



RESIDENCES DAR SAADA S.A.

NOTE RELATIVE AU PROGRAMME D'EMISSION DE BILLETS DE TRESORERIE

Date de mise en place du programme : 06/06/2012

Date de la dernière mise à jour du programme de billets de trésorerie : 08/01/2021

Plafond du programme d'émission : 500 000 000 dirhams

Valeur nominale : 100 000 dirhams

Organisme Conseil



Organisme de Placement



Visa de l'Autorité Marocaine du Marché des Capitaux (AMMC)

Conformément aux dispositions de la circulaire de l'AMMC prise en application de l'article 18 du Dahir 1-95-3 du 24 châabane 1425 (26 janvier 1995) portant promulgation de la loi 35-94 relative à certains titres de créances négociables, telle que modifiée et complétée, la présente note porte sur le programme d'émission de Billets de Trésorerie par Résidences Dar Saada.

La présente note, enregistrée par l'AMMC en date du 09/09/2021 sous la référence EN/EM/018/2021 ne constitue qu'une partie du dossier d'information relatif au programme.

Le dossier d'information composé de la présente note ainsi que du document de référence enregistré par l'AMMC en date du 09/09/2021 sous la référence EN/EM/017/2021, a été visé par l'AMMC en date du 09/09/2021 sous la référence VI/EM/023/2021.

SOMMAIRE

SOMMAIRE	2
ABREVIATIONS	3
DEFINITIONS	4
AVERTISSEMENT	5
PARTIE I : ATTESTATIONS ET COORDONNEES	6
I. LE PRESIDENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION.....	7
II. LE CONSEILLER FINANCIER.....	8
III. LE CONSEILLER JURIDIQUE	9
III. LE RESPONSABLE DE L'INFORMATION ET DE LA COMMUNICATION FINANCIERE	10
PARTIE II : PRESENTATION DE L'OPERATION	11
I. CADRE DE L'OPERATION.....	12
II. OBJECTIFS DE L'OPERATION.....	12
III. CARACTERISTIQUES DES BILLETS DE TRESORERIE A EMETTRE.....	13
IV. ENGAGEMENT D'INFORMATION A L'AMMC	13
V. ORGANISME CHARGE DU PLACEMENT ET INTERMEDIAIRES FINANCIERS.....	14
VI. MODALITES DE SOUSCRIPTION ET D'ATTRIBUTION.....	14
III. FACTEURS DE RISQUE	17
I. RISQUES ASSOCIES AUX INSTRUMENTS FINANCIERS A EMETTRE.....	18
IV. MODELE DE BULLETIN DE SOUSCRIPTION	19
AVERTISSEMENT	19

ABREVIATIONS

AMMC	Autorité Marocaine du Marché des Capitaux
DH	Dirham
IR	Impôt sur le Revenu
IS	Impôt sur les Sociétés
KDH	Milliers de Dirhams
MDH	Millions de Dirhams
SA	Société Anonyme
TCN	Titre de créance négociable

DEFINITIONS

Emetteur	Dans le présent dossier d'information, la dénomination « Emetteur » représente Résidences Dar Saada.
Société	Dans le présent dossier d'information, la dénomination « Société » représente Résidences Dar Saada.

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 du programme d'émission de titres de créances négociables.

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

L'AMMC ne se prononce pas sur l'opportunité du programme d'émission de TCN ni sur la qualité de la situation de l'émetteur. Le visa de l'AMMC ne constitue pas une garantie contre les risques associés à l'émetteur ou aux titres proposés.

Le présent programme ne s'adresse pas aux personnes dont les lois du lieu de résidence n'autorisent pas la participation à ce type d'opérations.

Les investisseurs potentiels sont invités à s'informer et à respecter la réglementation dont ils dépendent en matière de participation à ce type d'opération.

L'organisme chargé du placement ne proposera les instruments financiers objet du présent programme qu'en conformité avec les lois et règlements en vigueur dans tout pays où il fera une telle offre.

Ni l'AMMC ni l'émetteur ni l'organisme conseil n'encourent de responsabilité du fait du non-respect de ces lois ou règlements par l'organisme chargé du placement.

PARTIE I : ATTESTATIONS ET COORDONNEES

I. LE PRESIDENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

1. IDENTITE

Dénomination ou raison sociale	Résidences Dar Saada S.A
Représentant légal	M. Hicham Berrada Sounni
Fonction	Président du Conseil d'Administration
Adresse	Quartier Marina, Tour Crystal 3, 6 ^{ème} , 7 ^{ème} et 8 ^{ème} étage, Casablanca
Numéro de téléphone	05 22 97 97 00
Numéro de fax	05 22 39 39 96
Adresse électronique	bbenbadri@palmeraieholding.com

2. ATTESTATION

Le Président du conseil d'administration atteste qu'il assume la responsabilité des informations contenues dans la présente note relative au programme d'émission de billets de trésorerie de Résidences Dar Saada.

Il atteste que lesdites informations sont conformes à la réalité, et que la présente note comprend toutes les informations nécessaires aux investisseurs potentiels pour fonder leur jugement sur les droits attachés aux titres à émettre dans le cadre du programme précité. Elles ne comportent pas d'omissions de nature à en altérer la portée.

Casablanca, le 7 septembre 2021

M. Hicham Berrada Sounni

Président du Conseil d'Administration

II. LE CONSEILLER FINANCIER

1. IDENTITE

Dénomination ou raison sociale	CFG Bank Corporate Finance
Représentant légal	Hamza SERGHINI
Fonction	Directeur
Adresse	5-7, Rue Ibnou Toufail, Casablanca
Numéro de téléphone	05 22 92 27 54
Numéro de fax	05 22 23 66 88
Email	h.serghini@cfqbank.com

2. ATTESTATION

La présente note a été préparée par nos soins et sous notre responsabilité. Elle fait partie du dossier d'information relatif au programme d'émission de Billets de Trésorerie de la société Résidences Dar Saada.

Nous attestons avoir effectué les diligences nécessaires pour nous assurer de la sincérité des informations qu'elle contient et de leur pertinence au regard du programme précité. Ces diligences ont notamment concerné l'analyse de l'environnement économique et financier de Résidences Dar Saada à travers les éléments suivants :

- Les commentaires, analyses et statistiques fournis par le management de Résidences Dar Saada S.A et recueillis lors des due diligences effectuées auprès de celui-ci ;
- L'analyse des comptes annuels sociaux de Résidences Dar Saada S.A des exercices 2018, 2019 et 2020 ;
- L'analyse des comptes consolidés en normes IFRS du groupe Résidences Dar Saada pour les exercices 2018, 2019 et 2020 ;
- Les rapports généraux des commissaires aux comptes sur les comptes sociaux de Résidences Dar Saada S.A pour les exercices clos le 31 décembre 2018, 2019 et 2020 ;
- Le rapport des commissaires aux comptes relatifs aux comptes consolidés du groupe Résidences Dar Saada des exercices 2018, 2019 et 2020 ;
- Les rapports spéciaux des commissaires aux comptes relatifs aux exercices clos le 31 décembre 2018, 2019 et 2020 ;
- Les procès-verbaux des Conseils d'Administration, Assemblées Générales Ordinaires et Extraordinaires et des Assemblées Générales mixtes relatifs aux exercices 2018, 2019, 2020 et 2021 jusqu'à la date du visa ;
- Les rapports de gestion de Résidences Dar Saada S.A relatifs aux exercices 2018, 2019 et 2020.

A notre connaissance, la présente note contient toutes les informations nécessaires aux investisseurs pour fonder leur jugement sur les droits attachés aux titres proposés dans le cadre du programme d'émission. Elle ne comporte pas d'omissions de nature à en altérer la portée.

Il n'existe aucune relation financière ni commerciale entre CFG Bank Corporate Finance et Résidences Dar Saada hormis le mandat de conseil qui les lie.

Casablanca, le 6 septembre 2021

Hamza SERGHINI

Directeur

CFG Finance

III. LE CONSEILLER JURIDIQUE

I. IDENTITE

Représentant légal	Bouchaib Lahroussi
Fonction	Avocat à la cour
Adresse	30, Bd Abdellah Ben Yassine, 3 ^{ème} étage n°5
Numéro de téléphone	06 67 09 06 50
Email	lahroussi2008@gmail.com

II. ATTESTATION

Le programme d'émission de Billet de Trésorerie, objet de la présente note est conforme aux dispositions statutaires de Résidences Dar Saada et à la législation marocaine.

Casablanca, le 6 septembre 2021

Maître Bouchaib Lahroussi

III. LE RESPONSABLE DE L'INFORMATION ET DE LA COMMUNICATION FINANCIERE

Dénomination ou raison sociale	Résidences Dar Saada
Prénom et nom	M. Fayçal Idrissi Qaitouni
Fonction	Directeur Général
Numéro de téléphone	05 22 97 98 13
Numéro de fax	05 22 97 97 74
Email	fidrissi@rds.ma

PARTIE II : PRESENTATION DE L'OPERATION

I. CADRE DE L'OPERATION

Conformément aux dispositions de l'article 15 de la loi n°35-94 promulguée par le dahir n°1-95-3 du 24 Châabane 1415 (26 janvier 1995) et de l'arrêté du Ministre des Finances et des Investissements Extérieurs n°2560-95 du 13 Joumada I 1416 (9 octobre 1995) relatif aux Titres de Créances Négociables (TCN), la société Résidences Dar Saada émet à destination du public des billets de trésorerie portant intérêt en représentation d'un droit de créance pour une durée inférieure ou égale à un an.

Le présent programme d'émission, d'un plafond de 500 000 000 DH, a été autorisé par le Conseil d'Administration tenu en date du 20 décembre 2011, qui a donné pouvoir au Président du Conseil d'Administration pour la fixation des conditions d'émission et des caractéristiques dudit programme.

Le président du conseil d'administration par sa lettre du 28 mai 2012 a fixé lesdites conditions et caractéristiques telles que définies dans la partie III Caractéristiques.

En application de l'article 17 de la loi citée précédemment, et tant que les TCN sont en circulation, le dossier d'information fera l'objet d'une mise à jour annuelle dans un délai de 45 jours après la tenue de l'Assemblée Générale Ordinaire des actionnaires statuant sur les comptes du dernier exercice.

Toutefois, des mises à jour occasionnelles pourront intervenir en cas de modification relative au plafond de l'encours des titres émis ou tout évènement nouveau susceptible d'avoir une incidence sur l'évolution des cours des titres ou la bonne fin du programme.

La note relative au programme d'émission devra être mise à jour au moins 15 jours avant la date de prise d'effet de tout changement relatifs aux caractéristiques du programme.

II. OBJECTIFS DE L'OPERATION

A travers le présent programme d'émission de billets de trésorerie, la société Résidences Dar Saada a pour objectifs de :

- Faire face aux besoins de trésorerie ponctuels générés par des variations de besoin en fonds de roulement en cours d'année ;
- Optimiser ses coûts de financement ;
- Diversifier ses sources de financement.

III. CARACTERISTIQUES DES BILLETS DE TRESORERIE A EMETTRE

Les caractéristiques des billets de trésorerie à émettre se présentent comme suit :

Nature des titres	Titres de Créances Négociables dématérialisés par inscription au dépositaire Central (Maroclear) et inscrits en compte auprès des affiliés habilités.
Forme juridique des titres	Au porteur.
Plafond de l'émission	500 000 000 DH.
Nombre maximum de titres	5 000 titres
Valeur nominale unitaire	100 000 DH.
Maturité	De 10 jours à 12 mois.
Date de jouissance	A la date de règlement.
Rang	Le rang est assimilable à une dette ordinaire contractée par la Société
Taux d'intérêt	Déterminé pour chaque émission en fonction des conditions du marché.
Intérêts	Post-comptés.
Paiement du coupon	<i>In fine</i>
Négociabilité des titres	De gré à gré. Il n'existe aucune restriction imposée par les conditions de l'émission à la libre négociabilité de ces billets de trésorerie.
Remboursement du principal	<i>In fine.</i>
Clause d'assimilation	Il n'existe aucune assimilation des billets de trésorerie à des titres d'une émission antérieure.
Garantie	Les billets de trésorerie émis par Résidences Dar Saada S.A. ne font l'objet d'aucune garantie particulière.

IV. ENGAGEMENT D'INFORMATION A L'AMMC

Résidences Dar Saada S.A s'engage à transmettre à l'AMMC les résultats de l'émission (nombre de titres émis, montants souscrits et alloués par type d'investisseur, etc.) dans les 7 jours suivants sa réalisation.

V. ORGANISME CHARGE DU PLACEMENT ET INTERMEDIAIRES FINANCIERS

Type d'intermédiaire financier	Nom	Adresse
Organisme Conseil	CFG Bank Corporate Finance	5-7, Rue Ibnou Toufail, Casablanca
Organisme chargé du placement	CFG Bank	5-7, Rue Ibnou Toufail, Casablanca
Etablissement domiciliataire assurant le service financier de l'Emetteur	CFG Bank	5-7, Rue Ibnou Toufail, Casablanca

VI. MODALITES DE SOUSCRIPTION ET D'ATTRIBUTION

1. PERIODE DE SOUSCRIPTION

A chaque fois que la société Résidences Dar Saada exprimera un besoin de trésorerie, L'organisme chargé du placement procédera à l'ouverture de la période de souscription au moins 72 heures avant la date de jouissance.

2. BENEFICIAIRES

Les personnes physiques ou morales, résidentes ou non résidentes.

3. IDENTIFICATION DES SOUSCRIPTEURS

L'organisme chargé du placement doit s'assurer de l'appartenance du souscripteur à l'une des catégories définies ci-dessus. A cet effet, il doit obtenir une copie du document qui atteste de cette identification et la joindre au bulletin de souscription.

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

Catégorie	Documents à joindre
Associations	Photocopie des statuts et photocopie du récépissé du dépôt de dossier
Enfants mineurs	Photocopie de la page du livret de famille attestant de la date de naissance de l'enfant
OPCVM de droit marocain	Photocopie de la décision d'agrément mentionnant l'objet qui fait apparaître l'appartenance à cette catégorie et en plus : <ul style="list-style-type: none"> ▪ Pour les Fonds Communs de Placement (FCP), le numéro du certificat de dépôt au greffe du tribunal ; ▪ Pour les Sociétés d'Investissement à Capital Variable (SICAV), numéro du registre de commerce.
Personnes morales marocaines et étrangères	Modèle des inscriptions au registre de commerce (ou équivalent pour les étrangères)
Personnes physiques non résidentes et non marocaines	Photocopie des pages du passeport contenant l'identité de la personne ainsi que les dates d'émission et d'échéance du document
Personnes physiques résidentes et non marocaines	Photocopie de la carte de résident
Personnes physiques résidentes marocaines et ressortissants marocains à l'étranger	Photocopie de la carte d'identité nationale

4. MODALITES DE SOUSCRIPTION

Au préalable, Résidences Dar Saada s'engage à établir un document détaillant les modalités de l'émission et contenant les éléments d'information tels que définis par l'article 1.60 de la circulaire n°03/19 relatives aux opérations et informations financières de l'AMMC. Ledit document sera mis à disposition des investisseurs préalablement à l'ouverture de la période de souscription.

L'organisme chargé du placement est tenu de recueillir les ordres de souscription auprès de la clientèle, à l'aide de bulletins de souscriptions fermes et irrévocables, à la clôture de la période de souscription, selon le modèle joint en Annexe. Ces bulletins, considérés fermes et irrévocables à la clôture de la période de souscription, doivent être remplis et signés par les souscripteurs.

CFG Bank est en charge de la centralisation des souscriptions collectées par son réseau.

CFG Bank est chargée du traitement des ordres de souscription et du rejet des demandes ne respectant pas les modalités énoncées dans le dossier d'information.

Les souscriptions seront acceptées et enregistrées au fur et à mesure de leur confirmation par écrit à CFG Bank et ce jusqu'à atteindre le plafond de l'émission.

Toutes les souscriptions se feront en numéraire, quelle que soit la catégorie de souscripteurs :

- Les souscriptions pour le compte d'enfants mineurs dont l'âge est inférieur ou égal à 18 ans sont autorisées à condition d'être effectuées par le père, la mère, le tuteur ou le représentant légal de l'enfant mineur. L'organisme chargé du placement est tenu d'obtenir une copie de la page du livret de famille faisant ressortir la date de naissance de l'enfant mineur et de la joindre au bulletin de souscription ; dans ce cas les mouvements sont portés soit sur un compte ouvert au nom de l'enfant mineur, soit sur le compte titres ou espèces ouvert au nom du père, de la mère, du tuteur ou du représentant légal ;
- Les souscriptions pour le compte de tiers sont autorisées à condition de présenter une procuration dûment signée et légalisée par son mandant. L'organisme chargé du placement est tenu d'en obtenir une copie et de la joindre au bulletin de souscription. Les titres souscrits doivent, en outre, se référer à un compte titres au nom de la tierce personne concernée, lequel ne peut être mouvementé que par cette dernière, sauf existence d'une procuration ;
- Une procuration pour une souscription ne peut en aucun cas permettre l'ouverture d'un compte pour le mandant. Aussi l'ouverture d'un compte doit se faire en présence de son titulaire selon les dispositions légales ou réglementaires en vigueur ;
- Tout bulletin doit être signé par le souscripteur ou son mandataire. L'organisme chargé du placement doit s'assurer, préalablement à l'acceptation d'une souscription, que le souscripteur a la capacité financière d'honorer ses engagements. L'organisme placeur déterminera librement les modalités de la garantie financière demandée aux souscripteurs, qui peut être un dépôt en espèce, en titres, une caution. Pour les investisseurs institutionnels, il ne sera pas exigé de couverture de la souscription ;
- Les investisseurs peuvent effectuer plusieurs ordres auprès de l'organisme chargé du placement. Les ordres sont cumulatifs. L'attention des souscripteurs est attirée sur le fait que tous les ordres peuvent être satisfaits totalement ou partiellement en fonction de la disponibilité des titres.

Tous les ordres de souscription ne respectant pas les conditions ci-dessus seront frappés de nullité et sont irrévocables après la clôture de la période de souscription.

5. MODALITES D'ALLOCATION

Au cours de la période de souscription, les allocations se feront selon la méthode du « premier arrivé/premier servi », en fonction des souscriptions reçues et des quantités de billets de trésorerie disponibles. Ainsi, lors de la clôture de la période de souscription, l'allocation des titres sera faite.

La période de souscription peut être clôturée par anticipation dès que le placement de la totalité de la tranche émise aura été effectué.

6. MODALITES DE VERSEMENT DE SOUSCRIPTION

Le règlement des souscriptions se fera par transmission, à la date de jouissance, d'ordres de livraison contre paiement (LCP MAROCLEAR) par CFG Bank, en sa qualité d'établissement gestionnaire des titres. Les titres sont payables au comptant en un seul versement.

III. FACTEURS DE RISQUE

I. RISQUES ASSOCIES AUX INSTRUMENTS FINANCIERS A EMETTRE

RISQUE DE LIQUIDITE

Les billets de trésorerie de Résidences Dar Saada S.A peuvent être sujets à un risque de liquidité sur le marché secondaire des TCN. En effet, en fonction de l'évolution de la demande et de la courbe des taux, la liquidité de ces titres de créances pourrait se trouver momentanément affectée.

RISQUE DE TAUX

Les taux offerts par les billets de trésorerie objets de la présente note d'opération sont fixes. Ainsi, dépendamment de l'évolution de la courbe des taux de référence du marché secondaire des bons du Trésor, la valeur des titres pourrait fluctuer à la hausse ou à la baisse.

RISQUE DE DEFAUT DE PAIEMENT

Le programme d'émission de billets de trésorerie objet de la présente note d'opération n'est pas garanti par des sûretés. Ainsi, et en cas de défaut de Résidences Dar Saada S.A, les souscripteurs seraient soumis au risque de non remboursement.

Toutefois, il est à noter que les billets de trésorerie objets de la présente note d'opération sont d'une durée maximale d'un an, ainsi, les risques y afférant demeurent plus faibles que ceux liés aux instruments de dette privée à long terme.

RISQUE LIE A L'ENDETTEMENT ADDITIONNEL

Résidences Dar Saada pourrait émettre ultérieurement d'autres dettes ayant un rang égal ou supérieur aux billets de trésorerie objet de la présente note. Dans le cas de liquidation de l'émetteur, les détenteurs desdits titres pourraient voir le remboursement de leur créance diminué.

IV. MODELE DE BULLETIN DE SOUSCRIPTION

BULLETIN DE SOUSCRIPTION FERME ET IRREVOCABLE EMISSION DE BILLETS DE TRÉSORERIE DE RESIDENCES DAR SAADA S.A.

(À retourner par [•] à CFG BANK au [•])

IDENTIFICATION DU SOUSCRIPTEUR

Dénomination ou Raison sociale :

Nom et Prénom du signataire :

Date de naissance (pour les personnes physiques) :

Numéro et nature de la pièce d'identité exigée :

N° de compte titre :

Téléphone :

Code d'identité¹ :

Nationalité du souscripteur :

Siège social :

Adresse (si différente du siège social) :

N° de compte espèce :

Nom du teneur de compte :

Qualité souscripteur² :

Nom et Prénom du signataire :

Fonction :

Mode de paiement :

Nous souscrivons³ aux billets de trésorerie Résidences Dar Saada S.A suivants :

Maturité	Nombre de billets	Nominal global	Taux	Suite réservée à la soumission
----------	-------------------	----------------	------	-----------------------------------

Par la présente, nous autorisons notre teneur de compte, ci-dessus désigné, à débiter notre compte de l'équivalent du montant des Billets Trésorerie qui nous seront attribués afin de créditer le compte de Résidences Dar Saada ouvert dans les livres de CFG Bank le.....⁴ conformément au protocole en vigueur avec le dépositaire central Maroclear.

Signature et Cachet

AVERTISSEMENT

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

Le souscripteur reconnaît avoir lu le dossier d'information et la note d'opération visée par l'AMMC et déclare adhérer à l'ensemble des règles et conditions de l'offre qui y sont présentées. »

¹ Code d'identité :

Registre de commerce pour les personnes morales,

Numéro et date d'agrément pour les OPCVM

N° de la carte d'identité nationale pour les personnes physiques marocaines

N° de passeport pour les personnes physiques non marocaines et non résidentes

N° de la carte de résidence pour les personnes physiques non marocaines et résidentes

² Qualité du souscripteur :

A Etablissements de crédit

B OPCVM

C Sociétés d'assurance, organismes de retraite et de prévoyance

G Associations

D Fonds d'investissement, fonds de pension

E Compagnies financières et CDG

F Autres personnes morales n'appartenant pas aux catégories ci-dessus

³ Les souscriptions deviennent fermes et irrévocables après la clôture de la période de souscription

⁴ La date de règlement correspondra à la date de jouissance