthodologie mise en œuvre, les éléments et hypothèses retenus, les motifs justifiant un éventuel avis négatif ainsi que la proposition d’une évaluation alternative.

Les deux Evalueateurs Immobiliers établissent conjointement :

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

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

**IV.5 Déclarations et garanties du Cédant relatives aux Actifs Transférés**

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

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

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

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

**IV.6 Promesse de Vente et Promesse de Rachat**

**IV.6.1. Promesse de Vente**

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

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

**IV.6.2. Promesse de Rachat**

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

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

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

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

**IV.6.3. Prix de cession au titre des promesses**

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

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

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

**IV.6.4. Modalités de cession au titre des promesses**

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

**IV.6.5. Interdiction de constitution de charges et droits réels immobiliers**

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

**IV.7 Cession des Actifs Transférés**

**IV.7.1. Interdictions légales**

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

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

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

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

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

**1. Cas de Substitution**

Les Cas de Substitution sont les suivants :

- 1 destruction totale ou partielle d’un Actif Transféré (ayant pour conséquence une dévalorisation du Ratio de Couverture tel qu’indiqué au 2. ci-dessous, étant précisé que les Evalueateurs Immobiliers statueront à la demande de la Société de Gestion dans les meilleurs délais à compter de la survenance du sinistre sans attendre la Date de Test suivante), sauf si les Evalueateurs Immobiliers déterminent, dans le cadre de leur expertise, que l’Actif Transféré en question peut être reconstruit dans un délai maximum de 12 mois et que le Cédant s’y oblige ;
- 2 si les Evalueateurs Immobiliers, dans le cadre de la valorisation des Actifs Transférés à une Date de Test, constatent qu'un ou plusieurs Actifs Transférés ont subi une dévalorisation par rapport à leur valeur à la Date de Cession Initiale et si le Ratio de Couverture, du fait de cette dévalorisation, devient inférieur à 1.10 ; et
- 3 si la Société de Gestion, dans le cadre du contrôle des Critères d’Eligibilité des Actifs Transférés à une Date du Test, constate que les Critères d’Eligibilité visés au point 3, 4, 5 ou 6 de l’article IV.1 ci-dessous ne sont plus respectés.

**2. Modalités de Substitution ou de Rachat**

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

*i. Rachat par le Cédant*

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

- 1 la Société de Gestion s’engage à notifier la Décision des Porteurs d’Obligations à l’Etablissement Initiateur dans un délai de 5 Jours Ouvrés ;
- 2 à compter de la réception de ladite notification, l’Etablissement Initiateur devra procéder au Rachat des Actifs Transférés concernés dans un délai de 15 Jours Ouvrés :
  - le Rachat du ou des Actifs Transférés concernés par l’Etablissement Initiateur dans le délai susvisé de 15 Jours Ouvrés, constituera un Cas d’Amortissement Anticipé Partiel ;
  - le défaut de Rachat du ou des Actifs Transférés concernés dans le délai susvisé de 15 Jours Ouvrés pour un motif imputable à l’Etablissement Initiateur constituera un Cas de Défaut.

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

*ii. Substitution*

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

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

- 1
- la Substitution est effectuée conformément à l’Arrêté ;
- 2
- le ou les Actifs de Substitution doivent satisfaire les Critères d'Eligibilité et ne doivent pas avoir été déjà détenus par le Fonds ;
- 3
- tous les frais relatifs à la rétrocession du ou des Actifs Substitués et à la cession du ou des Actifs de Substitution sont supportés par l’Etablissement Initiateur ;
- 4
- le ou les Actifs de Substitution feront l’objet d’une expertise selon les normes RICS constatant qu’ils ont une valeur au moins égale à la valeur (et non le prix de cession) du ou des Actifs Substitués à la Date de Cession Initiale ;
- 5
- la conclusion, pour la cession au Fonds du ou des Actifs de Substitution, d’un acte de cession entre l’Etablissement Initiateur et la Société de Gestion.

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

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

- (b) Dans l’hypothèse où l’Etablissement Initiateur dans le délai susvisé de 30 Jours Ouvrés :
- ne propose pas pour quelque raison que ce soit un Actif de Substitution ; ou

propose un Actif qui ne remplit pas les conditions des Critères de Substitution susvisés,

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

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

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

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

L’Etablissement Initiateur fera part de sa proposition par notification écrite à la Société de Gestion, qui convoquera l’assemblée générale des Porteurs d’Obligations afin qu’une Décision des Porteurs d’Obligations statue sur la proposition de (i) Rachat ou (ii) de Substitution des Actifs Transférés.

- (a) Dans l’hypothèse où la Décision des Porteurs d’Obligations n’approuve pas la proposition de Substitution ou de Rachat présentée par l’Etablissement Initiateur, ladite Substitution ou ledit Rachat n’aura pas lieu.
- (b) Dans l’hypothèse où la Décision des Porteurs d’Obligations approuve la proposition de Substitution présentée par l’Etablissement Initiateur, l’Etablissement Initiateur devra procéder à la Substitution dans les meilleurs délais et en tout état de cause dans les 15 Jours Ouvrés de la date à laquelle l’Etablissement Initiateur a reçu la notification de la Décision des Porteurs d’Obligations. A défaut de Substitution dans le délai visé ci-dessus pour un motif imputable à l’Etablissement Initiateur, la proposition de Substitution de l’Etablissement Initiateur deviendra caduque.
- (c) Dans l’hypothèse où la Décision des Porteurs d’Obligations approuve la proposition de Rachat présentée par l’Etablissement Initiateur, l’Etablissement Initiateur et la Société de Gestion devront procéder au Rachat des Actifs Transférés concernés dans un délai de 15 Jours Ouvrés de la date à laquelle l’Etablissement Initiateur a reçu la notification de la Décision des Porteurs d’Obligations.
- Le Rachat du ou des Actifs Transférés concernés par l’Etablissement Initiateur dans le délai susvisé de 15 Jours Ouvrés, constituera un Cas d’Amortissement Anticipé Partiel.

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

IV.7.3. Cas de Défaut

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

IV.8 Règles d’investissement de la trésorerie du Fonds

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

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

- (b) les dépôts effectués auprès du Dépositaire en tant qu’établissement de crédit agréé conformément à la législation en vigueur ;
- (c) les titres de créances négociables ;
- (d) les parts, certificats de sukuk ou titres de créances émis par un fonds de titrisation, à l'exception de ses propres Parts, certificats de sukuk et titres de créances, et en tout état de cause à l'exclusion de toutes parts ou titres de créances spécifiques ; et
- (e) les parts ou actions d'organismes de placement collectif en valeurs mobilières (OPCVM) des catégories suivantes : "OPCVM obligations" et/ou "OPCVM monétaires".

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

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

V. Passif du Fonds

V.1 Caractéristiques du Passif du Fonds

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

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



Forme des Titres à l'émission	Au porteur	Nominative
Placement des Titres	Appel public à l'épargne	Placement auprès de Label Vie
Investisseurs	Investisseurs Qualifiés de droit marocain et (hors Investisseurs Exclus)	Etablissement Initiateur
Cotation	Non	Non
Code Maroclear	[●]	[●]

V.2 Rang des Obligations

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

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

VI. Fonctionnement du Fonds

VI.1 Coûts de Gestion

Les coûts et frais de gestion mis à la charge du Fonds sont décrits dans la partie « IX.1 Coûts de Gestion » du Document d’Information

VI.2 Obligations d’information relatives au Fonds

Les Obligations d’information relatives au Fonds sont décrites dans la partie « IX.3 Natures et fréquence de l’information relative au Fonds » du Document d’Information.

VII. Description des facteurs de risques et des mécanismes de couverture

VII.1 Facteurs de risque

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

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

VII.1.1. Recours limité aux Actifs Transférés au Fonds

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

Le Fonds n'a, et n'aura, dans le cadre de la présente Opération, aucun autre actif que les Actifs du Fonds acquis par lui, en relation avec l'Emission et détenus au sein du Fonds.

VII.1.2. Capacité du Fonds à remplir ses obligations

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

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

VII.1.3. Risques liés aux Actifs Transférés

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

VII.1.3.1.Risque de liquidité des Actifs Transférés

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

VII.1.3.2.Risque lié à l'évaluation des Actifs Transférés

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

Transférés émanera des deux évaluateurs immobiliers selon méthodologie décrite dans le Document d’Information.

VII.1.3.3.Incertitude de la valeur de revente des Actifs Transférés

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

VII.1.3.4.Incertitude Impact Covid 19

Suite à l'évènement « COVID 19 », tout en rappelant que l'évaluation initiale des Actifs Transférés a été effectuée au mois de décembre 2019 et une seconde évaluation intermédiaire sans visite des sites a été réalisée le 27 juillet 2020 et tenant compte de la nature du portefeuille objet de l'évaluation, à savoir des actifs destinés à l'activité de grande distribution, il a été constaté que cette activité a continué pendant le confinement, sans perturbation majeure et a même affichée des croissances de chiffre d'affaires. Toutefois, le marché de l’immobilier peut connaître des changements, ainsi l'évaluation de décembre 2020 lors de la Date de Test permettra de mieux apprécier l'évolution du marché Post COVID 19, puisqu'elle interviendra 6 mois après la sortie du confinement, soit une période suffisante à l'échelle du marché immobilier pour apprécier la tendance sur les transactions en termes de valeur et volume ainsi que la demande pour le type d’actifs objets du portefeuille.

VII.1.4. Projections, prévisions et estimations

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

VII.1.5. Absence de due diligence

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

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

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

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

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

VII.1.6. Rehaussement et mécanismes de protections limités

Les mécanismes de rehaussement et de protection mis en place au profit du Fonds et/ou des Porteurs de Titres ne procurent aux Porteurs de Titres qu'un rehaussement ou une protection limités. Après utilisation de ces mécanismes, les Porteurs de Titres pourraient ne pas recevoir l'intégralité des sommes qui leur sont dues par le Fonds.

VII.1.7. Risque de taux

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

VII.1.8. Revente des Titres avant maturité et risque de liquidité

Revente avant maturité

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

Risque de liquidité

Aucune assurance ne peut être donnée quant à la création d'un éventuel marché secondaire des Titres et, dans l'éventualité où un tel marché secondaire serait constitué, qu'il puisse durer pendant la durée de vie des Titres, ou qu'il puisse fournir une liquidité suffisante aux Porteurs de Titres. L'absence de

liquidité sur le marché secondaire ou l'insuffisance de liquidité des Titres pourrait faire fluctuer la valeur de marché des Titres. D'autre part, en cas de variation défavorable des taux sur le marché secondaire, ceci pourrait avoir pour conséquence d'entraîner une baisse du prix des Obligations en cas de revente sur ce marché par les Porteurs d'Obligations. Le prix auquel un détenteur de Titres pourra les céder pourra par ailleurs être substantiellement inférieur, le cas échéant, au prix d'émission ou au prix d'achat payé lors de leur acquisition. Par conséquent, les Porteurs de Titres pourraient perdre une partie substantielle de la valeur de leur investissement en cas de revente de ses Titres avant la Date d'Echéance Finale.

Coût Fiscal inhérent à la revente des Titres

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

VII.1.9. Changement législatif

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

VII.1.10. Régime fiscal du Fonds

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

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

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

VII.2 Mécanismes de couverture

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

- 1

par le Ratio de Couverture applicable ;
- 2

par les engagements de substitution et de rachat de l'Etablissement Initiateur au titre de la Promesse de Rachat ;
- 3

par le recours des Porteurs de Titres pour le paiement du principal, intérêts et éventuels arriérés sur les actifs du Fonds, conformément aux termes et conditions des Titres ;
- 4

par les déclarations et garanties faites par l'Etablissement Initiateur en sa qualité de Cédant :
  - l'Etablissement Initiateur garantit la conformité des Actifs Initialement Transférés aux Critères d'Eligibilité ;
  - l'Etablissement Initiateur s'engage à communiquer des comptes semestriels et un état détaillant son endettement ;
  - l'Etablissement Initiateur s'engage à notifier par écrit à la Société de Gestion, immédiatement après en avoir eu connaissance, tout élément susceptible de constituer un manquement de toute garantie de l'Etablissement Initiateur qui permettrait au Fonds d'exercer ses droits au titre de l'Acte de Cession ;
- 5

par l'application de l'Ordre de Priorité des Paiements en cas de survenance d'un Cas d'Amortissement Anticipé ;
- 6

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

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

VIII. Modalités de souscription

VIII.1 Adhésion, reconnaissance et acceptation des termes et conditions des Titres

La souscription, acquisition ou détention d'un Titre emporte pour le Porteur de Titres concerné adhésion pleine et entière à, et reconnaissance et acceptation sans condition de, l'ensemble des

caractéristiques et termes et conditions des Titres (et notamment, l'acceptation des Ordres de Priorité des Paiements applicables et la renonciation à recours à l'encontre du Fonds dans les conditions mentionnées aux termes du Document d'Information), lesdits termes et conditions des Titres liant valablement et automatiquement ce Porteur de Titres avec effet immédiat à la date d'une telle souscription, acquisition ou détention. Plus généralement, la souscription, acquisition ou détention d'un Titre emporte pour le Porteur de Titres concerné adhésion pleine et entière à, et reconnaissance et acceptation sans condition de, chacune des règles de gestion et fonctionnement applicables au Fonds (y compris les présentes restrictions s'agissant de la souscription et du transfert des Titres), telles que ces règles figurent dans les dispositions applicables du Règlement de Gestion et des autres contrats et documents auxquels le Fonds est ou sera partie.

VIII.2 Restrictions à la souscription, l'acquisition, la détention, la cession ou au transfert des Titres

Les Obligations font l'objet d'un appel public à l'épargne auprès des Investisseurs Qualifiés (hors Investisseurs Exclus) suivants :

Liste de l'article 3 de la Loi relative à l'appel public à l'épargne :

- (a)

les banques visées à l'article 10 de la loi n° 103-12 relative aux établissements de crédit et organismes assimilés, promulguée par le Dahir n°1-14-193 du 1er rabii I 1436 (24 décembre 2014), sous réserve du respect des dispositions législatives, réglementaires ou statutaires et des règles prudentielles qui les régissent ;
- (b)

les Organismes de Placement Collectif en Valeurs Mobilières (OPCVM) régis par le Dahir portant loi n°1-93-213 du 4 rabii II 1414 (21 septembre 1993) relatif aux organismes de placement collectif en valeurs mobilières, sous réserve du respect des dispositions législatives, réglementaires ou statutaires et des règles prudentielles qui les régissent ;
- (c)

les entreprises d'assurances et de réassurance régies par les dispositions de la loi n° 17-99 portant code des assurances, promulguée par le Dahir n° 1-02-238 du 3 octobre 2002, sous réserve du respect des dispositions législatives, réglementaires ou statutaires et des règles prudentielles qui les régissent ;
- (d)

les organismes de pensions et de retraites, sous réserve du respect des dispositions législatives, réglementaires ou statutaires et des règles prudentielles qui les régissent ;
- (e)

la Caisse de Dépôt et de Gestion, sous réserve du respect des dispositions législatives, réglementaires ou statutaires et des règles prudentielles qui la régissent ;
- (f)

les organismes de placement en capital risque et les organismes de placement collectif en capital régis par le Dahir n°1-06-13 du 15 moharrem 1427 (14 février 2006) portant promulgation de la loi n°41-05 relative aux organismes de placement Collectif en Capital tel que modifiée par la loi n°18-14 du 29 rabii II 1436 (19 février 2015), sous réserve du respect des dispositions législatives, réglementaires ou statutaires et des règles prudentielles qui les régissent ; et

Liste de l'article 1.30 de la Circulaire AMMC n°03/19 :

- (g)

l'Etat ;
- (h)

Bank Al Maghrib ;
- (i)

les organismes financiers internationaux et les personnes morales étrangères reconnues comme étant des investisseurs qualifiés par leurs autorités nationales de tutelle, sous réserve du respect des dispositions législatives, réglementaires ou statutaires et des règles prudentielles qui les régissent ;
- (j)

les compagnies financières, telles que définies par l'article 20 de la loi 103-12 relative aux établissements de crédit et organismes assimilés, promulguée par le Dahir n°1-14-193 du 1er rabii I 1436 (24 décembre 2014), sous réserve du respect des dispositions législatives, réglementaires ou statutaires et des règles prudentielles qui les régissent ; et
- (k)

les personnes morales répondant aux trois critères suivants :
  - avoir, dans l'objet social, la gestion d'instruments financiers et/ou la détention de portefeuille de participations ;
  - avoir un capital social libéré, supérieur à cinquante (50) millions de dirhams ;
  - détenir un portefeuille d'instruments financiers d'une valeur supérieure à vingt-cinq (25) millions de dirhams depuis au moins 12 mois.

L'Etablissement Initiateur pourra également souscrire aux Obligations.

Les Parts Résiduelles sont souscrites par Label'Vie S.A.. La souscription des Parts Résiduelles ne constitue pas une opération de placement privé au sens de la Loi relative à l'appel public à l'épargne.

Les Titres ne font et ne feront pas l'objet d'un enregistrement en vertu de la loi américaine sur les valeurs mobilières de 1933 (US Securities Act) telle que modifiée et complétée. Les Titres ne pourront être offerts, vendus, transférés ou livrés, directement ou indirectement, sur le territoire des Etats-Unis d'Amérique, à des ressortissants américains, à toutes "US Persons" telles que définies par la Réglementation S (Regulation S) du US Securities Act et les règles relatives aux exigences en matière de rétention du risque de crédit (credit risk retention requirements) édictées à la Section 15G de la loi fédérale américaine de 1934 sur l'échange des valeurs mobilières (US Securities Exchange Act) telle que modifiée et complétée et dans ses règlements d'application, ainsi qu'à toutes "US Persons" ou "Controlled Foreign Corporations" telles que définies par le Code fiscal américain de 1986 (US Internal Revenue Code) pour l'application de l'impôt sur le revenu fédéral américain.

Les Titres sont interdits à la vente et au transfert à des Investisseurs Exclus.



Le Fonds s'engage à ne pas offrir des Titres sur le territoire des Etats-Unis ou à des Investisseurs Exclus.

Chaque Porteur de Titres s'engage à ne pas vendre des Titres sur le territoire des Etats-Unis ou à des Investisseurs Exclus.

VIII.3 Modalités de souscription des Obligations

VIII.3.1. Identification des souscripteurs

Catégorie de souscripteurs (autres que l'Etablissement Initiateur) :	Document à joindre :
Investisseurs Qualifiés de droit marocain (hors OPCVM) conformément à l'article 3 de la Loi relative à l'appel public à l'épargne et à l'article 1.30 de la Circulaire AMMC n°03/19.	<div>1. Extrait du registre de commerce (Modèle n°7) mentionnant l'objet social de l'Investisseur Qualifié ou, pour les entités qui ne sont pas inscrites au registre du commerce, tout document équivalent faisant mention de l'objet social/l'activité de l'Investisseur Qualifié concerné.</div> <div>2. Tout document permettant de justifier la qualité d'investisseur qualifié du souscripteur, selon les critères de l'article 3 de la Loi relative à l'appel public à l'épargne ou de l'article 1.30 de la Circulaire AMMC n°03/19.</div>
OPCVM de droit marocain	<div>1. Photocopie de la décision d'agrément ;</div> <div>2. Pour les fonds communs de placement (FCP), le certificat de dépôt au greffe du tribunal ;</div> <div>3. Pour les SICAV, le modèle des inscriptions au registre de commerce.</div>

Conformément à l'article 1.40 de la Circulaire AMMC n°03/19, les Organismes de Placement ne peuvent exiger des souscripteurs de fournir des documents ou de respecter des conditions autres que ceux prévus dans le Document d'Information.

Conformément à l'article 1.47 de la Circulaire AMMC n°03/19, les Organismes de Placement doivent s'assurer que les souscripteurs ont la capacité financière pour honorer leurs engagements.

VIII.3.2. Période de souscription

Conformément à l'article 1.44 de la Circulaire AMMC n°03/19, la période de souscription doit être supérieure à deux jours.

La période de souscription des Obligations débute le 24 août 2020 et se termine le 26 août 2020 (inclus) à 15 heures.

VIII.3.3. Demandes de souscription

Au cours de la période de souscription, les souscripteurs peuvent formuler une ou plusieurs demande(s) de souscription auprès des Organismes de Placement.

Chaque souscripteur doit :

- remettre, préalablement à la clôture de la période de souscription, un bulletin de souscription conforme au modèle joint en ANNEXE 2 de la Convention de Placement, dûment signé, ferme et irrévocable, auprès de l'un des Organismes de Placement ; et
- formuler son ordre de souscription en spécifiant le nombre d'Obligations demandées, le montant demandé et la nature de la tranche souscrite. Conformément à l'article 1.50 de la Circulaire AMMC n°03/19, le souscripteur ne peut formuler qu'un seul ordre de souscription par nature d'Obligations.

Tout bulletin de souscription doit être signé par le souscripteur, ou son mandataire, et transmis à l'un des Organismes de Placement. Le cas échéant, le mandataire doit être muni d'une délégation de pouvoir signée et légalisée par le mandant.

Conformément à l'article 1.48 de la Circulaire AMMC n°03/19, les souscriptions pour leur compte propre par chacun des Organismes de Placement en sa qualité d'intermédiaire financier ou par les personnes morales mandatées par eux doivent être effectuées le premier jour de la période de souscription.

Les ordres de souscription seront collectés, tout au long de la période de souscription, par le biais des Organismes de Placement et centralisés par la BCP (après transmission des ordres de souscription reçus par CDG Capital à la BCP). Conformément à l'article 1.49 de la Circulaire AMMC n°03/19, les ordres de souscription doivent être horodatés au moment de leur réception et ne peuvent être transmis par téléphone.

Dans la limite du montant de l'opération, il n'y a pas de plancher ni de plafond de souscription.

A moins d'être frappées de nullité, les souscriptions sont cumulatives quotidiennement, par montant de souscription et par tranche. Les souscripteurs pourront être servis à hauteur de leur demande et dans la limite des titres disponibles.

Chaque souscripteur a la possibilité de soumissionner pour l'emprunt à taux fixe et/ou à taux variable fixé annuellement.

Les ordres de souscription sont irrévocables au terme de la clôture de la période de souscription.

Toute souscription qui ne respecte pas les conditions de souscription définies dans le Document d'Information est susceptible d'annulation par les Organismes de Placement.

VIII.3.4. Centralisation des demandes de souscription

Les Organismes de Placement collectent les demandes de souscription et la BCP, en sa qualité de centralisateur, les centralise dans un fichier informatique.

La BCP procède ensuite à la consolidation des différents fichiers de souscription et les Organismes de Placement procèdent au rejet des souscriptions qui ne respectent pas les conditions de souscription prédéfinies.

Conformément à l'article 1.51 de la Circulaire AMMC n°03/19, les Organismes de Placement doivent adresser à l'AMMC le jour suivant la clôture de la période de souscription un fichier définitif de l'intégralité des souscriptions recueillies.

VIII.3.5. Allocation des demandes de souscription

A la fin de la période de souscription, les Organismes de Placement procèdent à :

- l'annulation des demandes qui ne respectent pas les conditions et modalités de souscription susmentionnées ;
- la consolidation de l'ensemble des demandes de souscription recevables, c'est-à-dire la centralisation de toutes les demandes de souscription autres que celles frappées de nullité dans un fichier informatique ;
- l'allocation des Obligations, dans les conditions définies ci-après ; et
- l'élaboration par la BCP d'un état récapitulatif des souscriptions reçues faisant apparaître, outre le nombre total de souscriptions reçues, le nombre quotidien de souscriptions reçues durant la période de souscription ; dans le cas où, au cours d'une journée de la période de souscription, aucune souscription n'a été reçue, l'état récapitulatif des souscriptions précise, pour cette journée, la mention "Néant", ainsi que le résultat de l'allocation.

Le montant adjugé pour les deux tranches confondues ne pourra, en aucun cas, dépasser 430 900 000 dirhams pour l'ensemble de l'émission.

Dans la limite du montant de l'émission obligataire, l'allocation des Obligations de FT IMMO LV II se fera selon la méthode d'adjudication dite à la française.

La méthode d'allocation relative à l'adjudication à la française se déroule comme suit :

- les Organismes de Placement retiendront les soumissions aux primes de risque les plus basses, à l'intérieur de la fourchette proposée (bornes comprises), pour toute tranche confondue et ce jusqu'à atteinte du montant de l'émission ;
- les Organismes de Placement fixeront alors la prime de risque limite de l'adjudication, correspondant à la prime de risque la plus élevée des demandes retenues par tranche. Les soumissions retenues seront entièrement servies à la prime de risque limite soit à la prime de risque la plus élevée des demandes retenues par tranche.

Si le montant des souscriptions est supérieur au montant disponible, deux cas pourraient se présenter :  
1) dans le cas où les souscriptions retenues ont été exprimées avec plusieurs primes de risque, les demandes retenues exprimées aux primes de risque les plus basses par tranche seront servies en priorité et intégralement. Celles retenues exprimées à la prime de risque la plus élevée, par tranche, feront l'objet d'une allocation au prorata sur la base d'un taux d'allocation déterminé comme suit :

Quantité des Obligations restante / Quantité demandée exprimée à la prime de risque la plus élevée

La prime de risque retenue par tranche sera égale à la prime de risque la plus élevée des demandes retenues par tranche et sera appliquée à tous les souscripteurs retenus par tranche ;

2) dans le cas où les souscriptions retenues ont été exprimées avec une seule prime de risque à l'intérieur de la fourchette proposée (bornes comprises), toutes les demandes retenues par tranche seront servies à cette prime de risque, au prorata, sur la base d'un taux d'allocation déterminé comme suit :

Quantité offerte / Quantité demandée retenue

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

Le montant de l'opération est limité aux souscriptions effectivement reçues.  
Dans le cas où le nombre des Obligations demandées est inférieur au nombre de titres offerts les demandes recevables seront entièrement satisfaites.  
A l'issue de la séance d'allocation un procès-verbal d'allocation (détaillé par catégorie de souscription et par tranche) sera établi par la BCP. L'allocation sera déclarée et reconnue « définitive et irrévocable » dès la signature dudit procès-verbal.

VIII.3.6. Annulation des souscriptions

Dans le cas où l'opération de souscription est frappée de nullité pour quelque raison que ce soit, les souscriptions sont remboursées dans un délai de trois (3) Jours Ouvrés, à compter de la date d'annonce des résultats.

VIII.4 Modalités de règlement et de livraison des Obligations

VIII.4.1. Modalités de versement des souscriptions

Le règlement des souscriptions se fait par transmission d'ordres de livraison contre paiement par la Société de Gestion auprès de Maroclear, à la date de jouissance prévue le 02/09/2020. Les Obligations sont payables au comptant, en un seul versement et inscrit au nom des souscripteurs par la Société de Gestion le 02/09/2020.

VIII.4.2. Domiciliation de l'Emission

Le Dépositaire est chargé d'exécuter toutes les opérations inhérentes aux Obligations émises dans le cadre de l'Emission objet du Document d'Information. A ce titre, le Dépositaire représente le Fonds auprès de Maroclear.

VIII.4.3. Procédures d'enregistrement

A l'issue de l'allocation, les Obligations attribuées à chaque souscripteur sont enregistrées dans son compte-titres le jour du règlement/de la livraison.

VIII.4.4. Modalités de publication des résultats de l'opération

Les résultats de l'opération doivent être publiés par les Organismes de Placement le 26 août 2020.

Conformément à l'article 1.51 de la Circulaire AMMC n°03/19, les Organismes de Placement adresseront à chaque souscripteur, dans un délai maximum de trois (3) jours, un avis du résultat de l'allocation le concernant, dans les conditions prévues dans ledit article.

VIII.5 Admission aux négociations

A la Date d'Emission, il n'est pas prévu que les Obligations fassent l'objet d'une demande d'admission à la cotation sur le marché réglementé marocain ou tout autre marché réglementé.

Conformément à la circulaire de l'AMMC, le Document d'Information visé doit être remis :

- remis ou adressé sans frais à toute personne dont la souscription est sollicitée (e), ou qui en fait la demande;
- tenue à la disposition du public dans les bureaux de Maghreb Titrisation et au siège de Label'Vie et dans les établissements chargés de recueillir les souscriptions selon les modalités suivantes:

(i) Il est disponible à tout moment à Maghreb Titrisation (« Les Résidences sans Pareil » N°33, Lotissement Taoufik, Lot 20-22 Sidi Maârouf - Casablanca - Maroc – Téléphone : + 212 522 32 19 48/51/57) ;

Nom de personne à contacter : **Monsieur Fouad BENDI**, Directeur Général Adjoint en charge de la Gestion et des Affaires Juridiques ;

(ii) Il est disponible à tout moment au siège social de Label'Vie (Rabat Souissi, Km 3,5 Angle Rues Rif et Zaërs- Maroc) ;

(iii) Il est disponible à tout moment au siège de la BCP (101 Boulevard Zerktouni, Casablanca – Maroc- Téléphone : + 212 522 20 25 33 / 522 22 41 1.)

(iv) Il est disponible à tout moment au siège de CDG Capital (Place Moulay Al hassan- Rabat - Maroc – Téléphone : + 212 537 66 94 74)

- Disponible sur le site de l'AMMC ([www.ammc.ma](http://www.ammc.ma))

ANNEXE : ANALYSE DE LA SITUATION FINANCIERE DU CEDANT

1. Analyse des comptes de produits et charges annuels consolidés

En MMAD	2017	2018	Var. 17 - 18	2019	Var. 18 - 19
Ventes de marchandises en l'état	7 531,1	8 217,3	9,1%	9 442,7	14,9%
Ventes de biens et services produits	743,5	815,6	9,7%	953,1	16,9%
<b>Chiffre d'affaires consolidé</b>	<b>8 274,6</b>	<b>9 033,0</b>	<b>9,2%</b>	<b>10 395,8</b>	<b>15,1%</b>
Reprises d'exploitation	95,4	103,4	8,4%	105,8	2,3%
<b>Produits d'exploitation consolidés I</b>	<b>8 370,0</b>	<b>9 136,4</b>	<b>9,2%</b>	<b>10 501,6</b>	<b>14,9%</b>
Achats revendus de marchandises	6 667,2	7 246,7	8,7%	8 412,3	16,1%
Achats consommés de mat. et fournitures	177,3	182,1	2,7%	201,9	10,9%
Autres charges externes	478,7	526,2	9,9%	569,6	8,3%
Impôts et taxes	46,8	52,9	13,1%	59,5	12,4%
Charges de personnel	388,9	423,5	8,9%	468,2	10,5%
Autres charges d'exploitation	6,7	0,1	-99,1%	-	-100,0%
Dotations d'exploitation	250,1	278,2	11,2%	324,3	16,6%
<b>Charges d'exploitation consolidées II</b>	<b>8 015,6</b>	<b>8 709,7</b>	<b>8,7%</b>	<b>10 035,8</b>	<b>15,2%</b>
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION (I-II) III</b>	<b>354,4</b>	<b>426,7</b>	<b>20,4%</b>	<b>465,7</b>	<b>9,2%</b>
Produits de titres de participation et titres immobilisés	65,4	67,2	2,7%	71,3	6,2%
Gains de change	1,6	3,2	98,2%	1,6	-50,7%
Intérêts et autres produits financiers	39,3	39,9	1,6%	34,1	-14,6%
Reprises financières et transferts de charges	11,4	12	4,8%	9,5	-20,2%
<b>Produits Financiers IV</b>	<b>117,8</b>	<b>122,2</b>	<b>3,8%</b>	<b>116,5</b>	<b>-4,7%</b>
Charges d'intérêts	141,7	137,6	-2,9%	134,9	-2,0%
Pertes de change	4,5	3,9	-13,0%	1,5	-61,6%
Autres charges financières	1,4	4,4	211,8%	5,5	25,0%
Dotations financières	1,1	0,9	-14,0%	0,4	-62,1%
<b>Charges Financières V</b>	<b>148,8</b>	<b>146,8</b>	<b>-1,3%</b>	<b>142,2</b>	<b>-3,2%</b>
<b>Résultat Financier (IV-V) VI</b>	<b>-31</b>	<b>-24,6</b>	<b>-20,6%</b>	<b>-25,7</b>	<b>4,3%</b>
<b>RÉSULTAT COURANT (III+VI) VII</b>	<b>323,4</b>	<b>402,1</b>	<b>24,3%</b>	<b>440,1</b>	<b>9,5%</b>
Produits de cession d'immobilisations	5,3	92	>100%	1,5	-98,3%
Autres produits non courants	4,5	2,1	-52,6%	1,3	-38,0%
Reprises non courantes transferts charges		0,4	100,0%	4,6	>100%
<b>Produits Non Courants VIII</b>	<b>9,8</b>	<b>94,5</b>	<b>&gt;100%</b>	<b>7,5</b>	<b>-92,1%</b>
Valeur nette d'amortissement des immobilisations cédées	6,6	55,8	>100%	1,1	-98,0%
Autres charges non courantes	2,8	36,6	>100%	10,2	-72,2%
Dotations NC aux amortissements et provisions	1,6	6,2	>100%	3,2	-49,4%
<b>Charges Non Courantes IX</b>	<b>11,1</b>	<b>98,7</b>	<b>&gt;100%</b>	<b>14,5</b>	<b>-85,4%</b>
<b>Résultat non courant (VIII-IX) X</b>	<b>-1,2</b>	<b>-4,2</b>	<b>&gt;100%</b>	<b>-7,0</b>	<b>67,9%</b>
<b>RÉSULTAT AVANT IMPOTS (VII+X) XI</b>	<b>322,2</b>	<b>397,9</b>	<b>23,5%</b>	<b>433,1</b>	<b>8,8%</b>
Impôts sur les résultats	81,3	109,5	34,7%	115,1	5,1%
<b>RÉSULTAT NET</b>	<b>240,9</b>	<b>288,4</b>	<b>19,7%</b>	<b>318,0</b>	<b>10,3%</b>
<b>Résultat Net Part du Groupe</b>	<b>237,9</b>	<b>285,2</b>	<b>19,9%</b>	<b>312,0</b>	<b>9,4%</b>
<b>Résultat Net des Minoritaires</b>	<b>3</b>	<b>3,2</b>	<b>5,5%</b>	<b>6,0</b>	<b>89,1%</b>

Source : Label'Vie

- Chiffre d'affaires

Entre 2018 et 2019, le chiffre d'affaires consolidé du groupe Label'Vie a enregistré une hausse de 15,1% (+1 362,8 MMAD) qui est passé de 9 033,0 MMAD à 10 395,8 MMAD. Cette évolution s'explique par (i) la hausse des ventes de marchandises de +14,9% (+1225,4 MMAD) et (ii) la hausse des ventes de biens et services produits +16,9% (+137,5 MMAD). Cette progression s'explique essentiellement par :

- L'augmentation de +9% pour les ventes à périmètre constant avec une contribution à hauteur de 59% ;
- L'évolution de +129% pour les ouvertures 2018 avec une contribution à hauteur de 20% ;
- La contribution des magasins ouverts en 2019 à hauteur de 17% ;
- La « station-service » a enregistré une performance de 20% par rapport à l'année 2018.

- Ratio de performance

En MMAD	2017	2018	Var. 17 - 18	2019	Var. 18 - 19
Chiffre d'affaires	8 274,6	9 033,0	9,2%	10 395,8	15,1%
Actif Immobilisé	3 758,8	3 947,9	5,0%	4 721,0	19,6%
CA / Actif Immobilisé	2,2x	2,3x	+0,1 pt	2,2x	-0,1 pt
Surface de ventes <sup>2</sup> en m²	174 217	187 398	7,6%	200 764	7,13%
CA / surface de ventes <sup>3</sup>	47,5	48,2	1,47%	51,78	7,43%
Achats revendus de marchandises	6 667,2	7 246,70	8,7%	8 412,3	16,1%
Marge commerciale <sup>4</sup>	1 607,3	1 786,3	11,1%	1 983,5	11,0%
Marge commerciale / ventes	19,40%	19,80%	+0,4 pt	19,1%	-0,7pt
Achats consommés de mat. et fournitures	177,3	182,1	2,7%	201,9	10,9%
Autres charges externes	478,7	526,2	9,6%	569,6	8,3%
Actif Circulant	2 745,8	3 064,4	11,6%	3 318,7	8,3%
Marge commerciale / Actif circulant	58,5%	58,3%	-0,2 pt	59,8%	+1,5 pt
Valeur ajoutée <sup>5</sup>	951,4	1 077,9	13,3%	1 211,9	12,4%
Taux de valeur ajoutée	11,5%	11,9%	+0,4 pt	11,7%	-0,2 pt
Charges de personnel	388,9	423,5	8,9%	468,2	10,5%
Coefficient de rendement du travail salarié <sup>6</sup>	2,4x	2,5x	+0,1 pt	2,6x	+0,1 pt
EBE	515,7	704,1	36,5%	788,8	12,0%
Marge d'EBE <sup>7</sup>	6,2%	7,8%	+1,6 pt	7,6%	-0,2 pt

Source : Label'Vie

A fin 2019, la valeur ajoutée se situe à 1 211,9 MMAD, en hausse de 12,4% par rapport à 2018. Ceci est expliqué par l’augmentation du chiffre d’affaires (+1 362,8 MMAD) à un rythme plus soutenu que celui des achats revendus de marchandises (+1 165,60 MMAD), des autres charges externes (+43,4MMAD) et des achats consommés de matières et fournitures (+19,8 MMAD).

Le taux de valeur ajoutée a légèrement baissé (-0,2 pt) pour se situer à 11,7%.

L’EBE se situe à 788,8 MMAD en 2019, contre 704,1 MMAD en 2018, soit une hausse de 12,0% (+84,6 MMAD). Cette évolution s’explique par la maîtrise des charges de 8fonctionnement et la croissance des volumes de ventes. La marge d’EBE a légèrement baissé (-0,2 pt) pour se situer à 7,6%.

- Ratio de rentabilité

En MMAD	2017	2018	Var. 17 - 18	2019	Var. 18 - 19
Résultat net part du groupe	237,9	285,2	19,9%	312,0	9,4%
Capitaux propres part du groupe	1 696,3	1 831,7	8,0%	1 996,9	9,0%
Rentabilité des capitaux propres (ROE) <sup>8</sup>	14%	16%	+2	16%	-
Total bilan	7 049,2	7 886,1	11,9%	8 604,5	9,1%
Rentabilité de l'actif (ROA) <sup>9</sup>	3%	4%	+0,2 pt	4%	-

Source : Label'Vie

A fin 2019, Label’Vie affiche la stabilité des deux ratios: (i) le ratio ROE qui est resté stable à 16% (ii) un ratio ROA qui est resté stable à 4%.

## 2. Analyse du bilan consolidé

- Actif consolidé

En MMAD	2017	2018	Var. 17- 18	2019	Var. 18 - 19
Immobilisations incorporelles (A)	772,4	836,8	8,3%	985,1	17,7%

<sup>2</sup> Surfaces de ventes arrêtées au 31/12 de chaque année.

<sup>3</sup> CA/surface de ventes en KMAD/m²

<sup>4</sup> Marge commerciale = Chiffre d'affaires – achats revendus de marchandises

<sup>5</sup> Valeur ajoutée = Chiffre d'affaires – Achats revendus de marchandises -Achats consommés de mat. Et fournitures – Autres charges externes

<sup>6</sup> Coefficient de rendement du travail salarié = Valeur ajoutée/ Charges de personnel

<sup>7</sup> Marge d'EBE = Excédent brut d'exploitation / Chiffre d'affaires (police)

<sup>8</sup> ROE = Résultat Net Part du Group / Capitaux Propres Part du Groupe

<sup>9</sup> ROA = Résultat Net Part du Group / Total Bilan

Immobilisations en R&D.	397,5	464,4	16,8%	539,6	16,2%
Brevets, marques, droits & val. Similaires	20,9	18,9	-9,6%	20,6	9,2%
Fonds commercial	353,5	353,5	0,0%	424,8	20,2%
Ecart d'acquisition	0,5	-	-	-	-
Immobilisation Corporelles (B)	1 601,60	1 724,40	7,7%	2347,6	36,1%
Terrains	178,4	194,9	9,2%	194,9	0,0%
Constructions	505,8	607,3	20,1%	625,4	3,0%
Installations techniques, matériel et outillage	343,9	362,7	5,5%	400,1	10,3%
Matériel de transport	0,4	0,3	-32,8%	0,2	-30,4%
Mobilier, mat. de bureau et aménagé. divers	338,2	442,2	30,7%	526,5	19,1%
Autres immobilisations corporelles	28,6	24,9	-12,8%	30,1	20,9%
Immobilisations corporelles en cours	206,3	92,2	-55,3%	570,5	>100%
Immobilisations Financières (C)	1 384,90	1 386,70	0,1%	1388,3	0,1%
Prêts immobilisés	-	-	-	-	-
Titres de participation	1 351,60	1 352,80	0,1%	1359,5	0,5%
Autres créances financières	33,3	33,8	1,6%	28,9	-14,7%
Ecart de conversion Actif (D)	-	-	-	-	-
TOTAL I = (A+B+C+D)	3 758,80	3 947,90	5,0%	4721,0	19,6%
Stocks (E)	1 285,40	1 478,30	15,0%	1616,0	9,3%
Marchandises	1 274,20	1 466,50	15,1%	1601,2	9,2%
Matières et fournitures consommables	11,2	11,8	5,3%	14,8	25,1%
Produits en cours	-	-	-	-	-
Produits finis	-	-	-	-	-
Créances de l'Actif Circulant (F)	1 409,10	1 563,90	11,0%	1681,1	7,5%
Fournisseurs débiteurs, avances et acomptes	83,9	101,7	21,2%	139,7	37,4%
Clients et comptes rattachés	833,9	828	-0,7%	893,2	7,9%
Personnel	9,9	15,2	53,9%	17,6	15,3%
Etat	428,8	465,3	8,5%	560,5	20,5%
Comptes d'associés	-	-	-	-	-
Autres débiteurs	22	128,6	>100%	48,9	-62,0%
Comptes de régularisation-actif	30,6	25,1	-18,0%	21,2	-15,4%
Titres et valeurs de placement (G)	50,1	21,3	-57,5%	21,3	0,0%
Ecart de conversion Actif (H)	1,1	0,9	-14,0%	0,4	-62,1%
TOTAL II (E+ F + G + H)	2 745,80	3 064,40	11,6%	3318,7	8,3%
Trésorerie – Actif	544,6	873,8	60,5%	564,8	-35,4%
Chèques et valeurs à encaisser	56,5	71,4	26,3%	78,2	9,6%
Banques, T.G & CP	475,5	789,8	66,1%	470,7	-40,4%
Caisses, régies et accreditifs	12,7	12,7	-0,3%	15,8	25,1%
TOTAL III	544,6	873,8	60,5%	564,8	-
TOTAL GENERAL( I + II + III )	7 049,2	7 886,1	11,9%	8604,5	9,1%

Source : Label'Vie

A fin 2019, la valeur nette des immobilisations corporelles s’établit à 2 347,6 MMAD contre 1 724,4 MMAD à fin 2018, soit une hausse de 36,1% (+623,2 MMAD). Cette variation s’explique notamment par :

- L’aménagement de l’hypermarché « Dar Bouazza » à Casablanca;
- Les aménagements de 12 Carrefour Market ouverts en 2019 ;
- La rénovation de 8 magasins et 5 cave alcools ;
- Les équipements relatifs aux ouvertures et rénovations 2019
- Et le rachat en fin d’année 2019 des actifs en titrisation entre 2014 et 2019.

Les immobilisations financières ont enregistré une augmentation de 1.7 Mdhs, liée principalement :

- A la baisse du dépôt et cautionnement d’un montant de -4.9 Mdhs (récupération d’une garantie relatif à la titrisation);
- Et à l’achat des titres de participations pour un montant de 6.7 Mdhs détaillé comme suit :
  - ✓ GreenTek 750 Titre;
  - ✓ Label Vie SA Suisse 1 000 titre;
  - ✓ MobiMarket 25 000 titre;
  - ✓ Augmentation du fonds Amethis.

A fin 2019, les stocks consolidés affichent une augmentation de 9,3% soit une valeur additionnelle de 137,7 MMAD. Cette augmentation s’explique principalement par l’augmentation du stock des marchandises déployé pour les nouvelles ouvertures de magasins et aux volumes d’activités.

En 2019, les créances de l’actif circulant du groupe ont connu une progression de 7,5% (+117,2 MMAD) pour s’établir à 1 681,1 MMAD, contre 1 563,9 MMAD à fin 2018. Cette augmentation s’explique par l’effet combiné de :



- La hausse de 20,5% (+95,2 MMAD) des créances sur l'Etat en lien avec l'augmentation des volumes d'achat ;
- La hausse de 37,4% (+38 MMAD) du poste « Fournisseurs débiteurs, avances et acomptes ». Cette augmentation est due aux avances sur commandes d'investissement relatif aux magasins en cours d'ouverture ;
- La hausse de 7,9% (+65,2 MMAD) du poste « Clients et comptes rattachés ». Cette rubrique regroupe les créances relative aux ventes de marchandises (clients en compte) et celles relatives aux ventes de produits et services (Clients Marge Arrière et autres prestations de service).

Le poids des créances de l'actif circulant par rapport au total bilan s'est quasi stabilisé au tour de 20% du total actif à fin 2019.

- PASSIF CONSOLIDE

En MMAD	2017	2018	Var. 17 - 18	2019	Var. 18 - 19
<strong>Capitaux Propres</strong>					
Capital social ou personnel	283,9	283,9	0,0%	283,9	0,0%
Prime d'émission, de fusion, d'apport	1 150,5	1 150,5	0,0%	1 150,5	0,0%
Ecart d'acquisition	-	-	-	-	-
Réserve légale	25,5	28,4	11,3%	28,4	0,0%
Autres réserves (réserves consolidées)	-32,6	28,6	-187,9%	95,3	232,7%
Report à nouveau	28,2	51,9	83,9%	120,7	132,8%
Résultat net consolide	240,9	288,4	19,7%	318,0	10,3%
<strong>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES(A)</strong>	<strong>1 696,3</strong>	<strong>1 831,7</strong>	<strong>8,0%</strong>	<strong>1 996,9</strong>	<strong>9,0%</strong>
<strong>Intérêts minoritaires (B)</strong>	<strong>12,4</strong>	<strong>15,4</strong>	<strong>24,3%</strong>	<strong>18,6</strong>	<strong>20,5%</strong>
Intérêts minoritaires	12,4	15,4	24,3%	18,6	20,5%
<strong>Dettes de financement (C)</strong>	<strong>2 103,7</strong>	<strong>2 307,4</strong>	<strong>9,7%</strong>	<strong>2 679,2</strong>	<strong>16,1%</strong>
Emprunts obligataires	1500,0	1500,0	0,0%	1219,8	-18,7%
Autres dettes de financement	603,7	807,4	33,7%	1459,4	80,8%
<strong>Provisions durables pour risque et charges (D)</strong>	<strong>2,2</strong>	<strong>6,4</strong>	<strong>191,2%</strong>	<strong>8,1</strong>	<strong>26,7%</strong>
<strong>Ecart de Conversion Passif (E)</strong>	<strong>-</strong>	<strong>-</strong>	<strong>-</strong>	<strong>-</strong>	<strong>-</strong>
<strong>TOTAL I (A + B + C + D + E)</strong>	<strong>3 814,7</strong>	<strong>4 160,9</strong>	<strong>9,1%</strong>	<strong>4 702,8</strong>	<strong>13,0%</strong>
<strong>Dettes du passif circulant (F)</strong>	<strong>3 113,1</strong>	<strong>3 350,8</strong>	<strong>7,6%</strong>	<strong>3 701,1</strong>	<strong>10,5%</strong>
Fournisseurs et comptes rattaches	2805,3	3039,2	8,3%	3358,1	10,5%
Clients créditeurs, avances et acomptes	31,9	42,2	32,3%	54,7	29,6%
Personnel	8,1	7,0	-13,0%	6,9	-1,4%
Organismes sociaux	16,0	14,7	-8,4%	14,0	-4,7%
Etat	227,7	225,2	-1,1%	255,9	13,6%
Comptes d'associes	0,1	0,2	61,8%	0,2	17,9%
Autres créanciers	5,7	4,9	-14,1%	4,1	-16,4%
Comptes de régularisation – passif	18,3	17,3	-5,2%	7,2	-58,5%
<strong>Autres provisions pour risques et charges (G)</strong>	<strong>1,1</strong>	<strong>4,1</strong>	<strong>273,6%</strong>	<strong>0,5</strong>	<strong>-87,3%</strong>
<strong>Ecart de conversion passif (H)</strong>	<strong>0,3</strong>	<strong>0,3</strong>	<strong>0,1%</strong>	<strong>0,1</strong>	<strong>-76,7%</strong>
<strong>TOTAL II ( F + G + H)</strong>	<strong>3114,5</strong>	<strong>3355,2</strong>	<strong>7,7%</strong>	<strong>3701,7</strong>	<strong>10,3%</strong>
<strong>Trésorerie Passif</strong>	<strong>120,0</strong>	<strong>370,0</strong>	<strong>208,3%</strong>	<strong>200,0</strong>	<strong>-45,9%</strong>
Crédits d'escompte	-	-	-	-	-
Crédits de trésorerie	120,0	370,0	208,3%	200,0	-45,9%
Banques (soldes créditeurs)	-	-	-	-	-
<strong>TOTAL III</strong>	<strong>120,0</strong>	<strong>370,0</strong>	<strong>208,3%</strong>	<strong>200,0</strong>	<strong>-45,9%</strong>
<strong>TOTAL GENERAL I + II + III</strong>	<strong>7 049,2</strong>	<strong>7 886,1</strong>	<strong>11,9%</strong>	<strong>8 604,5</strong>	<strong>9,1%</strong>

Source : Label'Vie

A fin 2019, les capitaux propres consolidés enregistrent une hausse de 9,0% et s'établissent à 1 996,9 MMAD contre 1 831,7 MMAD en 2018, représentant ainsi 42% du financement permanent et 23% du total bilan. Cette augmentation s'est produite grâce à l'effet conjugué de :

- la hausse des autres réserves (+66,7 MMAD)
- L'augmentation du report à nouveau (+68,9 MMAD)
- La hausse du résultat net consolidé de 10,3% (+29,6 MMAD)

De même, les intérêts minoritaires ont augmenté de 20,6% (+3,2 MMAD) pour s'établir à 18,6 MMAD à fin 2019, contre 15,4 MMAD en 2018

Constituées des emprunts auprès des établissements de crédit et des emprunts obligataires, les dettes de financement ont connu en 2019 une augmentation nette de 372 Mdhs par rapport à l'année 2018 et s'explique par :

- Le déblocage de nouveaux crédits pour un montant de 801 Mdhs, dont un crédit relais de 460 Mdhs relatif au financement du rachat des actifs en cours de titrisation en fin d'année 2019.
- le remboursant 429 Mdhs (dont 280 Mdhs liés au remboursement partiel de l'emprunt obligataire).

Sur la période 2018-2019, les dettes du passif circulant (hors dettes financières à court terme) ont enregistré une hausse de 10,5% pour s'établir à 3 701,1MMAD à fin 2019. Cette baisse s'explique principalement par l'effet combiné de :

- La hausse de 10,5% (+318,9 MMAD) du poste « Fournisseurs et comptes rattachés » pour s'établir à 3.039,2 MMAD en 2018. Cette évolution suit le rythme d'augmentation des volumes d'activité ;
- L'augmentation de 32,3% (+10,3 MMAD) du poste « Clients créditeurs, avances et acomptes » qui s'établit 54,7 MMAD contre 42,2 MMAD en 2018 ;
- La hausse du compte Etat de +13,6% (+30,7 MMAD), pour s'établir à 255,9 MMAD, contre 225,2 MMAD à fin 2018, en lien avec le volume d'activité du Groupe.

Le poste « Autres provisions pour risques et charges », a enregistré une baisse de -3,6 MMAD, pour s'établir à 0,5 MMAD en 2019, contre 4,1 MMAD à fin 2018.