



RAPPORT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION
A L'ASSEMBLEE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 30 AOÛT 2022
SUR L'EMPRUNT OBLIGATAIRE DE 133.000.000,00 DH

Chers actionnaires,

Nous vous avons réuni en Assemblée Générale Ordinaire le 30 août 2022 à 11h au siège de la société Résidences Dar Saada SA (ci-après la Société ou RDS), à Casablanca, afin de vous rendre compte, conformément aux dispositions de l'article 4 de la loi 27-20, portant sur les modalités et les caractéristiques de l'émission obligataire par placement privé autorisée par le Conseil d'administration du 29 septembre 2020, et acté avec succès par contrat d'émission signé en date 28 octobre 2020.

CONTEXTE DE L'OPÉRATION

Avant-propos, il est à rappeler qu'aux fins de permettre aux entreprises de continuer à remplir leurs obligations légales pendant l'état d'urgence sanitaire, le législateur vient d'assouplir (à travers la loi 27-20 publiée au Bulletin Officiel n°6887 du 1er juin 2020) les conditions légales afférentes à la tenue des organes délibérants des sociétés anonymes, et a autorisé les Conseils d'administration des sociétés faisant appel public à l'épargne, pendant la période de l'état d'urgence sanitaire, à émettre des obligations sans recours à l'Assemblée générale ordinaire des actionnaires, à charge de convoquer l'Assemblée Générale dans un délai maximum de quinze jours francs après la levée de l'état d'urgence sanitaire afin de présenter un rapport sur ces émissions et d'en exposer les caractéristiques.

La Société avait mis en œuvre un programme de titrisation des actifs immobiliers de la Société et de ses filiales Résidences Dar Saada IV et Résidences Dar Saada V (Actifs Immobiliers), conformément aux dispositions de la loi n°33-06 relative à la titrisation des actifs, telle que modifiée et complétée. Et à ce titre, le fonds de titrisation dénommé FT Olympe (le **Fonds**) a été constitué le 11 octobre 2017 à l'initiative de BMCE Capital Titrisation, agissant en qualité de société de gestion dudit fonds.

Et dans le cadre de restructurer ses engagements financiers, et libérer sa trésorerie de la tension conjoncturelle suite à la crise sanitaire Covid-19, la Société a exprimé sa volonté de recourir à l'émission d'un emprunt obligataire, par voie de placement privé, pour un montant maximal de **SIX CENT MILLIONS DE DIRHAMS (600.000.000,00 DHS)**, adossé à des garanties (sûretés réelles), et ce dans le but de faire face aux engagements relatifs à l'opération de titrisation appelée ci-haut.

A cet égard, et lors de sa réunion tenue le 20 septembre 2020, le conseil d'administration de la Société a opté pour l'émission de deux emprunts obligataires respectivement de 133.000.000 de dirhams et de 467.000.000 de dirhams, par placement privé auprès d'un nombre restreint d'investisseurs qualifiés, garanties par des sûretés immobilières.

Le même conseil d'administration (20 septembre 2020) a autorisé l'émission du premier emprunt obligataire de 133.000.000 de dirhams, par placement privé auprès d'un nombre restreint d'investisseurs qualifiés, destiné à financer le rachat par la Société de certains actifs immobiliers auprès du fonds de titrisation FT Olympe (le **Fonds**), par voie d'émission de 1.330 obligations de la Société d'une valeur nominale de 100.000 dirhams chacune, émises au pair, garanti par des sûretés sur les mêmes Actifs Immobiliers, dans l'attente d'autoriser le second emprunt obligataire ultérieurement.

Dans le cadre de cette opération, le conseil d'administration du 20 septembre 2020 a :

- Décidé l'émission de l'emprunt obligataire de 133.000.000 de dirhams, par placement privé ;
- Fixé les modalités et caractéristiques de l'emprunt obligataire, comme cela est relaté ci-après ;
- Désigné M. Mohamed HDID en tant que mandataire provisoire de la masse des obligataire
- Approuvé les stipulations du contrat d'émission de l'emprunt obligataire ainsi que le contrat d'hypothèque y afférent.

CONTRAT D'ÉMISSION OBLIGATAIRE

L'opération d'émission de l'emprunt obligataire de 133.000.000 de dirhams par placement privé a été sanctionnée par la conclusion avec succès d'un contrat d'émission obligataire en date du 28 octobre 2020, ainsi que la convention des hypothèques y afférentes.

CONSTITUTION DES SÛRETÉS RÉELLES EN GARANTIE DU REMBOURSEMENT DE L'EMPRUNT OBLIGATAIRE

Comme expliqué, l'opération d'émission de l'emprunt obligataire de 133.000.000 de dirhams a été adossé à la constitution des sûretés réelles en garantie de son remboursement, et à ce titre, la Société a réuni ses actionnaires en assemblée générale ordinaire (réunie extraordinairement) en date du 09 novembre 2020, à l'effet d'autoriser la constitution desdites sûretés réelles sur certains biens immeubles, sous forme d'hypothèques.

CARACTERISTIQUES DE L'EMISSION OBLIGATAIRE PAR PLACEMENT PRIVE

Le Conseil d'administration a décidé, à l'unanimité, d'émettre un emprunt obligataire de 133.000.000 de dirhams par placement privé et a fixé ses modalités et caractéristiques selon les termes ci-dessous :

Nature des titres	Obligations négociables non cotées, dématérialisées par inscription au Dépositaire Central (Maroclear) et inscrites en compte auprès des affiliés habilités.
Forme juridique	Obligations au porteur.
Montant de l'émission	133.000.000 de dirhams.
Nombre de titres à émettre	1.330 titres.
Valeur nominale unitaire	100.000 dirhams.
Maturité	8 ans, dont 2 ans de période de différé.
Période de souscription	[28.10.2020]
Date de jouissance	[03.11.2020]
Date d'échéance	[03.11.2028]
Prix d'émission	Au pair, soit 100 000 dirhams.
Intérêts	Les intérêts seront servis annuellement aux dates anniversaires de la date de jouissance de l'emprunt, soit le 3 novembre de chaque année. Le paiement des intérêts interviendra le jour même où le premier jour ouvré suivant si celui-ci n'est pas ouvré. Les intérêts des obligations cesseront de courir à dater du jour où le capital sera mis en remboursement par la Société. Aucun report des intérêts ne sera possible dans le cadre de cette opération. Les intérêts seront calculés selon la formule suivante : <i>[Capital restant dû x taux facial x (nombre de jours exact / 360 jours)]</i>
Prime de risque	250 points de base (pbs)

Taux d'intérêt facial	<p>Taux révisable</p> <p>Le taux d'intérêt facial est révisable annuellement et déterminé en référence au taux plein monétaire 52 semaines déterminé à partir de la courbe des taux de référence du marché secondaire des bons de trésor telle que publiée par Bank Al Maghrib augmenté d'une prime de risque de 250 points de base.</p> <p>Pour la première année, le taux de référence sera déterminé sur la base de la courbe de taux susvisée telle que publiée par Bank Al Maghrib le 21 octobre 2020. Le taux de référence ainsi obtenu sera augmenté d'une prime de risque de 250 points de base.</p> <p>A chaque date de paiement du coupon, le taux de référence 52 semaines monétaire sera déterminé à partir de la dernière courbe des taux de référence du marché secondaire des Bons du Trésor telle que publiée par Bank Al Maghrib. Le taux de référence ainsi obtenu sera augmenté d'une prime de risque de 250 points de base.</p> <p>Dans le cas où le taux de référence n'est pas observé directement sur la courbe des taux de référence du marché secondaire, la détermination du taux se fera par la méthode de l'interpolation linéaire en utilisant les deux points encadrant la maturité pleine 52 semaines (base monétaire).</p> <p>Cette interpolation se fera après la conversion du taux immédiatement supérieur à la maturité 52 Semaines (base actuarielle) au taux monétaire équivalent selon la formule suivante : $((\text{Taux actuariel} + 1) ^ (k/n) - 1) \times 360/k$ Avec : k : maturité résiduelle du taux actuariel à transformer (immédiatement supérieur à 52 semaines) n : nombre de jours exact (365 ou 366 jours).</p>
Paiement du coupon	Annuel à la date anniversaire de chaque année.
Remboursement du principal	Annuel à la date anniversaire de chaque année, à compter de la fin de la Période de Différé.
Remboursement anticipé	<p>La Société s'interdit de procéder au remboursement anticipé des obligations objet de l'émission.</p> <p>Toutefois, la Société se réserve le droit de procéder à des rachats d'obligations sur le marché secondaire, étant précisé que (i) la Société doit offrir le même prix par écrit à tous les titulaires d'obligations et racheter au prorata de ceux qui acceptent dans le respect de la répartition initiale, (ii) un tel rachat sera sans conséquences pour les titulaires d'obligations souhaitant garder ses titres jusqu'à l'échéance normale et sans incidence sur le calendrier normal de l'amortissement des obligations encore en circulation et (iii) les obligations ainsi rachetées par la Société seront immédiatement annulées et ne pourront, par la suite, être remises en circulation.</p>
Garantie	Le principal et les intérêts constituent des engagements assortis d'une sûreté sous la forme d'hypothèque portant sur les actifs immobiliers devant être rachetés par la Société auprès du Fonds et dont le financement sera assuré par la présente émission.
Notation	La présente émission n'a pas fait l'objet d'une demande de notation.
Négociabilité des titres	<p>De gré à gré (hors bourse), étant précisé que :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Chacun des obligataires initiaux s'interdit de céder tout ou partie des obligations qu'il détient et ce, pendant une période de vingt-quatre (24) mois commençant à courir à compter de la date d'émission, conformément à l'article 3 de la Loi 44-1 ; ▪ Par dérogation à ce qui précède, chacun des obligataires initiaux peut, avant l'expiration du délai de vingt-quatre (24) mois précité, céder les obligations qu'il détient à d'autres investisseurs qualifiés.
Représentation des obligataires	M. Mohamed Hdid, domicilié au 4 rue Maati Jazouli Casablanca, est désigné en qualité de mandataire provisoire des détenteurs d'obligations et ce, en attendant la tenue de l'assemblée générale ordinaire des obligataires devant désigner le ou les mandataires desdits obligataires dans un délai de soixante (60) jours commençant à courir à compter de la date de jouissance, étant entendu que la date d'entrée en vigueur de cette décision de désignation sera la date d'ouverture de la souscription aux obligations.
Droit applicable	Droit marocain.
Juridiction compétente	Tribunal de commerce de Casablanca.

Ci-après la liste des souscripteurs pour l'émission obligataire :

Souscripteur	Nombre des obligations	Montant souscrit en DH
FCP EMERGENCE MONEY MARKET	111	11.100.000,00
FCP EMERGENCE BOND FUND	111	11.100.000,00
FCP EMERGENCE FUND	111	11.100.000,00
CAPITAL DYNAMIQUE	71	7.100.000,00
CAPITAL IMTIYAZ LIQUIDITE	84	8.400.000,00
CAPITAL IMTIYAZ TRESORERIE	82	8.200.000,00
CAPITAL PLUS	80	8.000.000,00
CAPITAL RENDEMENT	80	8.000.000,00
CAPITAL TERME	22	2.200.000,00
SICAV IRAD	93	9.300.000,00
CMR SANADATE	131	13.100.000,00
IRGAM MONÉTAIRE	66	6.600.000,00
IRGAM MONÉTAIRE PLUS	66	6.600.000,00
IRGAM PREMIUM	89	8.900.000,00
FCP ALIJTIMAI SECURITE	133	13.300.000,00
TOTAL	1330	133.000.000,00

RESOLUTIONS SOUMISES AU VOTE DE L'ASSEMBLEE GENERALE DES ACTIONNAIRES

Compte tenu de ce qui précède et relevant de la compétence de l'Assemblée Générale Ordinaire, le Conseil d'administration soumet les résolutions ci-après à votre approbation, conformément aux dispositions de l'article 4 de la loi 27-20, portant sur les modalités et les caractéristiques de l'émission obligataire par placement privé pendant la période de l'état d'urgence sanitaire :

Résolution 1 : Approbation du rapport du Conseil d'administration sur l'émission obligataire par placement privé

L'Assemblée Générale Ordinaire, statuant aux conditions de quorum et majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, et après en avoir pris connaissance, approuve le rapport du Conseil d'administration sur l'émission obligataire maximal de 133.000.000,00 DHS, par placement privé décidé par le conseil d'administration du 20 septembre 2020, prend acte du contenu dudit rapport et confère au conseil quitus définitif et sans réserve au titre de cette opération.

Résolution 2 : Pouvoirs

Tous pouvoirs sont donnés au président avec faculté de délégation, ainsi qu'à tout porteur d'un exemplaire, ou copie des présentes à l'effet d'accomplir toutes les formalités légales requises.

Nous vous remercions pour votre attention et votre temps, et restons à votre entière disposition pour toute information supplémentaire, question ou demande de clarification.

Le Conseil d'administration