



NOTE D'INFORMATION SUKUK IJARA SOGEP A SN 2022

Le FCTC « SUKUK IJARA SOGEP A SN 2022 a été agréé par le Conseil Régional de l'Épargne Publique et des Marchés Financier sous le numéro FCTC/2022-01

Le Compartiment « SUKUK IJARA SOGEP A SN 5,80% 2022-2029 » est agréé sous le numéro FCTC/2022-01/CO-01-2022

Le Compartiment « SUKUK IJARA SOGEP A SN 5,95 % 2022-2032 » est agréé sous le numéro FCTC/2022-01/CO-02-2022

Le Compartiment « SUKUK IJARA SOGEP A SN 6,10 % 2022-2037 » est agréé sous le numéro FCTC/2022-01/CO-03-2022



CGF BOURSE

Note d'Information

Fond Commun de Titrisation de Créances SUKUK IJARA SOGEPA SN 2022

"Garantie de Bonne Fin de l'État du Sénégal"

Le Fonds est un fonds commun de titrisation de créances régi par le Règlement n° 02/2010/CM/UEMOA relatif aux fonds communs de titrisation de créances et aux opérations de titrisation dans l'UEMOA (le « **Règlement n° 02/2010/CM/UEMOA** ») et à ses différents textes d'application, en particulier, l'Instruction n° 43/2010 relative à l'agrément des fonds communs de titrisation de créances, au visa de leurs notes d'information ainsi qu'aux modalités de placement de leurs titres sur le marché financier régional de l'UMOA (« **l'Instruction n° 43/2010** »).

DESCRIPTION DU FCTC	
Dénomination	SUKUK IJARA SOGEPA SN 2022
Type	Fonds Commun de Titrisation de Créances
Promoteurs	<ul style="list-style-type: none"> - Etat du Sénégal - Taïba Titrisation - Banque Islamique du Sénégal
Arrangeur principal	Banque Islamique du Sénégal
Co-arrangeur	Société Islamique de Développement du Secteur Privé
Débiteur	La Société Nationale de Gestion et d'Exploitation du Patrimoine bâti de l'Etat « SOGEPA SN », une entité sous la tutelle technique et financière du Ministère des Finances et du Budget de la République du Sénégal.
Nature des créances	<p>Les Créances du FCTC correspondent aux obligations de paiement de la SOGEPA SN en vertu des Documents de Transaction, y compris notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> a) les Loyers ; b) les créances pour le paiement du montant du remboursement anticipé pour perte totale, en cas de perte totale conformément aux termes du Contrat d'Agence de Services ; c) les créances sur la SOGEPA SN pour le paiement du prix d'exercice applicable en cas d'exercice par la Société de Gestion de l'option de vente prévue au Contrat d'Engagement d'Achat à la survenance d'un cas de dissolution qui se poursuit ; d) les créances sur la SOGEPA SN pour le paiement du prix d'exercice applicable en cas d'exercice par la SOGEPA SN de l'option de rachat prévue au Contrat d'Engagement de Vente dans les cas suivants : <ul style="list-style-type: none"> i. la survenance d'un cas d'imposition ; ii. tous les paiements de Loyer dus et payables ont été effectués au crédit du Compte de Transaction ; iii. sous réserve que le prix des Actifs Sukuk résiduels ne descende pas en dessous du Montant de Base suite à l'exercice de l'option d'Achat par la SOGEPA SN.



Actifs sous-jacents	L'« Actif Sukuk » est composé de l'Usufruit sur l'ensemble des biens et immobilisations ci-après :																						
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Désignation</th> <th>Superficie du terrain en m²</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Immeuble Parchappe - TF N°5 724DK</td> <td>1 251</td> </tr> <tr> <td>Immeuble DAGE - TF N°5 553DK</td> <td>1 982</td> </tr> <tr> <td>Immeuble Ancien Palais de Justice - TF N°6 688DK</td> <td>37 941</td> </tr> <tr> <td>Immeuble Rose - TF N°14 103GR</td> <td>13 954</td> </tr> <tr> <td>Sphère Ministérielle 1 - TF N°1 028R</td> <td>35 004</td> </tr> <tr> <td>Sphère Ministérielle 2 TF N°10 238R -</td> <td>40 000</td> </tr> <tr> <td>Immeubles Damel (2 & 3)</td> <td>20 000</td> </tr> <tr> <td>Immeuble Ministère des Finances- TF N°4 929DK</td> <td>3 495</td> </tr> <tr> <td>Immeuble Building Administratif - TF N°6 654</td> <td>10 842</td> </tr> <tr> <td>Immeuble Ecole des Douanes - TF N°5 313DK</td> <td>5 734</td> </tr> </tbody> </table>	Désignation	Superficie du terrain en m ²	Immeuble Parchappe - TF N°5 724DK	1 251	Immeuble DAGE - TF N°5 553DK	1 982	Immeuble Ancien Palais de Justice - TF N°6 688DK	37 941	Immeuble Rose - TF N°14 103GR	13 954	Sphère Ministérielle 1 - TF N°1 028R	35 004	Sphère Ministérielle 2 TF N°10 238R -	40 000	Immeubles Damel (2 & 3)	20 000	Immeuble Ministère des Finances- TF N°4 929DK	3 495	Immeuble Building Administratif - TF N°6 654	10 842	Immeuble Ecole des Douanes - TF N°5 313DK	5 734
	Désignation	Superficie du terrain en m ²																					
	Immeuble Parchappe - TF N°5 724DK	1 251																					
	Immeuble DAGE - TF N°5 553DK	1 982																					
	Immeuble Ancien Palais de Justice - TF N°6 688DK	37 941																					
	Immeuble Rose - TF N°14 103GR	13 954																					
	Sphère Ministérielle 1 - TF N°1 028R	35 004																					
	Sphère Ministérielle 2 TF N°10 238R -	40 000																					
	Immeubles Damel (2 & 3)	20 000																					
	Immeuble Ministère des Finances- TF N°4 929DK	3 495																					
	Immeuble Building Administratif - TF N°6 654	10 842																					
Immeuble Ecole des Douanes - TF N°5 313DK	5 734																						
Ces biens ne font l'objet d'aucune sûreté, privilège ou autre droit au profit d'un tiers.																							
Compartiments	Le « SUKUK IJARA SOGEPA SN 2022 » est réparti en trois Compartiments, à savoir :																						
	<ul style="list-style-type: none"> - Le Compartiment " SUKUK IJARA SOGEPA SN 5,80% 2022-2029 " d'un montant de cinquante milliards (50 000 000 000) de FCFA; - Le Compartiment " SUKUK IJARA SOGEPA SN 5,95% 2022-2032 " d'un montant de cinquante milliards (50 000 000 000) de FCFA; - Le Compartiment " SUKUK IJARA SOGEPA SN 6,10% 2022-2037 " d'un montant de deux cents milliards (200 000 000 000) de FCFA. 																						
En conformité avec les principes des émissions Sukuk, le FCTC est constitué de manière exclusive pour la présente Opération. Ainsi, le FCTC n'est pas autorisé à effectuer des rechargements, des réémissions de parts ou à recourir à l'emprunt.																							
Auditeurs indépendants ayant attesté la valeur des actifs sous-jacents	Cabinet Mazars Sénégal																						
Expert immobilier évaluateur des actifs sous-jacents	Cabinet d'expertise SADY & THIAM S.A.R.L, Experts Immobiliers agréés Membres de l'Ordre National des Experts du Sénégal																						
Conseil Juridique attestant la conformité juridique	Société Civile Professionnelle d'Avocats AF LEGAL du Sénégal																						
Sharia Board	Conseil de Conformité Interne de la Banque Islamique du Sénégal																						
Restriction de vente	L'offre des Parts se fait par Appel Public à l'Épargne dans les États membres de l'UEMOA. La souscription aux Parts est ouverte aux personnes physiques et morales des États membres de l'UEMOA ainsi qu'aux investisseurs institutionnels régionaux et internationaux, étant précisé que les Parts ne peuvent être offertes, souscrites ou vendues dans aucune juridiction (y compris américaine ou européennes) où des formalités d'enregistrement, de visa ou autre autorisation réglementaire seraient requises ni aux ressortissants de telles juridictions sauf conformément aux exigences réglementaires applicables. La présente Note d'information ni les Parts ne feront l'objet d'aucun enregistrement, approbation, revue ou visa d'aucune autre instance réglementaire dans aucune juridiction																						



Compartiment SUKUK IJARA SOGEPA SN 5,80 % 2022-2029

Le compartiment SUKUK IJARA SOGEPA SN 5,80 % 2022-2029 est le premier Compartiment du FCTC SUKUK IJARA SOGEPA SN 2022. Il est régi par le Règlement UEMOA et l'Instruction n°43/2010, le Règlement du Fonds (tels que ces termes sont définis dans la rubrique I Abréviations et Définitions ci-après).

DESCRIPTION DU COMPARTIMENT																												
Dénomination	FCTC "SUKUK IJARA SOGEPA SN 5,80 % 2022-2029"																											
Type	Compartiment du Fonds Commun de Titrisation de Créances "SUKUK IJARI SOGEPA SN 2022"																											
Dépositaire	BTCC Banque Islamique du Sénégal																											
Société de Gestion	Taïba Titrisation																											
Gestionnaire des créances	Banque Islamique du Sénégal																											
Commissaire aux Comptes titulaire	Mazars Sénégal représenté par Monsieur Hamadou TINI																											
Commissaire aux Comptes suppléant	CAC Audit et Conseil Sénégal représenté par Monsieur Aliou CISSE																											
Caractéristiques des titres	<p>Le Compartiment émettra des parts (les « Parts ») représentatives d'un intérêt au prorata des actifs du FCTC .Le FCTC conclura plusieurs contrats avec SOGEPA SN, y compris entre autres, un contrat de location en vertu duquel le FCTC donnera les Biens Objets de l'Actif Sukuk en location à SOGEPA SN (le « Contrat de Location »), et un contrat d'engagement d'achat de l'Actif Sukuk (le « Contrat d'Engagement d'Achat ») en vertu duquel SOGEPA SN s'engage à racheter l'Actif Sukuk au FCTC à la demande du FCTC dans un Cas de Dissolution Anticipée. Ces contrats sont détaillés dans la Section V.2- <i>Présentation de l'Opération-Description de l'Opération</i>.</p> <p>Conformément aux dispositions des Documents de Transaction, le Compartiment recevra en net, un Montant de Distribution Périodique comme suit :</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Durant la Période de Grâce : <p>Le Montant de la Distribution Périodique est égal au produit de (A) la Marge, (B) le Montant de base et (C) le Décompte Bail Jour.</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ A la fin de la Période de Grâce et pour toute la durée de la maturité des Sukuk : <p>Le Montant de la Distribution Périodique est égal à la somme de :</p> <ol style="list-style-type: none"> a) 1/12 du Montant Nominal Global b) la somme totale de (A) la Marge, (B) le Montant de base et (C) Décompte Bail Jour. <p>Les caractéristiques de ces Parts sont les suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Montant nominal unitaire : 10.000 FCFA ○ Nature : Parts nominatives émises conformément aux principes de la finance islamique ○ Prix d'émission : 10 000 CFA ○ Montant et Date de Distribution Périodiques <table border="1"> <thead> <tr> <th>Période</th> <th>Date</th> <th>Montant Total en FCFA</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>29/10/2022</td> <td>1 453 972 603</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>29/04/2023</td> <td>1 446 027 397</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>29/10/2023</td> <td>5 616 666 667</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>29/04/2024</td> <td>5 495 833 333</td> </tr> <tr> <td>5</td> <td>29/10/2024</td> <td>5 378 310 502</td> </tr> <tr> <td>6</td> <td>29/04/2025</td> <td>5 251 187 215</td> </tr> <tr> <td>7</td> <td>29/10/2025</td> <td>5 135 981 735</td> </tr> <tr> <td>8</td> <td>29/04/2026</td> <td>5 010 182 648</td> </tr> </tbody> </table>	Période	Date	Montant Total en FCFA	1	29/10/2022	1 453 972 603	2	29/04/2023	1 446 027 397	3	29/10/2023	5 616 666 667	4	29/04/2024	5 495 833 333	5	29/10/2024	5 378 310 502	6	29/04/2025	5 251 187 215	7	29/10/2025	5 135 981 735	8	29/04/2026	5 010 182 648
Période	Date	Montant Total en FCFA																										
1	29/10/2022	1 453 972 603																										
2	29/04/2023	1 446 027 397																										
3	29/10/2023	5 616 666 667																										
4	29/04/2024	5 495 833 333																										
5	29/10/2024	5 378 310 502																										
6	29/04/2025	5 251 187 215																										
7	29/10/2025	5 135 981 735																										
8	29/04/2026	5 010 182 648																										



9	29/10/2026	4 893 652 968
10	29/04/2027	4 769 178 082
11	29/10/2027	4 650 000 000
12	29/04/2028	4 529 166 667
13	29/10/2028	4 408 995 434
14	29/04/2029	4 287 168 950
Total		59 426 324 201

- Les parts pourront bénéficier de l'admissibilité aux guichets de refinancement de la BCEAO, dans les conditions qui seront fixées par le Comité de Politique Monétaire.
- Maturités prévisionnelles : 84 mois à compter de la date d'émission incluant 12 mois de période de grâce
- Les paiements de Loyer et les créances contre SOGEPAN SN sous le Contrat d'Engagement d'Achat sont garantis par une garantie irrévocable de l'État du Sénégal.

Actifs sous-jacents affectés au Compartiment

N°	Désignation	Adresse	Terrain M ²	Construction M ²	Valeur Actif en FCFA
1	Immeuble Ministère des Finances- TF N°4 929DK	Avenue Cadre	3 495	18 716	15 449 360 000
2	Immeuble Rose - TF N°14 103GR	Avenue Cheikh DIOP	13 954	12 345	12 344 973 000
3	Immeuble DAGE - TF N°5 553DK	Rue Calmette	1 982	4 428	4 427 678 500
4	Immeuble Parchappe – TF N°5 724DK	9 Rue Parchappe	1 251	2 440	2 440 436 000
5	Immeuble Ecole des Douanes - TF N°5 313DK	Avenue Cadre	5 734	17 118	17 118 102 057
Total					51 780 549 557

Montant indicatif de l'émission

50 000 000 000 FCFA

Période de souscription

Du 22 Avril au 26 Avril 2022

La période de souscription pourra, à l'initiative de l'Arrangeur principal, être raccourcie, prolongée ou déplacée en cas de besoin après concertation avec le CREPMF et le Débiteur.

Date de jouissance

La date de jouissance est fixée au plus tard cinq (5) jours ouvrés après la date de clôture de l'opération.

Mode de placement

Appel public à l'épargne

Chef de File du syndicat de placement

SGI CGF BOURSE

Syndicat de placement

Toutes les SGI agréées par le CREPMF

Souscripteurs visés

L'émission des parts du Compartiment « SUKUK IJARA SOGEPAN SN 5,80% 2022-2029 » est ouverte aux personnes physiques et morales des pays membres de l'UEMOA ainsi qu'aux investisseurs institutionnels régionaux et internationaux, étant précisé que les parts ne peuvent être offertes, souscrites ou vendues dans aucune juridiction (y compris américaine ou européenne) où des formalités d'enregistrement, de visa ou autre autorisation réglementaire seraient requises, ni aux ressortissants de telles juridictions sauf conformément aux exigences réglementaires applicables.



Fiscalité

Les revenus liés aux Parts sont exonérés de tout impôt pour les investisseurs résidents au Sénégal et soumis à la législation fiscale sur les revenus de valeurs mobilières en vigueur dans les autres pays de résidence des investisseurs au moment du paiement des profits et du remboursement du principal.



Compartiment SUKUK IJARA SOGEPA SN 5,95 % 2022-2032

Le compartiment SUKUK IJARA SOGEPA SN 5,95 % 2022-2032 est le deuxième Compartiment du FCTC SUKUK IJARA SOGEPA SN 2022. Il est régi par le Règlement UEMOA et l'Instruction n°43/2010, le Règlement du Fonds (tels que ces termes sont définis dans la rubrique I Abréviations et Définitions ci-après).

DESCRIPTION DU COMPARTIMENT																												
Dénomination	FCTC "SUKUK IJARA SOGEPA SN 5,95 % 2022-2032"																											
Type	Compartiment du Fonds Commun de Titrisation de Créances "SUKUK IJARI SOGEPA SN 2022"																											
Dépositaire	BTCC Banque Islamique du Sénégal																											
Société de Gestion	Taïba Titrisation																											
Gestionnaire des créances	Banque Islamique du Sénégal																											
Commissaire aux Comptes titulaire	Mazars Sénégal représenté par Monsieur Hamadou TINI																											
Commissaire aux Comptes suppléant	CAC Audit et Conseil Sénégal représenté par Monsieur Aliou CISSE																											
Caractéristiques des titres	<p>Le Compartiment émettra des parts (les « Parts ») représentatives d'un intérêt au prorata des actifs du FCTC .Le FCTC conclura plusieurs contrats avec SOGEPA SN, y compris entre autres, un contrat de location en vertu duquel le FCTC donnera les Biens Objets de l'Actif Sukuk en location à SOGEPA SN (le « Contrat de Location »), et un contrat d'engagement d'achat de l'Actif Sukuk (le « Contrat d'Engagement d'Achat ») en vertu duquel SOGEPA SN s'engage à racheter l'Actif Sukuk au FCTC à la demande du FCTC dans un Cas de Dissolution Anticipée. Ces contrats sont détaillés dans la Section V.2- <i>Présentation de l'Opération-Description de l'Opération</i>.</p> <p>Conformément aux dispositions des Documents de Transaction, le Compartiment recevra en net, un Montant de Distribution Périodique comme suit :</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Durant la Période de Grâce : <p>Le Montant de la Distribution Périodique est égal au produit de (A) la Marge, (B) le Montant de base et (C) le Décompte Bail Jour.</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ A la fin de la Période de Grâce et pour toute la durée de la maturité des Sukuk : <p>Le Montant de la Distribution Périodique est égal à la somme de :</p> <ol style="list-style-type: none"> a) 1/18 du Montant Nominal Global b) la somme totale de (A) la Marge, (B) le Montant de base et (C) Décompte Bail Jour. <p>Les caractéristiques de ces Parts sont les suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Montant nominal unitaire : 10.000 CFA ○ Nature : Parts nominatives émises conformément aux principes de la finance islamique ○ Prix d'émission : 10 000 CFA ○ Montant et Date de Distribution Périodiques <table border="1"> <thead> <tr> <th>Période</th> <th>Date</th> <th>Montant Total en FCFA</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>29/10/2022</td> <td>1 491 575 342</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>29/04/2023</td> <td>1 483 424 658</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>29/10/2023</td> <td>4 265 277 778</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>29/04/2024</td> <td>4 182 638 889</td> </tr> <tr> <td>5</td> <td>29/10/2024</td> <td>4 103 622 527</td> </tr> <tr> <td>6</td> <td>29/04/2025</td> <td>4 013 964 992</td> </tr> <tr> <td>7</td> <td>29/10/2025</td> <td>3 937 891 933</td> </tr> <tr> <td>8</td> <td>29/04/2026</td> <td>3 849 140 030</td> </tr> </tbody> </table>	Période	Date	Montant Total en FCFA	1	29/10/2022	1 491 575 342	2	29/04/2023	1 483 424 658	3	29/10/2023	4 265 277 778	4	29/04/2024	4 182 638 889	5	29/10/2024	4 103 622 527	6	29/04/2025	4 013 964 992	7	29/10/2025	3 937 891 933	8	29/04/2026	3 849 140 030
Période	Date	Montant Total en FCFA																										
1	29/10/2022	1 491 575 342																										
2	29/04/2023	1 483 424 658																										
3	29/10/2023	4 265 277 778																										
4	29/04/2024	4 182 638 889																										
5	29/10/2024	4 103 622 527																										
6	29/04/2025	4 013 964 992																										
7	29/10/2025	3 937 891 933																										
8	29/04/2026	3 849 140 030																										



	9	29/10/2026	3 772 161 339											
	10	29/04/2027	3 684 315 068											
	11	29/10/2027	3 604 166 667											
	12	29/04/2028	3 521 527 778											
	13	29/10/2028	3 440 700 152											
	14	29/04/2029	3 354 665 145											
	15	29/10/2029	3 274 969 559											
	16	29/04/2030	3 189 840 183											
	17	29/10/2030	3 109 238 965											
	18	29/04/2031	3 025 015 221											
	19	29/10/2031	2 943 055 556											
	20	29/04/2032	2 860 416 667											
	Total		67 107 608 447											
	<ul style="list-style-type: none"> ○ Les parts pourront bénéficier de l'admissibilité aux guichets de refinancement de la BCEAO, dans les conditions qui seront fixées par le Comité de Politique Monétaire. ○ Maturités prévisionnelles : 120 mois à compter de la date d'émission incluant 12 mois de période de grâce ○ Les paiements de Loyer et les créances contre SOGEP SA sous le Contrat d'Engagement d'Achat sont garantis par une garantie irrévocable de l'État du Sénégal 													
	Actifs sous-jacents affectés au Compartiment	<table border="1"> <thead> <tr> <th>N°</th> <th>Désignation</th> <th>Adresse</th> <th>Terrain M²</th> <th>Construction M²</th> <th>Valeur Actif en FCFA</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>Immeuble Ancien Palais de Justice - TF N°6 688DK</td> <td>Avenue Pasteur</td> <td>37 941</td> <td>34 488</td> <td>59 269 563 000</td> </tr> </tbody> </table>	N°	Désignation	Adresse	Terrain M ²	Construction M ²	Valeur Actif en FCFA	1	Immeuble Ancien Palais de Justice - TF N°6 688DK	Avenue Pasteur	37 941	34 488	59 269 563 000
	N°	Désignation	Adresse	Terrain M ²	Construction M ²	Valeur Actif en FCFA								
	1	Immeuble Ancien Palais de Justice - TF N°6 688DK	Avenue Pasteur	37 941	34 488	59 269 563 000								
	Montant indicatif de l'émission	50 000 000 000 FCFA												
	Période de souscription	Du 22 Avril au 26 Avril 2022 La période de souscription pourra, à l'initiative de l'Arrangeur principal, être raccourcie, prolongée ou déplacée en cas de besoin après concertation avec le CREPMF et le Débiteur.												
	Date de jouissance	La date de jouissance est fixée au plus tard cinq (5) jours ouvrés après la date de clôture de l'opération.												
	Mode de placement	Appel public à l'épargne												
Chef de File du syndicat de placement	SGI CGF BOURSE													
Syndicat de placement	Toutes les SGI agréées par le CREPMF													
Souscripteurs visés	L'émission des parts du Compartiment « SUKUK IJARA SOGEP SA 5,95% 2022-2032 » est ouverte aux personnes physiques et morales des pays membres de l'UEMOA ainsi qu'aux investisseurs institutionnels régionaux et internationaux, étant précisé que les parts ne peuvent être offertes, souscrites ou vendues dans aucune juridiction (y compris américaine ou européenne) où des formalités d'enregistrement, de visa ou autre autorisation réglementaire seraient requises, ni aux ressortissants de telles juridictions sauf conformément aux exigences réglementaires applicables													
Fiscalité	Les revenus liés aux Parts sont exonérés de tout impôt pour les investisseurs résidents au Sénégal et soumis à la législation fiscale sur les revenus de valeurs mobilières en vigueur dans les autres pays de résidence des investisseurs au moment du paiement des profits et du remboursement du principal.													



Compartiment SUKUK IJARA SOGEPA SN 6,10 % 2022-2037

Le compartiment SUKUK IJARA SOGEPA SN 6,10 % 2022-2037 est le premier Compartiment du FCTC SUKUK IJARA SOGEPA SN 2022. Il est régi par le Règlement UEMOA et l'Instruction n°43/2010, le Règlement du Fonds (tels que ces termes sont définis dans la rubrique I Abréviations et Définitions ci-après).

DESCRIPTION DU COMPARTIMENT																									
Dénomination	FCTC "SUKUK IJARA SOGEPA SN 6,10 % 2022-2037"																								
Type	Compartiment du Fonds Commun de Titrisation de Créances "SUKUK IJARI SOGEPA SN 2022"																								
Dépositaire	BTCC Banque Islamique du Sénégal																								
Société de Gestion	Taïba Titrisation																								
Gestionnaire des créances	Banque Islamique du Sénégal																								
Commissaire aux Comptes titulaire	Mazars Sénégal représenté par Monsieur Hamadou TINI																								
Commissaire aux Comptes suppléant	CAC Audit et Conseil Sénégal représenté par Monsieur Aliou CISSE																								
Caractéristiques des titres	<p>Le Compartiment émettra des parts (les « Parts ») représentatives d'un intérêt au prorata des actifs du FCTC .Le FCTC conclura plusieurs contrats avec SOGEPA SN, y compris entre autres, un contrat de location en vertu duquel le FCTC donnera les Biens Objets de l'Actif Sukuk en location à SOGEPA SN (le « Contrat de Location »), et un contrat d'engagement d'achat de l'Actif Sukuk (le « Contrat d'Engagement d'Achat ») en vertu duquel SOGEPA SN s'engage à racheter l'Actif Sukuk au FCTC à la demande du FCTC dans un Cas de Dissolution Anticipée. Ces contrats sont détaillés dans la Section V.2- Présentation de l'Opération-Description de l'Opération.</p> <p>Conformément aux dispositions des Documents de Transaction, le Compartiment recevra en net, un Montant de Distribution Périodique comme suit :</p> <p>✓ Durant la Période de Grâce :</p> <p>Le Montant de la Distribution Périodique est égal au produit de (A) la Marge, (B) le Montant de base et (C) le Décompte Bail Jour.</p> <p>○ A la fin de la Période de Grâce et pour toute la durée de la maturité des Sukuk :</p> <p>Le Montant de la Distribution Périodique est égal à la somme de :</p> <p>a) 1/26 du Montant Nominal Global</p> <p>b) la somme totale de (A) la Marge, (B) le Montant de base et (C) Décompte Bail Jour.</p> <p>Les caractéristiques de ces Parts sont les suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Montant nominal unitaire : 10.000 CFA ○ Nature : Parts nominatives émises conformément aux principes de la finance islamique ○ Prix d'émission : 10 000 CFA ○ Montant et Date de Distribution Périodiques <table border="1"> <thead> <tr> <th>Période</th> <th>Date</th> <th>Montant Total en FCFA</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>29/10/2022</td> <td>6 116 712 329</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>29/04/2023</td> <td>6 083 287 671</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>29/10/2023</td> <td>6 100 000 000</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>29/04/2024</td> <td>6 100 000 000</td> </tr> <tr> <td>5</td> <td>29/10/2024</td> <td>13 809 020 021</td> </tr> <tr> <td>6</td> <td>29/04/2025</td> <td>13 541 622 761</td> </tr> <tr> <td>7</td> <td>29/10/2025</td> <td>13 338 503 688</td> </tr> </tbody> </table>	Période	Date	Montant Total en FCFA	1	29/10/2022	6 116 712 329	2	29/04/2023	6 083 287 671	3	29/10/2023	6 100 000 000	4	29/04/2024	6 100 000 000	5	29/10/2024	13 809 020 021	6	29/04/2025	13 541 622 761	7	29/10/2025	13 338 503 688
Période	Date	Montant Total en FCFA																							
1	29/10/2022	6 116 712 329																							
2	29/04/2023	6 083 287 671																							
3	29/10/2023	6 100 000 000																							
4	29/04/2024	6 100 000 000																							
5	29/10/2024	13 809 020 021																							
6	29/04/2025	13 541 622 761																							
7	29/10/2025	13 338 503 688																							



8	29/04/2026	13 073 677 555
9	29/10/2026	12 867 987 355
10	29/04/2027	12 605 732 350
11	29/10/2027	12 384 615 385
12	29/04/2028	12 150 000 000
13	29/10/2028	11 926 954 689
14	29/04/2029	11 669 841 939
15	29/10/2029	11 456 438 356
16	29/04/2030	11 201 896 733
17	29/10/2030	10 985 922 023
18	29/04/2031	10 733 951 528
19	29/10/2031	10 507 692 308
20	29/04/2032	10 273 076 923
21	29/10/2032	10 044 889 357
22	29/04/2033	9 798 061 117
23	29/10/2033	9 574 373 024
24	29/04/2034	9 330 115 911
25	29/10/2034	9 103 856 691
26	29/04/2035	8 862 170 706
27	29/10/2035	8 630 769 231
28	29/04/2036	8 396 153 846
29	29/10/2036	8 162 824 025
30	29/04/2037	7 926 280 295
Total		306 756 427 819

- Les parts pourront bénéficier de l'admissibilité aux guichets de refinancement de la BCEAO, dans les conditions qui seront fixées par le Comité de Politique Monétaire.
- Maturités prévisionnelles : 180 mois à compter de la date d'émission incluant 24 mois de période de grâce
- Les paiements de Loyer et les créances contre SOGEPA SN sous le Contrat d'Engagement d'Achat sont garantis par une garantie irrévocable de l'État du Sénégal

Actifs sous-jacents affectés au Compartiment

N°	Désignation	Adresse	Terrain M ²	Construction M ²	Valeur Actif en FCFA
1	Sphère Ministérielle 1 - TF N°1 028R	Diamniadio	35 004	78 729	78 209 400 000
2	Sphère Ministérielle 2 - TF N°10 238R -	Diamniadio	40 000	101 820	83 970 090 000
3	Immeubles Damel (2&3)	Diamniadio	-	22 072	14 000 000 000
4	Immeuble Building Administratif - TF N°6 654	Avenue Président LSS	10 842	42 100	72 105 000 000
Total					248 284 490 000

Montant indicatif de l'émission

200 000 000 000 FCFA



Période de souscription	Du 22 Avril au 26 Avril 2022 La période de souscription pourra, à l'initiative de l'Arrangeur principal, être raccourcie, prolongée ou déplacée en cas de besoin après concertation avec le CREPMF et le Débitur.
Date de jouissance	La date de jouissance est fixée au plus tard cinq (5) jours ouvrés après la date de clôture de l'opération.
Mode de placement	Appel public à l'épargne
Chef de File du syndicat de placement	SGI CGF BOURSE
Syndicat de placement	Toutes les SGI agréées par le CREPMF
Souscripteurs visés	L'émission des parts du Compartiment « SUKUK IJARA SOGEPa SN 6,10 % 2022-2037 » est ouverte aux personnes physiques et morales des pays membres de l'UEMOA ainsi qu'aux investisseurs institutionnels régionaux et internationaux, étant précisé que les parts ne peuvent être offertes, souscrites ou vendues dans aucune juridiction (y compris américaine ou européenne) où des formalités d'enregistrement, de visa ou autre autorisation réglementaire seraient requises, ni aux ressortissants de telles juridictions sauf conformément aux exigences réglementaires applicables
Fiscalité	Les revenus liés aux Parts sont exonérés de tout impôt pour les investisseurs résidents au Sénégal et soumis à la législation fiscale sur les revenus de valeurs mobilières en vigueur dans les autres pays de résidence des investisseurs au moment du paiement des profits et du remboursement du principal.

Visa du Conseil Régional

Par application de l'article 4 alinéa 3 du Règlement n° 02/2010/CM/UEMOA, la présente note d'information (la « **Note d'Information** ») a été soumise au Conseil Régional de l'Épargne Publique et des Marchés Financiers qui l'a visée sous le n° FCTC/2022-01/NI-01 en date du 15 avril 2022.

Mention des lieux où ces documents peuvent être obtenus sans frais

La documentation relative à l'émission du FCTC est disponible au siège de l'Arrangeur, du -Dépositaire, de la Société de Gestion, du Chef de File ainsi qu'auprès des membres du Syndicat de Placement visés au paragraphe V.6 de la présente Note d'Information.



I- ABREVIATIONS ET DEFINITIONS

I.1 Abréviations

BCEAO	: Banque Centrale des États de l'Afrique de l'Ouest
BIS	: Banque Islamique du Sénégal
BRVM	: Bourse Régionale des Valeurs Mobilières
CREPMF	: Conseil Régional de l'Épargne Publique et des Marchés Financiers
DC/BR	: Dépositaire Central / Banque de Règlement
FCFA	: Franc de la Communauté Financière Africaine
SGI	: Société de Gestion et d'Intermédiation
SID	: Société Islamique pour le Développement du Secteur Privé
SOGEPA SN	: Société Nationale de Gestion et d'Exploitation du Patrimoine Bâti de l'Etat
UEMOA	: Union Économique et Monétaire Ouest Africaine
UMOA	: Union Monétaire Ouest Africaine

I.2 Définitions :

« **Actif Sukuk** » a le sens qui lui est donné à l'article VIII.2.

« **Arrangeur** » désigne la Banque Islamique du Sénégal.

« **Agent de Services** » désigne la SOGEPA SN, en sa qualité d'agent de service en vertu du Contrat d'Agence de Services.

« **Assurance** » désigne toute assurance devant être contractée par l'Agent de Services en rapport avec l'Actif Sukuk en vertu du Contrat d'Agence de Services avec un assureur Takaful, et en l'absence d'un tel assureur Takaful, tout autre assureur traditionnel.

« **Autorisation** » désigne une autorisation, un consentement, un décret, une approbation, une résolution, une licence, une exemption, un dépôt, une notariation ou un enregistrement.

« **Avis de Levée d'option** » a, selon les cas, le sens qui lui est donné au Contrat d'Engagement de Vente ou au Contrat d'Engagement d'Achat.

« **Bailleur** » désigne la Société de Gestion agissant pour le compte du FCTC à titre de bailleur aux termes du Contrat de Location.

« **Biens Objets de l'Actif Sukuk** » a le sens qui lui est donné à l'article VIII.2.

« **Cas de Dissolution** » désigne chaque cas décrits à la Section V.2 – *Présentation de l'Opération – Cas de Dissolution*.

« **Cas d'Imposition** » a le sens qui lui est donné au Règlement FCTC.

« **CFA** » désigne le franc CFA ouest-africaine, qui est la monnaie légale actuelle de l'Union Économique et Monétaire Ouest Africaine.

« **Chef de File** » désigne la SGI CGF Bourse.

« **Code Général des Impôts** » désigne la loi n° 92-40 du 9 juillet 1992 portant le Code Général des Impôts du Sénégal telle que modifiée.



« **Compte d'Approvisionnement** » désigne le compte du Locataire ouvert pour le compte de chaque Compartiment du FCTC dans les livres de la Banque Islamique du Sénégal (BIS).

« **Compte de Transaction** » désigne le compte CFA ouvert par le Dépositaire dans les livres de la Banque Islamique du Sénégal (BIS) au crédit duquel sont inscrits, notamment, tous les paiements effectués au profit de chaque Compartiment du FCTC et intitulé « Compte Courant Sukuk IJARA Société Nationale de Gestion et d'Exploitation du Patrimoine Bâti de l'État (SOGEPA SN) SN 2022 ».

« **Contrat d'Agence de Services** » désigne l'accord d'agence de service conclu à la Date de Jouissance entre le Bailleur et la SOGEPA SN en tant qu'Agent de Services.

« **Contrat d'Engagement d'Achat** » désigne le contrat conclu à la Date de Clôture par la SOGEPA SN qui s'engage à acheter l'Actif Sukuk de chaque Compartiment auprès de la Société de Gestion agissant à titre de société de gestion pour le FCTC.

« **Contrat d'Engagement de Vente** » désigne le contrat conclu à la Date de Jouissance par la Société de Gestion, agissant à titre de société de gestion pour le FCTC, qui s'engage à vendre l'Actif Sukuk de chaque Compartiment du SUKUK IJARA SOGEPA SN 2022.

« **Contrat de Location** » désigne le contrat de location conclu à la Date de Jouissance entre la Société de Gestion, agissant à titre de société de gestion pour le FCTC, et la SOGEPA SN.

« **Créances** » désigne les créances sur la SOGEPA SN aux termes des Documents de Transaction.

« **Date de Clôture** » désigne le dernier jour de la période de souscription.

« **Date de Remboursement en Dissolution** » a le sens qui lui est donné au Règlement FCTC.

« **Date de Paiement du Loyer** » désigne la date tombant deux (2) Jours Ouvrables avant la fin de chaque Période de Location.

« **Date de Remboursement de l'Impôt** » désigne la date spécifiée par la SOGEPA SN dans l'Avis de Levée conformément au Contrat d'Engagement de Vente.

« **Date de Remboursement** » a le sens qui lui est donné au Règlement FCTC.

« **Décompte Bail Jour** » désigne, par rapport à une Période de Location, le nombre de jours (calculés sur la base d'une année de 366/365) incluant le premier jour de cette période mais excluant la dernière journée de cette période, divisé par 365 ou 366.

« **Dette** » désigne toute obligation (actuelle ou future) de paiement ou de remboursement de sommes d'argent empruntées ou levées (y compris les fonds recueillis dans le cadre d'une acceptation d'effets de commerce ou d'un crédit-bail).

« **Dette ordinaire** » désigne toute dette actuelle ou future (i) formulée ou libellée ou payable ou qui, selon le choix du créancier concerné, pourrait être payable dans la devise légale de la République du Sénégal, et (ii) qui a l'aspect ou est représentée par des obligations, billets, sukuk ou autres titres ayant une échéance déclarée de plus d'une année à partir de la date d'émission, qui sont ou peuvent être cités, classés ou ordinairement achetés ou vendus dans n'importe quelle bourse d'échanges, système de transaction automatisé, sur le marché libre ou marché de titres.

« **Documents de Transaction** » désigne les documents décrits ou désignés comme tels à l'article V.2 – *Description de la Transaction*.

« **FCTC** » désigne le Fonds Commun de Titrisation de Créances "SUKUK IJARA SOGEPA SN 2022".

« **Garantie** » désigne toute obligation d'une personne à payer la Dette d'une autre personne, y compris notamment une obligation à payer ou à acheter une telle dette, une obligation à prêter de l'argent ou à acheter ou à souscrire des actions ou autres titres ou à acheter des actifs ou services en vue de fournir des fonds pour le remboursement d'une telle Dette, une indemnité contre les conséquences d'une défaillance dans le paiement de cette dette ; ou n'importe quel autre accord prévoyant de supporter une telle Dette de tiers.



« **Impôts et Taxes** » désignent les impôts, taxes, droits de douane, charges, droits, estimations ou autres frais ou retenues de toute nature (y compris tous les frais, pénalités ou montants similaires payables dans le cadre de tout défaut de paiement, ou de retard dans le paiement, d'une de ces sommes).

« **Impôts et Taxes de Propriété** » désignent tous les Impôts et Taxes portant sur l'Actif Sukuk et/ou les Biens Objets de l'Actif Sukuk en vertu d'une loi, d'un règlement ou d'un décret dus par, imposés, à prélever ou perçus du propriétaire, à l'exclusion de tous les Impôts et Taxes qui, en vertu d'une loi, d'un règlement ou d'un décret, sont dus par, imposés à, prélevés ou perçus du locataire ou preneur à bail.

« **Jour Ouvrable** » désigne un jour (autre qu'un samedi ou un dimanche) au cours duquel les banques commerciales et les marchés des changes procèdent à des paiements et sont ouverts aux affaires générales (y compris les opérations de change et de dépôts en devises) à Dakar.

« **Locataire** » désigne la SOGEPA SN aux termes du Contrat de Location.

« **Loi** » désigne le Règlement no. 02/2010/CM/UEMOA relatif aux Fonds Communs de Titrisation de Créances et aux Opérations de Titrisation dans l'UEMOA, ainsi que ses textes divers d'application, y compris l'Instruction no 43/2010 relative à l'agrément des Fonds Communs de Titrisation de Créances, au visa de leurs notes d'information ainsi qu'aux modalités de placement de leurs titres sur le marché financier régional de l'UEMOA.

« **Loyer** » désigne pour chaque début de Période de Location, un montant en CFA correspondant à la somme des montants suivants :

- (a) Le loyer Variable ;
- (b) Le Montant des Dépenses de l'Agence de Services lié à cette Période de Location, le cas échéant ;
- (c) Le Loyer Fixé.

« **Loyer Fixé** » désigne :

- Pour le Compartiment "SUKUK IJARA SOGEPA SN 5,80 % 2022-2029" un montant égal à 1/12^{ème} du Montant Nominal Global, soit 4 166 666 667 francs CFA.
- Pour le Compartiment "SUKUK IJARA SOGEPA SN 5,95 % 2022-2032" un montant égal à 1/18^{ème} du Montant Nominal Global, soit 2 777 777 778 francs CFA.
- Pour "SUKUK IJARA SOGEPA SN 6,10 % 2022-2037" un montant égal à 1/26^{ème} du Montant Nominal Global, soit 7 692 307 692 francs CFA.

« **Loyer Variable** » désigne, pour chaque Période de Location, un montant en CFA égal au produit de (A) la Marge, (B) le Montant de Base et (C) le Décompte Bail Jour.

« **Maintenance Majeure et Réparation Structurelle** » désigne toutes les réparations structurelles et gros entretiens (y compris la prestation d'actes ou d'opérations et l'adoption de mesures pour s'assurer que les Biens Objets de l'Actif Sukuk ne subissent aucun dommage, perte ou diminution de valeur) que ce soit en totalité ou en partie (à l'exception de la Maintenance et Réparation Ordinaires), sans lesquels les Biens Objets de l'Actif Sukuk pourraient ne pas être raisonnablement et correctement utilisés par le Locataire.

« **Maintenance et Réparation Ordinaires** » désigne toutes les réparations, modifications, remplacements, actes, maintenance et accomplissement des travaux raisonnablement requis pour l'utilisation générale et le fonctionnement des Biens Objets de l'Actif Sukuk ou conserver, réparer, entretenir et préserver les Biens Objets de l'Actif Sukuk en bon ordre, état et condition.

« **Marge** » désigne 5,80% net par an pour le Compartiment "SUKUK IJARA SOGEPA SN 5,80 % 2022-2029, 5,95% net par an pour le Compartiment "SUKUK IJARA SOGEPA SN 5,95 % 2022-2032 et 6,10% net par an pour le Compartiment "SUKUK IJARA SOGEPA SN 6,10 % 2022-2037"..

« **Montant de Base** » désigne à tout moment pour chaque Compartiment, le montant en francs CFA déterminé conformément au calcul suivant :

A moins B



où :

A désigne le Montant Nominal Global ; et

B désigne le montant total des Loyers Fixés déjà payés par le Locataire conformément au Contrat de Location à cette date ; dans le cas où aucune somme n'a été payée, ce montant est nul.

« **Montant des Dépenses de l'Agence de Services** » désigne, pour une Période de Location donnée, un montant CFA convenu entre l'Agent de Services et le Bailleur avant le début de cette Période de Location.

« **Montant du Remboursement Anticipé pour Perte Totale** » désigne, pour un Cas de Perte Totale, la valeur nominale totale des Parts alors en circulation, plus le Loyer Variable couru et non payé, pour chaque Compartiment

« **Montant du Remboursement Anticipé** » désigne, pour chaque Compartiment, le montant payable à une Date de Remboursement Anticipé consécutive à un Cas de Dissolution ou à un Cas d'Imposition, lequel sera égal à la somme des éléments suivants :

- a) le Montant Nominal Global; plus
- b) le produit de : (A) la Marge, (B) le Montant Nominal Global et (C) le Décompte Bail Jour; plus
- c) le reste du Montant des Dépenses de l'Agence de Services moins le montant total des Loyers payés conformément aux termes du Contrat de Location

« **Montant Nominal Global** » a le sens qui lui est donné à l'article 8 du Règlement soit cinquante milliards (50 000 000 000) de FCFA, pour Compartiment "SUKUK IJARA SOGEPA SN 5,80 % 2022-2029", cinquante milliards (50 000 000 000) de FCFA, pour Compartiment "SUKUK IJARA SOGEPA SN 5,95 % 2022-2032" et deux cent milliards (200 000 000 000) de FCFA, pour Compartiment "SUKUK IJARA SOGEPA SN 6,10 % 2022-2037"..

« **Montant de la Distribution Périodique** » désigne chacun des montants suivants à payer aux dates ci-après mentionnées :

Compartiment "SUKUK IJARA SOGEPA SN 5,80 % 2022-2029

N°	Date d'échéance	Principal	Profit	Total
1	29/10/2022		1 453 972 603	1 453 972 603
2	29/04/2023		1 446 027 397	1 446 027 397
3	29/10/2023	4 166 666 667	1 450 000 000	5 616 666 667
4	29/04/2024	4 166 666 667	1 329 166 667	5 495 833 333
5	29/10/2024	4 166 666 667	1 211 643 836	5 378 310 502
6	29/04/2025	4 166 666 667	1 084 520 548	5 251 187 215
7	29/10/2025	4 166 666 667	969 315 068	5 135 981 735
8	29/04/2026	4 166 666 667	843 515 982	5 010 182 648
9	29/10/2026	4 166 666 667	726 986 301	4 893 652 968
10	29/04/2027	4 166 666 667	602 511 416	4 769 178 082
11	29/10/2027	4 166 666 667	483 333 333	4 650 000 000
12	29/04/2028	4 166 666 667	362 500 000	4 529 166 667
13	29/10/2028	4 166 666 667	242 328 767	4 408 995 434
14	29/04/2029	4 166 666 667	120 502 283	4 287 168 950
Total		50 000 000 000	9 426 324 201	59 426 324 201

Compartiment "SUKUK IJARA SOGEPA SN 5,95 % 2022-2032

N°	Date d'échéance	Principal	Profit	Total
1	29/10/2022	-	1 491 575 342	1 491 575 342
2	29/04/2023	-	1 483 424 658	1 483 424 658



3	29/10/2023	2 777 777 778	1 487 500 000	4 265 277 778
4	29/04/2024	2 777 777 778	1 404 861 111	4 182 638 889
5	29/10/2024	2 777 777 778	1 325 844 749	4 103 622 527
6	29/04/2025	2 777 777 778	1 236 187 215	4 013 964 992
7	29/10/2025	2 777 777 778	1 160 114 155	3 937 891 933
8	29/04/2026	2 777 777 778	1 071 362 253	3 849 140 030
9	29/10/2026	2 777 777 778	994 383 562	3 772 161 339
10	29/04/2027	2 777 777 778	906 537 291	3 684 315 068
11	29/10/2027	2 777 777 778	826 388 889	3 604 166 667
12	29/04/2028	2 777 777 778	743 750 000	3 521 527 778
13	29/10/2028	2 777 777 778	662 922 374	3 440 700 152
14	29/04/2029	2 777 777 778	576 887 367	3 354 665 145
15	29/10/2029	2 777 777 778	497 191 781	3 274 969 559
16	29/04/2030	2 777 777 778	412 062 405	3 189 840 183
17	29/10/2030	2 777 777 778	331 461 187	3 109 238 965
18	29/04/2031	2 777 777 778	247 237 443	3 025 015 221
19	29/10/2031	2 777 777 778	165 277 778	2 943 055 556
20	29/04/2032	2 777 777 778	82 638 889	2 860 416 667
Total		50 000 000 000	17 107 608 447	67 107 608 447

Compartiment "SUKUK IJARA SOGEPa SN 6,10 % 2022-2037

N°	Date d'échéance	Principal	Profit	Total
1	29/10/2022	-	6 116 712 329	6 116 712 329
2	29/04/2023	-	6 083 287 671	6 083 287 671
3	29/10/2023	-	6 100 000 000	6 100 000 000
4	29/04/2024	-	6 100 000 000	6 100 000 000
5	29/10/2024	7 692 307 692	6 116 712 329	13 809 020 021
6	29/04/2025	7 692 307 692	5 849 315 068	13 541 622 761
7	29/10/2025	7 692 307 692	5 646 195 996	13 338 503 688
8	29/04/2026	7 692 307 692	5 381 369 863	13 073 677 555
9	29/10/2026	7 692 307 692	5 175 679 663	12 867 987 355
10	29/04/2027	7 692 307 692	4 913 424 658	12 605 732 350
11	29/10/2027	7 692 307 692	4 692 307 692	12 384 615 385
12	29/04/2028	7 692 307 692	4 457 692 308	12 150 000 000
13	29/10/2028	7 692 307 692	4 234 646 997	11 926 954 689
14	29/04/2029	7 692 307 692	3 977 534 247	11 669 841 939
15	29/10/2029	7 692 307 692	3 764 130 664	11 456 438 356
16	29/04/2030	7 692 307 692	3 509 589 041	11 201 896 733
17	29/10/2030	7 692 307 692	3 293 614 331	10 985 922 023
18	29/04/2031	7 692 307 692	3 041 643 836	10 733 951 528
19	29/10/2031	7 692 307 692	2 815 384 615	10 507 692 308
20	29/04/2032	7 692 307 692	2 580 769 231	10 273 076 923
21	29/10/2032	7 692 307 692	2 352 581 665	10 044 889 357
22	29/04/2033	7 692 307 692	2 105 753 425	9 798 061 117



23	29/10/2033	7 692 307 692	1 882 065 332	9 574 373 024
24	29/04/2034	7 692 307 692	1 637 808 219	9 330 115 911
25	29/10/2034	7 692 307 692	1 411 548 999	9 103 856 691
26	29/04/2035	7 692 307 692	1 169 863 014	8 862 170 706
27	29/10/2035	7 692 307 692	938 461 538	8 630 769 231
28	29/04/2036	7 692 307 692	703 846 154	8 396 153 846
29	29/10/2036	7 692 307 692	470 516 333	8 162 824 025
30	29/04/2037	7 692 307 692	233 972 603	7 926 280 295
Total		200 000 000 000	106 756 427 819	306 756 427 819

« **Période de Grâce** » désigne la période durant laquelle le Débiteur n'effectue pas de paiement sur le Principal mais uniquement les loyers, et ce, conformément au Contrat de Location

« **Période de Location** » désigne pour le Compartiment SUKUK IJARA SOGEPA SN 5,80 % 2022-2029, les quatorze (14) périodes consécutives de bail de 6 mois chacune à compter de la Date de jouissance, pour le Compartiment SUKUK IJARA SOGEPA SN 5.95 % 2022-2032, les vingt (20) périodes consécutives de bail de 6 mois chacune à compter de la Date de jouissance et pour le Compartiment SUKUK IJARA SOGEPA SN 6,10 %, les trente (30) périodes consécutives de bail de 6 mois chacune à compter de la Date de jouissance.

« **Période de Souscription** » désigne la période allant du 22 Avril au 26 Avril 2022.

« **Période de Service** » désigne la période pendant laquelle le Compartiment du FCTC demeure propriétaire de l'Actif Sukuk et toute somme d'argent ou autres obligations sont dues à la Société de Gestion pour le compte du FCTC aux termes du Contrat de Location.

« **Personne** » comprend tout individu, entreprise, société, gouvernement, association, organisme non constitué, fiducie, coentreprise ou partenariat ou toute autre entité juridique (ayant ou non une personnalité juridique distincte).

« **Personne Indemnisée** » désigne le FCTC et l'un de ses administrateurs, dirigeants et représentants dûment désignés.

« **Perte Totale** » désigne une perte totale, une destruction totale ou un dommage intégral de l'Actif Sukuk, ou la survenance d'un quelconque événement qui rende l'ensemble de l'Actif Sukuk et/ou des Biens Objets de l'Actif Sukuk inaptes, de manière permanente, à toute utilisation économique, si (malgré la prise en considération de toutes les indemnités d'Assurances reçues par le Bailleur) la réparation en est non-économique.

« **Prix d'Exercice** » désigne,

- suite à la survenance d'un Cas d'Imposition ou d'un Cas de Dissolution, à la Date de Remboursement Anticipé, un montant en CFA égal au Montant du Remboursement Anticipé ;
- à condition que tous les Loyers dus et payables en vertu du Contrat de Location aient été payés dans leur intégralité au Compte de Transaction, à la Date de Dissolution Prévue, un montant en CFA égal à CFA 1.000 ;
- sous réserve que le prix d'achat des Actifs Sukuk restant, suite à l'exercice de l'option d'achat par la SOGEPA SN à la Date de Paiement du Loyer spécifiée à l'Avis de Levée applicable, ne descende pas en dessous du Montant de Base, un montant en CFA égal à CFA 1.000.

« **Règlement FCTC** » désigne le règlement du FCTC, et qui décrit (i) les caractéristiques du FCTC, de ses compartiments et ceux de ses intervenants et (ii) les procédures applicables au fonctionnement et à la liquidation du FCTC.

« **Résolution Extraordinaire** » désigne :

- Une résolution adoptée, lors d'une assemblée générale des porteurs de Parts dûment convoquée et tenue conformément au Règlement FCTC, par une majorité d'au moins deux tiers des personnes votant lors d'un vote à main levée ; ou
- Une résolution par écrit signée par ou au nom des porteurs de Parts détenant ensemble, au moins 90 pour cent du montant nominal total des Parts en circulation au moment considéré, dans un document unique ou dans plusieurs documents de la même forme signés chacun par ou au nom d'un ou de plusieurs de ces porteurs de Parts.



« **Services** » désigne les services rendus par l'Agent de Services quant à la Maintenance Majeure et Réparation Structurelle, les Impôts et taxes et aux Assurances, conformément aux termes du Contrat d'Agence de Service.

« **SGI** » désigne une Société de Gestion et d'Intermédiation.

« **Sûreté** » désigne toute sûreté réelle ou personnelle, hypothèque, affectation à titre de garantie, nantissement, affectation à titre de garantie, privilège, droit de rétention, clause de réserve de propriété, acte de fiducie ayant pour effet de créer une sûreté ou toute autre sûreté ou accord ayant un effet de nature similaire.

« **Sûreté Autorisée** » désigne :

- a) Toute Sûreté sur un actif visant à garantir la Dette ordinaire de la SOGEPA SN ou toute garantie par la SOGEPA SN de la Dette ordinaire de toute autre personne, dans les cas engagés dans le but de financer l'acquisition ou la construction de ce bien et de tout renouvellement et extension d'un telle Sûreté limité à la propriété originale ainsi couverte et qui (dans les deux cas) sécurise tout renouvellement ou prolongation du financement original garanti ;
- b) toute Sûreté garantissant (A) la Dette ordinaire de la SOGEPA SN ou (B) toute garantie par la SOGEPA SN de la Dette ordinaire de toute autre personne, dans les deux cas engagés dans le but de financer tout ou partie des coûts de l'acquisition, la construction ou le développement d'un projet, pourvu que (i) les détenteurs de cette Dette ordinaire ou garantie acceptent expressément de limiter leur recours aux actifs et les revenus d'un tel projet ou le produit de l'assurance afférente comme étant l'unique source des remboursements de cette Dette ordinaire et (ii) la propriété sur laquelle la Sûreté accordée est basée consiste uniquement en ces actifs et revenus; et
- c) tout titre garantissant la Dette ordinaire de la SOGEPA SN ou toute garantie par la SOGEPA SN de la Dette ordinaire de toute autre personne qui existait à la Date de Clôture et tout renouvellement de ce titre se limitant à la propriété initiale couverte et assurant tout renouvellement ou toute prolongation du financement original, à condition que le montant principal de la Dette ordinaire sécurisé ainsi ne soit pas augmenté.

« **Syndicat de Placement** » désigne toutes les SGI agréées par le CREPMF, tel que défini dans la section V.6 de la Note d'Information.

« **Usufruit** » désigne le droit de jouir des Biens Objets de l'Actif Sukuk pour une durée de 99 ans.



II- SOMMAIRE

I.	ABREVIATIONS ET DEFINITIONS	12
I.1	Abreviations.....	12
I.2	Definitions	12
II.	SOMMAIRE	19
III.	PREAMBULE	21
IV.	ATTESTATIONS ET COORDONNEES	21
IV.1	TAÏBA TITRISATION/BANQUE ISLAMIQUE DU SENEGAL	21
IV.2	Commissaires aux Comptes.....	21
IV.3	Avis juridique	22
V.	PRESENTATION DE L'OPÉRATION	23
V.1	Contexte de l'Opération	23
V.2	Description de la Transaction	23
V.3	Durée.....	32
V.4	Liquidité	32
V.5	Recours	32
V.6	Syndicat de placement	332
V.7	Modalités de souscription ou d'acquisition des Parts.....	33
VI.	PRINCIPES GENERAUX DE LA TITRISATION DE CREANCES	35
VII.	INTERVENANTS DANS L'OPÉRATION	36
VII.1	L'Arrangeur Principal	36
VII.2	La Société de Gestion	36
VII.3	Le Dépositaire de l'Actif du FCTC	37
VII.4	Le Gestionnaire des Créances du FCTC	38
VII.5	Le Commissaire aux Comptes	38
VII.6	Les Conseillers juridiques	39
VIII.	ACTIFS DU FONDS	39
VIII.1	Composition des actifs du FCTC.....	39
VIII.2	Information sur l'Actif Sukuk	39
VIII.3	Informations sur les Créances	40
VIII.4	Informations sur l'obligé: État du Sénégal	44
IX.	LES PARTS	45
IX.1	Caractéristiques des parts.....	45
IX.2	Tableau Descriptif des Caractéristiques des Parts	45
IX.3	Assemblée Générale des porteurs de Parts, Modification, Renonciation	48
X.	FONCTIONNEMENT DU FCTC	49
X.1	Principes de rémunération et d'amortissement des Parts	49
X.2	Les principes du rechargement, de la réémission et du recours à l'emprunt	51
X.3	Règles de calcul et d'allocation des flux.....	51
XI.	TRESORERIE DU FONDS	51
XI.1	Compte d'approvisionnement du FCTC	51



XI.2	Compte de Transaction.....	52
XI.3	Règles d'investissement de la trésorerie.....	52
XII.	FACTEURS DE RISQUES	52
XII.1	Risque de dissolution anticipée.....	52
XII.2	Risque de crédit.....	52
XII.3	Risque de taux.....	52
XII.4	Risque de liquidité.....	52
XII.5	Absence de marché secondaire.....	52
XII.6	Pertinence de l'investissement	531
XII.7	Marché émergent.....	531
XII.8	Changement du cadre juridique	531
XII.9	Risque de faillite ou d'insolvabilité du FCTC.....	53
XIII.	FISCALITE APPLICABLE AUX PORTEURS DES PARTS	54
XIV.	FRAIS, COMMISSIONS ET TAXES.....	54
XV.	CONDITIONS DE DISSOLUTION DU FONDS	54
XV.1	Règles générales	54
XV.2	Dissolution anticipée.....	54
XVI.	TRIBUNAUX COMPETENTS EN CAS DE LITIGE.....	54



III- PREAMBULE

La présente note d'information (la « **Note d'Information** ») relative à cette opération (l'Opération) a été établie par la BIS en sa qualité d'Arrangeur Principal, en coopération avec Taïba Titrisation et la SOGEPA SN.

En application de l'article 4 du Règlement n° 02/2010/CM/UEMOA, la présente Note d'Information décrit l'Opération et est destinée à l'information préalable des souscripteurs des Parts qui seront émises par le FCTC.

En application de l'article 6 de l'Instruction n° 43/2010, les souscripteurs peuvent obtenir, sans frais, copie de la présente Note d'Information, auprès de l'Arrangeur Principal, du Dépositaire, de la Société de Gestion, des Chefs de File ainsi qu'auprès des membres du Syndicat de Placement.

IV- ATTESTATIONS ET COORDONNEES

IV.1 Taïba Titrisation / Banque Islamique du Sénégal

« Nous attestons qu'à notre connaissance, les données de la présente Note d'Information sont conformes à la réalité. Elles comprennent toutes les informations nécessaires aux investisseurs pour fonder leur jugement sur les règles régissant le FCTC, sa situation financière ainsi que les conditions financières de l'opération et les droits attachés aux titres offerts. Elles ne comportent pas d'omission de nature à en altérer la portée. »

Boubacar CORREA
Directeur Général
Société de Gestion

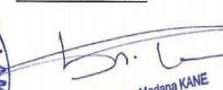
Taïba Titrisation



Le Directeur Général
M. Boubacar CORREA
TAIBA
TITRISATION

Mouhamadou Madana KANE
Directeur Général
Dépositaire

Banque Islamique du Sénégal
Fait le 19-04-2022



Le Directeur Général
Mouhamadou Madana KANE
Directeur Général

IV.2 Commissaires aux Comptes

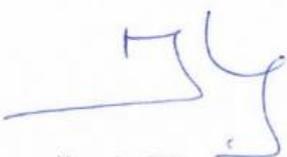
« Conformément aux procédures contractuelles qui nous ont été confiées dans le cadre de l'opération de titrisation, telle que décrite dans la présente Note d'Information, nous avons procédé à la vérification des caractéristiques principales des Créances, et des immobilisations objet de l'Usufruit, à acquérir par chaque Compartiment du FCTC. Sur la base de ces travaux, nous n'avons pas identifié d'anomalie significative de nature à remettre en cause la description des caractéristiques des Créances et immobilisations objet de l'Usufruit.

Nous avons également procédé à la vérification des échéanciers d'amortissement des Parts de chaque Compartiment tels qu'ils figurent dans la présente Note d'Information. Sur la base des informations relatives à l'actif du FCTC à titriser telles qu'elles nous ont été fournies et que nous avons validées, nos travaux n'ont pas mis en évidence d'anomalie dans le calcul de ces échéanciers.

Sur la base des diligences ci-dessus, nous n'avons pas d'observation à formuler sur les informations quantitatives et qualitatives présentées dans la présente Note d'Information et relatives à l'opération de titrisation. »

Commissaire aux Comptes
MAZARS SENEGAL
Fait le 19-04-2022

Mazars Sénégal



Hamadou TINI
Associé



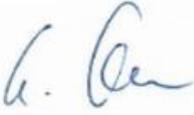
IV.3 Avis juridique

« L'opération de titrisation de l'actif du FCTC, objet de la présente Note d'Information est conforme à la réglementation des marchés financiers applicables dans l'UEMOA, et plus particulièrement aux dispositions du Règlement n° 02/2010/CM/UEMOA relatif aux fonds communs de titrisation de créance et aux opérations de titrisation dans l'UEMOA et à ses différents textes d'application, notamment l'Instruction n° 43/2010 relative à l'agrément des fonds communs de titrisation de créances, au visa de leurs notes d'informations ainsi qu'aux modalités de placement de leurs titres sur le marché financier régional de l'UEMOA. La présente Note d'Information et le Règlement FCTC qui constituent les documents nécessaires à la mise en place de l'opération de titrisation de l'actif du FCTC susvisée sont réguliers dans leur forme au regard de la réglementation des marchés financiers applicables dans l'UEMOA qui les régit. Les stipulations et obligations qui y sont contenues sont valables et exécutoires au regard de cette réglementation. L'opération de titrisation de l'actif du FCTC, objet de la présente Note d'Information, est conforme au droit sénégalais. Les différents contrats à conclure avec la Société Nationale de Gestion et de l'Exploitation du Patrimoine bâti de l'Etat et qui constituent les documents nécessaires à la mise en place de l'opération de titrisation des Créances susvisée sont réguliers dans leur forme au regard du droit sénégalais qui les régit. Les stipulations et obligations qui y sont contenues sont valables et exécutoires au regard du droit sénégalais qui les régit. Cette attestation est délivrée pour servir et faire valoir ce que de droit. »

Conseil juridique

Maître Aboubacar FALL Docteur en Droit Avocat à la Cour, Barreau du Sénégal

Fait le 14 mars 2022



Aboubacar FALL
PhD, LL.M (Seattle)
Senior Partner



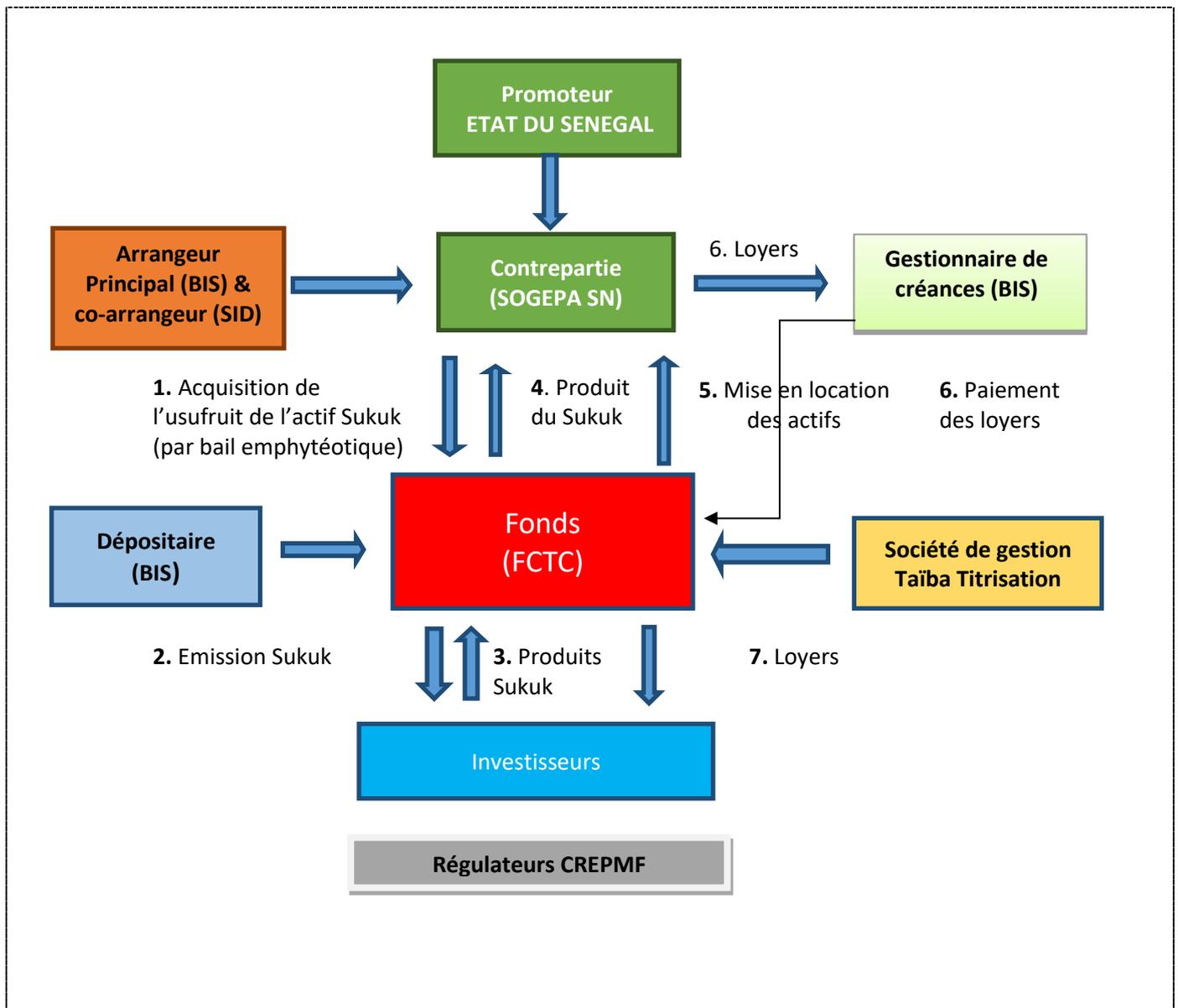
V- PRESENTATION DE L'OPÉRATION

V.1 Contexte de l'Opération

La SOGEPA SN souhaite mobiliser un financement d'un montant de trois cents milliards de francs CFA (300 000 000 000 Francs CFA), sur le marché financier de l'UEMOA et qui soit compatible avec les principes de la finance islamique afin de permettre également à des investisseurs potentiels qui sont soumis à ces principes de pouvoir participer à l'Opération.

En l'absence d'une réglementation spécifique applicable à la finance islamique, le Règlement n° 02/2010/CM/UEMOA et ses différents textes d'application, en particulier, l'Instruction n° 43/2010, constituent le cadre réglementaire de référence pour l'Opération.

V. 2 Description de la Transaction



Sukuk Al-Ijara



Parts	10 000 FCFA valeur nominale/ 30 millions de parts (les « Parts »)
Montant Nominal Global	Un total de 300 milliards FCFA.
FCTC / Émetteur	Un Fonds Commun de Titrisation de Créances sous le nom de « FCTC SUKUK SOGEPA SN 2022 » (le « FCTC ») établi conjointement par la Société de Gestion et le Dépositaire.
Compartiments	<ul style="list-style-type: none"> - Compartiment " SUKUK IJARA SOGEPA SN 5,80 % 2022-2029 " d'un montant de cinquante milliards (50 000 000 000) de FCFA; - Compartiment " SUKUK IJARA SOGEPA SN 5,95 % 2022-2032 " d'un montant de cinquante milliards (50 000 000 000) de FCFA; - Compartiment " SUKUK IJARA SOGEPA SN 6,10 % 2022-2037 " d'un montant de deux cents milliards (200 000 000 000) de FCFA
Vendeur	La Société nationale de Gestion et d'Exploitation du Patrimoine Bâti de l'État (SOGEPA SN) (à ce titre, le « Vendeur ») vendra un usufruit (l'« Actif Sukuk ») pour une durée de 99 ans sur certains actifs décrits ci-dessous (les « Biens Objets de l'Actif Sukuk ») au FCTC en vertu du contrat de Cession d'Acquisition.
Le Locataire / Débiteur	La SOGEPA SN (à ce titre, le « Locataire » des Biens Objets de l'Actif Sukuk).
Actifs du FCTC	<p>L'« Actif du FCTC » est constitué par l'Actif Sukuk et les Créances découlant des Documents de Transaction. Aucun actif autre que ceux mentionnés ci-dessus ne sera admissible pour le FCTC.</p> <p>Le FCTC ne sera pas autorisé à acquérir des actifs supplémentaires ni à procéder à de nouvelles émissions.</p>
Débiteur	La Société nationale de Gestion et d'Exploitation du Patrimoine Bâti de l'État (SOGEPA SN)
Arrangeur Principal	La Banque Islamique du Sénégal
Co-arrangeur	La Société Islamique de Développement du Secteur Privé
Société de Gestion	Taïba Titrisation
Dépositaire	Banque Islamique du Sénégal
Gestionnaire des Créances	Banque Islamique du Sénégal
Commissaire aux Comptes	<p>Titulaire : Mazars Sénégal représenté par Monsieur Hamadou TINII</p> <p>Suppléant : CAC Audit et Conseil Sénégal représenté Monsieur par Aliou CISSE</p>
Chef de File	CGF Bourse
Les membres du Syndicat de Placement	Toutes les SGI agréées par le CREPMF sont membres du Syndicat de Placement
Date de Clôture	Le dernier jour de la période de souscription,



Valeur nominale indiquée	Les Parts seront émises avec une valeur nominale de 10 000 CFA et des multiples intégraux de 10 000 CFA en sus de ce montant.																																																															
Prix d'émission	100 pour cent de la valeur nominale globale des Parts.																																																															
Utilisation du Produit de l'Émission	Pour financer l'acquisition d'immeubles à usage de bureaux administratifs à Diamniadio et le financement de divers projets de l'État du Sénégal.																																																															
Cotation à la BRVM	En accord avec la SOGEPA SN, l'Arrangeur pourra envisager dans un délai raisonnable après la clôture de la Période de Souscription, que les Parts soient admises à la cote à la Bourse Régionale des Valeurs Mobilières (BRVM). Le cas échéant, cette admission, permettra d'organiser de manière efficace le marché secondaire pour l'échange des Parts.																																																															
Dates de Distribution périodique	<p>Compartiment " SUKUK IJARA SOGEPA SN 5,80 % 2022-2029</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Années</th> <th colspan="2">Semestrialités</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2022</td> <td></td> <td>Octobre</td> </tr> <tr> <td>2023</td> <td>Avril</td> <td>Octobre</td> </tr> <tr> <td>2024</td> <td>Avril</td> <td>Octobre</td> </tr> <tr> <td>2025</td> <td>Avril</td> <td>Octobre</td> </tr> <tr> <td>2026</td> <td>Avril</td> <td>Octobre</td> </tr> <tr> <td>2027</td> <td>Avril</td> <td>Octobre</td> </tr> <tr> <td>2028</td> <td>Avril</td> <td>Octobre</td> </tr> <tr> <td>2029</td> <td>Avril</td> <td>-</td> </tr> </tbody> </table> <p>Compartiment " SUKUK IJARA SOGEPA SN 5,95 % 2022-2032</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Années</th> <th colspan="2">Semestrialités</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2022</td> <td></td> <td>Octobre</td> </tr> <tr> <td>2023</td> <td>Avril</td> <td>Octobre</td> </tr> <tr> <td>2024</td> <td>Avril</td> <td>Octobre</td> </tr> <tr> <td>2025</td> <td>Avril</td> <td>Octobre</td> </tr> <tr> <td>2026</td> <td>Avril</td> <td>Octobre</td> </tr> <tr> <td>2027</td> <td>Avril</td> <td>Octobre</td> </tr> <tr> <td>2028</td> <td>Avril</td> <td>Octobre</td> </tr> <tr> <td>2029</td> <td>Avril</td> <td>Octobre</td> </tr> <tr> <td>2030</td> <td>Avril</td> <td>Octobre</td> </tr> <tr> <td>2031</td> <td>Avril</td> <td>Octobre</td> </tr> <tr> <td>2032</td> <td>Avril</td> <td>-</td> </tr> </tbody> </table> <p>Compartiment " SUKUK IJARA SOGEPA SN 6,10 % 2022-2037</p>	Années	Semestrialités		2022		Octobre	2023	Avril	Octobre	2024	Avril	Octobre	2025	Avril	Octobre	2026	Avril	Octobre	2027	Avril	Octobre	2028	Avril	Octobre	2029	Avril	-	Années	Semestrialités		2022		Octobre	2023	Avril	Octobre	2024	Avril	Octobre	2025	Avril	Octobre	2026	Avril	Octobre	2027	Avril	Octobre	2028	Avril	Octobre	2029	Avril	Octobre	2030	Avril	Octobre	2031	Avril	Octobre	2032	Avril	-
Années	Semestrialités																																																															
2022		Octobre																																																														
2023	Avril	Octobre																																																														
2024	Avril	Octobre																																																														
2025	Avril	Octobre																																																														
2026	Avril	Octobre																																																														
2027	Avril	Octobre																																																														
2028	Avril	Octobre																																																														
2029	Avril	-																																																														
Années	Semestrialités																																																															
2022		Octobre																																																														
2023	Avril	Octobre																																																														
2024	Avril	Octobre																																																														
2025	Avril	Octobre																																																														
2026	Avril	Octobre																																																														
2027	Avril	Octobre																																																														
2028	Avril	Octobre																																																														
2029	Avril	Octobre																																																														
2030	Avril	Octobre																																																														
2031	Avril	Octobre																																																														
2032	Avril	-																																																														



	Années	Semestrialités	
	2022		Octobre
	2023	Avril	Octobre
	2024	Avril	Octobre
	2025	Avril	Octobre
	2026	Avril	Octobre
	2027	Avril	Octobre
	2028	Avril	Octobre
	2029	Avril	Octobre
	2030	Avril	Octobre
	2031	Avril	Octobre
	2032	Avril	Octobre
	2033	Avril	Octobre
	2034	Avril	Octobre
	2035	Avril	Octobre
2036	Avril	Octobre	
2037	Avril	-	

Date de Dissolution Prévue	2029 pour le Compartiment « SUKUK IJARA SOGEPA SN 5,80 % 2022-2029 » 2032 pour le Compartiment « SUKUK IJARA SOGEPA SN 5,95 % 2022-2032 » 2037 pour le Compartiment « SUKUK IJARA SOGEPA SN 6,10 % 2022-2037 »
Dissolution Anticipée du FCTC	Le FCTC ne sera pas dissout, et les Parts ne peuvent pas être rachetées, avant la Date de Dissolution prévue si : A) la dissolution survient et se poursuit et qu'une résolution par écrit est signée par ou au nom des porteurs de Parts détenant ensemble au moins 25 pour cent du montant nominal des Parts en circulation au moment considéré ; B) la perte est totale ou C) l'imposition.
Cas de Dissolution	La survenance de l'un des événements suivants constituera un Cas de Dissolution : 1.1 Non-paiement : la SOGEPA SN ne parvient pas à payer un montant (y compris, sans limitation, les Loyers) payable en vertu de tout Document de Transaction dont il fait partie, à la date d'échéance de celui-ci, et si un tel défaut de paiement se prolonge sans se remédier pendant une période de 30 Jours ouvrables ; ou 1.2 Violation d'autres obligations : les défaillances de la SOGEPA SN dans la prestation ou le respect d'une quelconque de ses autres obligations découlant du, ou relatif à, tout Document de Transaction dont il fait partie et (sauf dans les cas où la défaillance est sans remède et lorsqu'aucune des exigences de poursuite ou de notification mentionnées ci-après n'est requise) une telle défaillance demeure sans remède pendant 45 jours après envoi d'une notification écrite à cet égard adressée par la Société de Gestion à SOGEPA SN exigeant d'y remédier, ou 1.3 Défaut croisé : a) Toute Dette Ordinaire de la SOGEPA SN devient exigible et payable avant sa date d'échéance normale pour cause de défaut de la SOGEPA SN, ou b) Toute Dette Ordinaire de la SOGEPA SN n'est pas payée à sa date d'échéance, et ce défaut se poursuit au-delà de tout délai de grâce applicable; ou c) Toute garantie d'une Dette Ordinaire de la SOGEPA SN est appelée conformément à ses termes et n'est



pas honorée et ce défaut se poursuit au-delà de tout délai de grâce applicable, à condition, dans chacun des cas visés ci-dessus, que le montant de la Dette Ordinaire concernée soit supérieur à quarante-cinq millions de US Dollars (USD 45.000.000) (ou son équivalent en toute autre monnaie);

1.4 **Moratoire sur la dette** : La SOGEPA SN annonce un moratoire général sur le paiement du principal ou des profits ou autres profits, primes, ou montants supplémentaires payés à cet égard sur l'ensemble de sa dette;

1.5 **Inopposabilité**: pour une raison quelconque,

a) il devient illégal pour la SOGEPA SN d'accomplir ou de se conformer à tout ou partie de ses obligations énoncées dans l'un des Documents de Transaction dont il fait partie, y compris, sans s'y limiter, le paiement des Loyers, à la suite de tout changement dans la législation ou la réglementation de l'État du Sénégal, ou

b) les obligations de la SOGEPA SN au titre de l'un des Documents de Transaction sont établies par un tribunal de juridiction compétent comme n'étant plus contraignantes ou opposables ;

1.6 **Validité**: pour une raison quelconque, y compris en raison de tout changement dans la législation ou la réglementation de la République du Sénégal ou toute décision d'un tribunal de la République du Sénégal dont la décision est définitive et sans recours : la validité des Documents de Transaction est contestée par la SOGEPA SN ; ou

(i) la SOGEPA SN récite l'une quelconque de ses obligations découlant d'un des Documents de Transaction auquel il est parti (soit par une suspension générale des paiements ou un moratoire sur le paiement de sa Dette ou autre); ou

(ii) il est devenu, ou il deviendra, illégal pour la SOGEPA SN d'exécuter ou de respecter tout ou partie de ses obligations énoncées dans l'un des Documents de Transaction auxquels il est parti, y compris le paiement des Loyers; ou ces obligations cessent d'être en vigueur et de plein effet pour une raison quelconque;

1.7 **Consentements**: toute Autorisation d'une autorité gouvernementale de l'État du Sénégal cesse d'être en vigueur et effective alors qu'elle est nécessaire à l'exécution de toute obligation de paiement de la SOGEPA, en vertu de l'un des Documents de Transaction auxquels elle est partie, et un tel défaut se poursuit sans qu'il y soit remédié pendant 30 Jours Ouvrables, malgré l'envoi d'une notification écrite par la Société de Gestion adressée à la SOGEPA SN, lui exigeant d'y remédier.

Engagements

La SOGEPA SN s'est engagée irrévocablement en vertu du Contrat de Location, à ce que, tant qu'une Part quelconque n'a pas été réglée, elle veillera, entre autres choses, à ce qui suit:

a) **Biens Objets de l'Actif Sukuk**

i) Permettre à la Société de Gestion et toute personne autorisée par la Société de Gestion à tout moment raisonnable, sous réserve que la Société de Gestion ait donné un préavis raisonnable par écrit, d'inspecter et d'examiner l'état des Biens Objets de l'Actif Sukuk ;

ii) Garder et maintenir les Biens Objets de l'Actif Sukuk en conformité avec les dispositions du Contrat de Location ;

iii) Assurer que les Biens Objets de l'Actif Sukuk sont adaptés à l'objectif auquel ils sont employés ou destinés à l'être et se conformer à toutes les lois et règlements applicables afin que lesdits biens soient utilisés ou destinés aux fins pour lesquels ils sont utilisés ; et

iv) S'abstenir de vendre, céder, créer une quelconque Sûreté sur tout ou partie de la possession des Biens Objets de l'Actif Sukuk ou une partie de celle-ci autre qu'une Sûreté légale ou autrement permise par les termes des Documents de Transaction.

b) **Classement pari passu**

Toutes les obligations de paiements de la SOGEPA SN envers les porteurs de Parts en vertu de tout Document de Transaction auront un rang au moins égal à celui de toute autre Dette chirographaire et non subordonnée de la SOGEPA SN, actuel ou futur, à l'exception des créanciers dont les créances sont obligatoirement préférées par la loi applicable.

c) **Clause de non-préférence**

Tant que des montants resteront dus par la SOGEPA SN au titre des Documents de Transaction, la SOGEPA SN ne créera ni ne permettra le maintien d'aucune Sûreté (autre qu'une Sûreté Autorisée) sur tout ou partie de ses actifs, projets ou revenus actuels ou futurs pour garantir (i) une Dette Ordinaire, (ii) une Garantie relative à une Dette Ordinaire, ou (iii) la Dette Ordinaire d'une quelconque autre personne, sans qu'en même temps ou auparavant les obligations de la SOGEPA SN en vertu des Documents de



	<p>Transaction auxquels il est partie soient garanties de façon égale et proportionnelle ou bénéficient d'autres arrangements qui soient approuvés par les porteurs de Parts.</p> <p>d) Utilisation du produit de l'émission</p> <p>LA SOGEPA SN s'abstiendra d'utiliser le produit de l'émission des Parts pour toute fin autre que celle prévue par les Documents de Transaction.</p>
<p>Déclarations et garanties de la SOGEPA SN en tant que Locataire</p>	<p>a) Pouvoir et autorité</p> <p>LA SOGEPA SN a le pouvoir de conclure, d'exécuter et de délivrer, et a pris toutes les mesures nécessaires pour autoriser la mise en vigueur, la prestation et la délivrance de tous les Documents de Transaction auxquels elle est partie et les opérations envisagées par ces Documents de Transaction</p> <p>b) Force obligatoire</p> <p>Les opérations envisagées par, et toutes les obligations assumées par la SOGEPA SN dans chaque Document de Transaction auquel elle est partie constituent ses obligations légales, valables et exécutoires.</p> <p>c) Non-violation d'autres obligations</p> <p>L'entrée en vigueur et l'exécution des opérations prévues par les Documents de Transaction dont elle est partie ne violent pas :</p> <p>(i) Une loi ou réglementation qui s'applique à elle ou à l'Actif Sukuk; ou</p> <p>(ii) Un accord, instrument, ordonnance, jugement, sentence arbitrale ou injonction la liant ou portant atteinte à l'un de ses actifs.</p> <p>d) Validité et admissibilité à titre de preuve</p> <p>Toutes les autorisations requises :</p> <p>(i) Pour que la signature ou l'exécution des Documents de Transaction dont la SOGEPA SN est partie et les opérations envisagées par ceux-ci; et</p> <p>(ii) Pour que chacun des Documents de Transaction soit admissible comme preuve en République du Sénégal, ont été obtenues et sont en vigueur et produisent leur effet.</p> <p>e) Retenue à la source</p> <p>La SOGEPA SN n'est pas tenue de procéder à une retenue à la source ou déduction quelconque au titre d'Impôts et Taxes par rapport aux paiements dus par lui en vertu des Documents de Transaction dont elle est partie.</p> <p>f) Absence de droit d'enregistrement et de droits de timbre</p> <p>En droit sénégalais, les Documents de Transaction auxquels la SOGEPA SN est partie sont soumis à enregistrement auprès de l'autorité compétente. Toutefois, aucun droit d'enregistrement, droit de timbre ou taxe similaire n'est dû.</p> <p>g) Traitement Pari passu</p> <p>Ses obligations de paiement en vertu des Documents de Transaction dont elle fait partie constituent ses obligations directes, inconditionnelles et non subordonnées et ont un rang au moins à égal à celui de toute autre Dette actuelle de la SOGEPA SN non garanti et non subordonnée, à l'exception des obligations jouissant d'une préférence en vertu de la loi applicable.</p> <p>h) Absence de Cas de Dissolution</p> <p>Aucun Cas de Dissolution ne s'est produit ou se poursuit.</p>
<p>Forme et livraison des Parts</p>	<p>Les Parts sont toutes sous forme de titres dématérialisés inscrits en compte dans les livres du DC/BR.</p>
<p>Compensation et règlement</p>	<p>Les Parts seront livrées et réglées via le DC/BR.</p>



Rang	<p>Sous réserve des dispositions relatives au recours limité ci-dessous, chaque Part représente un intérêt de propriété au prorata des Actifs du FCTC, notamment de l'Actif Sukuk, et jouira d'un rang égal, sans aucune préférence ou priorité par rapport aux autres Parts. Les Parts constitueront des obligations à recours limité de la SOGEPA SN.</p>																																																													
Actif Sukuk Biens objets de l'Actif Sukuk	<p>L'Actif Sukuk consiste en l'usufruit des immeubles suivants :</p> <table border="1" data-bbox="331 376 1465 1025"> <thead> <tr> <th rowspan="2">N° ordre</th> <th rowspan="2">Désignation</th> <th rowspan="2">Adresse</th> <th colspan="2">Situation foncière</th> </tr> <tr> <th>S foncier</th> <th>S bâti</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>Immeuble Ministère des Finances et du Budget</td> <td>Avenue Carde</td> <td>3 265 m²</td> <td>88 686 m²</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>Immeuble rose</td> <td>Avenue Cheikh A. Diop</td> <td>10 865 m²</td> <td>2 043 m²</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>BLOC CALMETTE - DAGE</td> <td>Rue Dr Calmette</td> <td>1 960 m²</td> <td>764 m²</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>Immeuble Parchappe</td> <td>9, rue Parchappe</td> <td>1 154 m²</td> <td>789 m²</td> </tr> <tr> <td>5</td> <td>Immeuble Ex Ecole des douanes</td> <td>Avenue Carde</td> <td>-</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>6</td> <td>Ancien Palais de Justice</td> <td>Av Pasteur</td> <td>37 941 m²</td> <td>11 400 m²</td> </tr> <tr> <td>7</td> <td>ENVOL</td> <td>Diamniadio</td> <td>-</td> <td>40 000 m²</td> </tr> <tr> <td>8</td> <td>Damel 2 et Damel 3</td> <td>Diamniadio</td> <td></td> <td>20000 m²</td> </tr> <tr> <td>9</td> <td>SPHEREX</td> <td>Diamniadio</td> <td>-</td> <td>60 000 m²</td> </tr> <tr> <td>10</td> <td>Immeuble Building Administratif</td> <td>Avenue Président LSS</td> <td>10 181 m²</td> <td>155 838 m²</td> </tr> </tbody> </table> <p>Et, en cas de vente d'un de ces actifs conformément aux termes du Contrat d'Engagement de Vente, les actifs résiduels, pour un terme de 99 ans à commencer de la date des Documents de Transaction (les bâtiments mentionnés ci-dessus sont ci-après dénommés les « Biens Objets de l'Actif Sukuk »)</p>					N° ordre	Désignation	Adresse	Situation foncière		S foncier	S bâti	1	Immeuble Ministère des Finances et du Budget	Avenue Carde	3 265 m ²	88 686 m ²	2	Immeuble rose	Avenue Cheikh A. Diop	10 865 m ²	2 043 m ²	3	BLOC CALMETTE - DAGE	Rue Dr Calmette	1 960 m ²	764 m ²	4	Immeuble Parchappe	9, rue Parchappe	1 154 m ²	789 m ²	5	Immeuble Ex Ecole des douanes	Avenue Carde	-	-	6	Ancien Palais de Justice	Av Pasteur	37 941 m ²	11 400 m ²	7	ENVOL	Diamniadio	-	40 000 m ²	8	Damel 2 et Damel 3	Diamniadio		20000 m ²	9	SPHEREX	Diamniadio	-	60 000 m ²	10	Immeuble Building Administratif	Avenue Président LSS	10 181 m ²	155 838 m ²
N° ordre	Désignation	Adresse	Situation foncière																																																											
			S foncier	S bâti																																																										
1	Immeuble Ministère des Finances et du Budget	Avenue Carde	3 265 m ²	88 686 m ²																																																										
2	Immeuble rose	Avenue Cheikh A. Diop	10 865 m ²	2 043 m ²																																																										
3	BLOC CALMETTE - DAGE	Rue Dr Calmette	1 960 m ²	764 m ²																																																										
4	Immeuble Parchappe	9, rue Parchappe	1 154 m ²	789 m ²																																																										
5	Immeuble Ex Ecole des douanes	Avenue Carde	-	-																																																										
6	Ancien Palais de Justice	Av Pasteur	37 941 m ²	11 400 m ²																																																										
7	ENVOL	Diamniadio	-	40 000 m ²																																																										
8	Damel 2 et Damel 3	Diamniadio		20000 m ²																																																										
9	SPHEREX	Diamniadio	-	60 000 m ²																																																										
10	Immeuble Building Administratif	Avenue Président LSS	10 181 m ²	155 838 m ²																																																										
Recours Limité	<p>Aucun paiement d'une somme quelle qu'elle soit ne sera effectué en ce qui concerne les Parts par la Société de Gestion, le Dépositaire ou l'un quelconque de ses agents, sauf dans la mesure où des fonds sont disponibles en vertu des Documents de Transaction.</p> <p>Les recettes nettes de la réalisation ou de la mise en œuvre relatives à l'Actif Sukuk peuvent ne pas être suffisantes pour effectuer tous les paiements dus au titre des Parts. Si, après la distribution de ces revenus, une insuffisance s'avérait dans les paiements dus en relation avec les Parts, aucun porteur des Parts ne serait en droit de présenter une réclamation contre l'Actif Sukuk ou contre la Société de Gestion, le Dépositaire ou l'un quelconque de leurs affiliés ou de recourir à l'un quelconque de leurs actifs en raison d'une telle insuffisance.</p> <p>Les Parts ne représentent aucun intérêt dans la Société de Gestion, le Dépositaire ou l'une quelconque de leurs sociétés affiliées respectives. Les investisseurs, en souscrivant ou acquérant des Parts, reconnaissent que si l'Actif du FCTC est épuisé, toutes les obligations de la Société de Gestion et du Dépositaire seront éteintes et que, dès lors, aucun recours ne saurait être fait, pour le paiement de toute somme due au titre des Parts, à l'encontre de la Société de Gestion ou du Dépositaire (dans leurs qualités respectives en vertu des Documents de Transaction, dans la mesure où ils remplissent chacun toutes leurs obligations en vertu des Documents de Transaction auxquels ils sont parties) ou une de leurs sociétés affiliées.</p> <p>Nul recours en vertu de toute obligation, engagement ou accord contenus dans les Documents de Transaction ne sera exercé contre un actionnaire, membre, dirigeant, agent ou administrateur de la Société de Gestion ou le Dépositaire, de quelque manière que ce soit, sauf en cas violation intentionnelle (dol) ou de fraude.</p>																																																													
Perte Totale	<p>A la survenance d'un Cas de Perte Totale, la Société de Gestion aura recours (i) aux produits d'assurance qui seront payés en CFA directement au Compte de Transaction, dans les trente (30) jours à compter de la date de survenance du Cas de Perte Totale; ou (ii) au cas où les produits d'assurance sont moindres que le Montant Nominal Global</p>																																																													



	(moins le Loyer Fixé aux termes du Contrat de Location) et sous réserve des termes du Contrat d'Agence de Services. Dès réception de ce montant, la Société de Gestion rachètera les Parts au Montant du Remboursement Anticipé pour Perte Totale et le FCTC sera dissout et liquidé.
Considérations fiscales	<p>Tous les paiements effectués par la SOGEPA SN en vertu des Documents de Transaction doivent être effectués sans aucune retenue à la source ni déduction à raison d'Impôts ou Taxes prélevés ou perçus par l'État du Sénégal (ou toute subdivision politique ou autorité afférente ou affiliée ayant le pouvoir de percevoir l'impôt). Au cas où une telle retenue à la source ou déduction serait effectuée, la SOGEPA SN sera tenu, conformément aux Documents de Transaction, de verser au crédit du Compte de Transaction des montants supplémentaires de sorte que la Société de Gestion reçoive le montant total qui, autrement, aurait été exigible en vertu des Documents de Transaction concernés.</p> <p>Tous les bénéficiaires, recettes ou autres distributions faites aux porteurs de Parts en ce qui les concerne seront exemptés d'Impôts et Taxes prélevés ou imposés par l'État du Sénégal ou toute instance politique ou autre autorité affiliée ou dépendante ayant le pouvoir de percevoir l'impôt.</p> <p>Nonobstant ce qui précède, les porteurs des Parts résidents ou domiciliés en dehors de l'État du Sénégal seront soumis à la législation fiscale sur les revenus de valeurs mobilières en vigueur dans leurs pays de résidence au moment du paiement des profits et du remboursement du principal.</p>
Renonciation à l'immunité souveraine	<p>LA SOGEPA SN reconnaît que les transactions envisagées par les Documents de Transaction sont des transactions commerciales.</p> <p>Dans la mesure où la SOGEPA SN pourrait demander pour son propre compte, ou en relation à ses actifs, une immunité de juridiction, exécution, attachement (que ce soit à l'appui d'une exécution, avant un jugement ou autre), la SOGEPA SN renonce irrévocablement et inconditionnellement, et s'engage à ne faire usage en ce qui concerne les Documents de Transaction dont elle fait partie, d'aucun droit de prétendre à une souveraineté ou à une immunité quelconque ou autre juridiction ou exécution et tout autre moyen de défense similaire, et consent irrévocablement et inconditionnellement à l'application ou l'exécution contre ses biens de toute ordonnance ou jugement rendu dans tout procès, action en justice ou procédure lié à l'exécution des Documents de Transaction.</p>
Restrictions de vente	L'offre des Parts se fait directement par l'Arrangeur Principal, le Chef de file ou à travers le Syndicat de Placement par appel public à l'épargne dans les États membres de l'UEMOA. La souscription aux Parts est ouverte aux personnes physiques et morales des États membres de l'UEMOA ainsi qu'aux investisseurs institutionnels régionaux et internationaux, étant précisé que les Parts ne peuvent être offertes, souscrites ou vendues dans aucune juridiction (y compris américaine ou européennes) où des formalités d'enregistrement, de visa ou autre autorisation réglementaire seraient requises ni aux ressortissants de telles juridictions sauf conformément aux exigences réglementaires applicables.
Sommaire des Documents de Transaction	
Contrat de Cession et d'Acquisition	Sous réserve des termes et conditions du Contrat de Cession et d'Acquisition, la SOGEPA SN vend au FCTC, qui accepte d'acquiescer auprès de la SOGEPA SN, un usufruit de 99 ans sur les biens objets de l'Actif Sukuk, libres de tout Sûreté ou tout autre droit de tiers.
Contrat de Location	<p>Un contrat de location sera conclu entre le FCTC, représenté par la Société de Gestion (en qualité de Bailleur) et la SOGEPA SN (en qualité de Locataire).</p> <p>Dans le cadre du Contrat de Location, le FCTC, représenté par la Société de Gestion louera les Biens Objets de l'Actif de chaque Compartiment à la SOGEPA SN. Le Locataire paiera un loyer périodique égal au Montant de la Distribution Périodique pour chaque Compartiment.</p> <p>Les Loyers devront être payés sans besoin d'aucun préavis ou réclamation, via un virement bancaire en CFA en fonds librement transférable, au Compte de Transaction, au plus tard quinze (15) heures le deuxième Jour ouvrable précédant chaque Date de Distribution Périodique. Le Locataire s'assurera, cinq (5) Jours Ouvrables avant chaque</p>



	<p>Date de Distribution Périodique que le montant de la Distribution Périodique concerné est versé sur le Compte d'approvisionnement pour chaque Compartiment.</p> <p>Tous les loyers seront versés directement par le locataire, par débit du Compte d'Approvisionnement, sur le Compte de Transaction</p> <p>Les porteurs des Parts ne recevront pas de rendement sur les Compartiments à moins que la SOGEPA SN n'ait payé les Loyers comme indiqué ci-dessus.</p>
Contrat d'Agence de Services	En vertu du Contrat d'Agence de Services, la SOGEPA SN est nommé Agent de Services, afin de fournir lesdits services pendant la Période de Services.
Contrat d'Engagement d'Achat	En vertu du Contrat d'Engagement d'Achat, si un Cas de Dissolution survient et se poursuit, la SOGEPA SN s'engage irrévocablement, à tout moment après la Date de Dissolution prévue, à racheter au prix d'Exercice applicable tous les droits, titres et intérêts dans l'Actif Sukuk "en l'état" (sans aucune garantie expresse ou tacite quant à la condition, l'adéquation aux fins recherchées ou l'aptitude à l'emploi et en excluant, dans toute la mesure permise par la loi, toute garantie légale implicite), mais libre de toutes Sûretés, et ce conformément aux termes du Contrat d'Engagement d'Achat.
Contrat d'Engagement de Vente	<p>En vertu du Contrat d'Engagement de Vente, le FCTC, représenté par la Société de Gestion s'engage irrévocablement envers la SOGEPA SN :</p> <ul style="list-style-type: none"> a) à la suite de la survenance d'un Cas d'Imposition; b) à condition que tous paiements de Loyer dus et payables sous le Contrat de Location aient été effectués au complet au Compte de Transaction, à la Date de Dissolution Prévue; ou c) à condition que le prix d'achat de l'Actif Sukuk résiduel ne descende pas sous le Montant de Base suite à l'exercice de l'option par la SOGEPA SN, à la Date de Paiement du Loyer spécifié dans l'Avis de Levée, <p>à vendre et transférer à la SOGEPA SN, à sa demande, au prix d'Exercice applicable tous droits, titres et intérêts dans tout ou selon le cas, partie des Actifs Sukuk détenus par lui "en l'état" (sans aucune garantie expresse ou tacite quant à la condition, l'adaptation aux fins recherchées et l'aptitude à l'emploi et en excluant, dans toute la mesure permise par la loi, toute garantie légale implicite), mais libre de toutes sûretés, et ce conformément aux termes du Contrat d'Engagement de Vente.</p>
Garantie de l'État du Sénégal	En vertu d'une lettre de garantie, l'État du Sénégal garantit le respect par la SOGEPA SN de toutes ses obligations de paiement au titre du Contrat de Location et le Contrat d'Engagement d'Achat.
Accord de Gestion	<ul style="list-style-type: none"> • Un accord entre la SOGEPA SN, l'Arrangeur Principal et la Société de Gestion concernant les droits et obligations de celle-ci en qualité de Société de Gestion du FCTC • Un accord entre la SOGEPA SN, l'Arrangeur Principal et le Dépositaire concernant les droits et obligations de celui-ci en qualité de Dépositaire du FCTC
Engagement relatif aux Coûts	La SOGEPA SN, en sa qualité d'agent de services, s'engage à indemniser et payer les honoraires, frais et dépenses des prestataires de services, tels que définis dans le document contractuel.
Loi Applicable	Les Lois de l'État du Sénégal
Créances	Les obligations de paiement de la SOGEPA SN en vertu des Documents de Transaction, y compris (i) les Loyers résultant du Contrat de Location et (ii) le Prix d'Exercice dû par la SOGEPA SN dans le cadre de l'exercice des options au titre du Contrat d'Engagement d'Achat.



V.3 Durée

Le FCTC est constitué à compter de la signature du Règlement FCTC, soit le 15 avril 2022 et expire à la date d'extinction ou de cession de la dernière des Créances figurant à son actif et ce, au plus tard le 29 avril 2037

La durée de vie des Parts émises par le FCTC dépend de la survenance d'un Cas de Dissolution.

V.4 Liquidité

Les Parts peuvent être admises à la cote à la Bourse Régionale des Valeurs Mobilières (BRVM) après la clôture de la Période de Souscription mais il n'est pas possible de garantir que leur admission aura lieu avant ou après la Date de Jouissance, le cas échéant.

V.5 Recours

Les Parts ne constituent ni une participation dans la Société de Gestion et/ou le Dépositaire, ni une obligation de ces entités. Les porteurs des Parts n'auront aucun recours, contractuel ou légal, contre l'Actif Sukuk. L'Actif du FCTC, en particulier les droits du FCTC découlant du Contrat de Location et du Contrat d'Engagement d'Achat, constituent la seule source de paiement des montants dus aux porteurs des Parts. Les Parts ne bénéficient d'aucune garantie ou assurance, de quelque nature que ce soit, d'aucune entité de droit public ou privé, autre que les garanties expressément visées dans la présente Note d'Information.

V.6 Syndicat de placement

Chef de File du placement

La SGI CGF Bourse a été retenue comme Chef de File du Syndicat de placement des Parts objet de la Note d'Information.

Membres du Syndicat de Placement

Les investisseurs pourront souscrire aux Parts émises par les Compartiments du FCTC auprès du Chef de File et des membres du Syndicat de Placement. Toutes les SGI agréées par le CREPMF sont membres du syndicat de placement.

PAYS	SGI	TELEPHONE
BENIN	AFRICABOURSE	(229) 21 31 88 36
	BIIC FINANCIAL SERVICES	(229) 21 32 48 75
	SGI BENIN	(229) 21 31 15 41
	SGI UCA	(229) 21 31 00 21
	SGI AGI	(229) 21 31 87 33
BURKINA FASO	CORIS BOURSE	(226) 50 31 23 23
	SBIF	(226) 50 33 04 91
COTE D'IVOIRE	ATTIJARI SECURITIES WEST AFRICA	(225) 27 20 21 98 26
	ATLANTIQUE FINANCE	(225) 27 20 31 59 75
	BOA CAPITAL SECURITIES	(225) 27 20 21 98 26
	BICI BOURSE	(225) 27 20 20 16 68
	BNI FINANCES	(225) 27 20 20 99 02
	BRIDGE CAPITAL SECURITIES	(225) 27 20 30 77 18
	BSIC CAPITAL	(225) 27 20 31 71 11
	EDC INVESTMENT CORPORATION	(225) 27 20 31 92 24
	HUDSON & CIE	(225) 27 20 31 55 00



	MAC AFRICAN SGI	(225) 27 22 44 53 29
	MATHA SECURITIES	(225) 27 20 24 30 30
	NSIA FINANCE	(225) 27 20 20 06 53
	SIRIUS CAPITAL	(225) 27 20 24 24 65
	SOCIETE GENERALE CAPITAL SECURITIES WEST AFRICA	(225) 27 20 20 12 65
	SGI PHOENIX CAPITAL MANAGEMENT	(225) 27 20 25 75 90
MALI	SGI MALI	(223) 20 29 29 72
	CIFA BOURSE	(223) 76 19 19 82
	GLOBAL SECURITIES	(223) 44 90 59 74
NIGER	SGI NIGER	(227) 20 73 78 18
SENEGAL	ABCO BOURSE	(221) 33 822 68 00
	EVEREST FINANCE	(221) 33 822 87 00
	FINANCE GESTION ET INTERMEDIATION	(221) 33 867 60 42
	IMPAXIS SECURITIES	(221) 33 869 31 40
	INVICTUS CAPITAL FINANCE	(221) 33 864 58 58
TOGO	SGI TOGO	(228) 222 30 86

V.7 Modalités de souscription et schéma d'allocation des Parts aux investisseurs concernés

Investisseurs concernés

La souscription des parts est ouverte aux investisseurs personnes morales et physiques résidentes ou non dans l'UEMOA et désirant investir sur le Marché Financier Régional.

Période de souscription

La Période de Souscription est ouverte du 22 au 26 avril 2022. Toutefois, l'Arrangeur Principal et le Chef de file se réservent le droit, à tout moment de prolonger, raccourcir ou déplacer la période de souscription en cas de besoin, après accord du Conseil Régional de l'Epargne Publique et des Marchés Financiers (CREPMF) de l'UMOA.

Modalités de traitement des ordres

a) Modalités de souscription

Les souscripteurs peuvent formuler une ou plusieurs demandes de souscription en spécifiant le nombre de Parts demandé selon le Compartiment souhaité.

Les ordres d'achat sont matérialisés par un bulletin de souscription mis à la disposition des membres du syndicat de placement. Ce bulletin qui doit être signé par le souscripteur entraîne un engagement irrévocable de ce dernier. Aucun plancher ou plafond de souscription n'est prévu au titre de l'émission de Parts, objet de la présente note d'information. Tout bulletin de souscription doit être signé par le souscripteur ou son mandataire et transmis au Chef de file ou par le biais du Syndicat de Placement au Chef de file qui centralise.

Les fonds relatifs à la souscription doivent être libérés au moment de la signature du bulletin de souscription.

Une souscription est réputée complète à la réception du bulletin de souscription dûment complété, signé et transmis avant la clôture de l'Opération. Les ordres de souscriptions sont irrévocables au terme de la clôture de la Période de Souscription. Les Parts sont souscrites sous la forme nominative.



Le Syndicat de Placement est tenu de recueillir les ordres de souscription auprès des investisseurs à l'aide de bulletins de souscription, fermes et irrévocables, dûment remplis et signés par les souscripteurs. Les ordres de souscriptions sont collectés directement par le Chef de file et/ou par le biais du Syndicat de Placement

Le non-respect des règles d'allocation pourrait entraîner l'annulation des souscriptions présentées par l'établissement placeur.

b) **Modalités de centralisation des ordres**

La centralisation sera faite par la SGI CGF BOURSE, Chef de file. La centralisation débutera le premier jour d'ouverture des souscriptions. Les membres du syndicat de placement devront régulièrement transmettre de façon quotidienne à la SGI CGF BOURSE, chef de file du syndicat de placement, le point des souscriptions collectées à leurs guichets respectifs. La transmission se fera par le biais d'un fichier Excel configuré à cet effet et transmis aux membres du syndicat de placement avant l'ouverture de l'offre.

CGF Bourse procédera à la consolidation des fichiers de souscription reçus des membres du syndicat de placement et au rejet des souscriptions qui ne respectent pas les conditions de souscriptions prédéfinies. Un état récapitulatif des souscriptions sera transmis quotidiennement à l'Arrangeur Principal et à l'Émetteur.

Dans un délai de vingt-quatre (24) heures après la notification des allocations, les SGI membres du syndicat de placement devront avoir transféré les fonds collectés auprès de leur guichet dans les comptes de centralisation de l'opération indiqués par le Chef de file.

c) **Modalités d'allocation**

L'allocation des Parts est effectuée à la clôture de l'Opération. Le montant indicatif autorisé pour l'émission est de 300 milliards de FCFA réparti en trois Compartiments dont deux de cinquante milliards (50 000 000 000) de FCFA chacun et un de deux cents milliards (200 000 000 000) de FCFA, soit 30 000 000 de Parts à raison d'un prix unitaire de 10 000 FCFA,

A la clôture de l'Opération, les ordres de souscription seront consolidés. Les souscriptions collectées par le Chef de file seront retenues à hauteur de 80% des souscriptions et 20% pour le syndicat de placement au niveau de chaque Compartiment. Les 20% du syndicat de placement seront alloués selon la règle du prorata des souscriptions recueillies à la clôture de l'opération.

Dans le cas où la somme totale des souscriptions recueillies par le syndicat de placement serait inférieure à 300 milliards FCFA, l'Émetteur et l'Arrangeur Principal s'engagent à maintenir l'émission à hauteur des sommes collectées.

Dans le cas où le montant de l'opération est supérieur au montant indicatif autorisé par l'émission, l'Émetteur et l'Arrangeur procéderont aux allocations selon les modalités de répartition ci-dessous :

- Catégorie 1 Chef de file - CGF BOURSE : l'allocation sera réalisée sur la base de 80% du montant retenu au niveau de chaque maturité
- Catégorie 2 - Autres SGI membres du syndicat de placement : l'allocation réservée sera de 20% du montant retenu au niveau de chaque compartiment. Si à la clôture de la période de souscription, le nombre total de Parts souscrites auprès des agents placeurs de la Catégorie 2 est inférieur ou égal à l'allocation, les souscriptions des Investisseurs concernés seront allouées totalement. Si à la clôture de la période de souscription le nombre total de Parts souscrites auprès des agents placeurs de la Catégorie 2 est supérieur à l'allocation, les souscriptions des Investisseurs concernés seront allouées au prorata de la demande.

Les règles d'allocation ci-dessus seront appliquées également en cas de clôture anticipée.

En cas de sous-souscription au niveau de la Catégorie 2, le reliquat des Parts non alloué sera affecté au guichet du Chef de file, CGF Bourse, la Catégorie 1.

Modalités de règlement et de livraison des titres

A la date de jouissance, les titres correspondant à la souscription seront livrés, sur des comptes-titres ouverts par les investisseurs auprès des SGI et Banques Teneurs de Comptes et Conservateurs (BTCC) agréées par le CREPMF.

La date de jouissance

La date de jouissance est fixée au plus tard cinq (5) jours ouvrés après la date de clôture de l'opération.



La publication des résultats de l'opération

Dans un délai de trois (3) jours ouvrés à compter de la date de clôture de l'opération, un rapport sur les résultats de l'émission de Parts sera transmis par le Chef de File, CGF BOURSE, au CREPMF conformément à la Circulaire n°001-2005. En outre, un communiqué destiné au public sera émis par l'Arrangeur Principal et le Chef de file en accord avec l'Emetteur.

La cotation des titres

Une demande de cotation des Parts de cette émission sera introduite auprès de la Bourse Régionale des Valeurs Mobilières (BRVM).

Le refinancement des titres

Les parts pourront bénéficier de l'admissibilité aux guichets de refinancement de la BCEAO, dans les conditions qui seront fixées par le Comité de Politique Monétaire.

VI- PRINCIPES GENERAUX DE LA TITRISATION DE CREANCES

Les principes généraux de la titrisation résultent du Règlement n° 02/2010/CM/UEMOA. Ils sont résumés ci-après.

- La titrisation est l'opération par laquelle un fonds commun de titrisation de créances (le « **Fonds Commun de Titrisation de Créances** ») acquiert, soit directement auprès de tiers cédants, soit par l'intermédiaire d'un autre organisme habilité pour ce faire, des créances, ainsi que les sûretés, garanties et accessoires y afférents, en finançant cette acquisition par l'émission de titres négociables représentatifs d'un intérêt pro rata dans l'actif du Fonds, dont la souscription et la détention est ouverte aux investisseurs qualifiés ou au public.
- Le Fonds Commun de Titrisation de Créances est une copropriété. Il n'est pas une société et n'a pas la personnalité morale. Les dispositions relatives à l'indivision et aux sociétés en participation ne lui sont pas applicables. Chaque porteur de parts dispose d'un droit de copropriété sur les actifs du Fonds Commun de Titrisation de Créances proportionnel au nombre de parts possédées.
- Le Fonds Commun de Titrisation de Créances est constitué à l'initiative conjointe d'une société de gestion et d'un dépositaire. Cette constitution conjointe est matérialisée par le règlement du Fonds Commun de Titrisation de Créances qui est cosigné par ces deux entités et décrit les modalités applicables au fonctionnement, à l'adaptation et à la liquidation du Fonds Commun de Titrisation de Créances.
- Le Fonds Commun de Titrisation de Créances peut émettre des parts représentatives des créances acquises et des actifs détenus par lui. Le Fonds Commun de Titrisation de Créances est autorisé à émettre uniquement des parts et n'est pas autorisé à émettre d'autres titres.
- La souscription des parts entraîne l'adhésion au règlement du Fonds Commun de Titrisation de Créances. Ce règlement est à la disposition des porteurs de parts qui peuvent se le(s) procurer sans frais.
- Le produit des parts émis par le Fonds Commun de Titrisation de Créances est affecté à la constitution de son actif, au remboursement ou à la rémunération de parts déjà émis ou au remboursement ou à la rémunération d'emprunts déjà effectués.
- Le Fonds Commun de Titrisation de Créances est géré par une société de gestion. La société de gestion, en vertu de l'alinéa 1 de l'article 25 du Règlement n° 02/2010/CM/UEMOA, représente le Fonds Commun de Titrisation de Créances à l'égard des tiers et dans toute action en justice, tant en demande qu'en défense. Elle doit avoir son siège social dans l'un des États membres de l'UEMOA et avoir pour objet social exclusif d'assurer la gestion d'un ou de plusieurs Fonds Commun de Titrisation de Créances. La société de gestion doit être agréée par le CREPMF, qui peut par décision motivée retirer son agrément. En ce qui concerne l'Opération, la société de gestion est Taiba Titrisation.
- Le dépositaire du Fonds Commun de Titrisation de Créances assure la conservation des actifs du Fonds Commun de Titrisation de Créances. Il effectue tous les encaissements et paiements. Le dépositaire doit s'assurer de la régularité des décisions de la société de gestion. En cas de litige avec la société de gestion, il est obligé d'informer le CREPMF. Le dépositaire est obligatoirement une banque établie dans l'UEMOA. En ce qui concerne l'Opération, le dépositaire est la Banque Islamique du Sénégal.
- Dans l'accomplissement de leur mission, la société de gestion et le dépositaire ne sont responsables que de leurs fautes, et ce à titre personnel et sans solidarité entre eux. En ce qui concerne l'Opération, tout litige notamment quant à l'exécution, l'interprétation ou les conséquences du Règlement FCTC, est du ressort des tribunaux compétents mentionnés dans la Section XVI.



- La société de gestion désigne le commissaire aux comptes du Fonds Commun de Titrisation de Créances après approbation préalable du CREPMF.

VII- INTERVENANTS DANS L'OPÉRATION

VII.1 Les arrangeurs

Les arrangeurs de l'Opération sont chargés de la structuration de l'Opération, de la sélection des intervenants, de la coordination globale et de l'exécution de l'Opération.

Dans la présente transaction, la Banque Islamique du Sénégal (BIS) a été mandatée comme Arrangeur Principal et la Société Islamique du Développement du Secteur Privé (SID) comme Co-Arrangeur.

- **La Banque Islamique du Sénégal (BIS):**

La Banque Islamique du Sénégal (BIS) est une société anonyme au capital social de cinquante milliards (50.000.000.000) FCFA, dont le siège Social est situé à la Commune de Ngor, Almadies, Zone 12, lot C, Parcelle 203, Dakar - Sénégal, immatriculée au Registre du Commerce et du Crédit Mobilier de Dakar sous le numéro R.C. N°83.B.37 agréée en qualité de banque aux termes de l'arrêté n° No 015822/MEF /DGT/DMC en date du 24 Novembre 1983 du Ministre de l'Économie et des Finances de la République du Sénégal.

L'arrêté No 015822/MEF /DGT/DMC du 24 Novembre 1983 fixe la base juridique permettant à la BIS : (i) d'effectuer de manière régulière et permanent, des opérations commerciales, immobilières et financières et (ii) d'exercer ses activités sur la base d'un système de partage des pertes et profits, avec exclusion de toute perception ou paiement d'intérêts.

La Banque Islamique du Sénégal a pour missions et objectifs de contribuer au développement économique et social du Sénégal à travers une offre de produits et services bancaires modernes, compétitifs et en totale conformité avec les prescriptions de la Charia. Elle mène également de manière régulière et permanente des opérations commerciales, financières et immobilières dans le strict respect des principes de la finance islamique.

Par ailleurs, les activités de la Banque Islamique du Sénégal reposent sur la base d'un système de partage des pertes et profits, avec l'exclusion de la perception ou du paiement d'intérêts.

- **La Société Islamique du Développement du Secteur Privé (SID):**

La Société Islamique pour le Développement du Secteur Privé (SID) a été créée par le Conseil des Gouverneurs de la Banque Islamique de Développement (BID) durant sa 24ème Réunion Annuelle, tenue à Djeddah en Arabie Saoudite au mois de Rajab 1420H (novembre 1999). La SID avec un capital autorisé de deux milliards de dollars américains (\$ 4.000.000.000) a été conçue comme institution financière multilatérale internationale pour le développement de ses pays membres à travers ses investissements dans le secteur privé. Les actionnaires au capital de la SID sont la BID, 52 pays membres et 5 institutions financières publiques. Le siège de la SID est à Djeddah, en Arabie Saoudite. La SID vise à jouer un rôle complémentaire aux activités de la BID et des Institutions Nationales de Financement et de Développement (INFD) dans les pays membres. Pour réussir à jouer ce rôle, la SID concentre toutes ses activités et opérations sur les institutions du secteur privé et ce, conformément aux principes de la Shariah islamique. En plus de ses financements et de ses services financiers, la SID offre des services consultatifs et directifs en faveur des gouvernements et des institutions du secteur privé. Ces services ont pour but d'adopter, d'une part, des politiques qui visent à créer, élargir, et moderniser les compagnies du secteur privé et d'autre part, à développer les marchés des capitaux, suivre les meilleures pratiques administratives et encourager l'économie de marché. Dans toutes ses lignes de financement, la SID cible les projets de développement qui aboutissent à créer de l'emploi et à encourager des exportations. Pour atteindre ses objectifs, la SID maintient des relations de coopération et partenariat avec de grandes institutions financières pour organiser et arranger des financements conjoints ou consortiaux. La SID a été co-mandatée par le gouvernement du Sénégal pour structurer et arranger l'Opération.

VII.2 La Société de Gestion

Présentation

La Société de Gestion du FCTC est **Taiba Titrisation**, société anonyme au capital social de cinq cents millions (500.000.000)



FCFA, entièrement libéré, dont le siège Social est situé aux Almadies lot 2, domaine du Dakar, République du Sénégal, immatriculée au Registre du Commerce et du Crédit Mobilier de Dakar sous le numéro SN DKR 2016 B 11774.

Les porteurs des Parts peuvent obtenir communication des comptes annuels de Taïba Titrisation à son siège et auprès du greffe du tribunal de Dakar au Sénégal.

Mandat et rôle de la Société de Gestion

a) Mandat

Taïba Titrisation ne peut entreprendre pour le compte et au nom du FCTC aucune autre activité ni contracter d'autres obligations, dettes ou frais de gestion que ceux qui sont conformes à l'objet du FCTC et prévus dans le Règlement et par les dispositions de la Loi.

Dans le cadre de l'exécution des missions visées au paragraphe b) ci -après, Taïba Titrisation est tenue d'agir en toutes circonstances dans l'intérêt des porteurs de Parts.

b) Responsabilités

En qualité de Société de Gestion, Taïba Titrisation assure la gestion du FCTC et de ses Compartiments et les représente dans leurs rapports avec les tiers et dans toute action en justice. Elle prend toutes les mesures qu'elle estime nécessaires ou opportunes pour la défense des droits attachés aux Créances du FCTC.

Taïba Titrisation est notamment investie des missions suivantes, dont la liste n'est pas limitative, elle :

- i. conclut les contrats nécessaires à la vie du FCTC et de ses Compartiments, notamment les Documents de Transaction et veille à leur bonne exécution ainsi qu'à celle du Règlement FCTC. A ce titre, elle exerce tous les droits du FCTC, notamment ceux attachés à l'Actif du FCTC, conformément aux dispositions des Documents de Transaction et du Règlement FCTC;
- ii. approuve la sélection des commissaires aux comptes titulaires et suppléant du FCTC, pourvoit, le cas échéant, au renouvellement de son mandat ou à son remplacement, étant toutefois précisé que les premiers Commissaires aux comptes sont le cabinet Mazars Sénégal et le Cabinet CAC Audit et Conseil Sénégal;
- iii. s'assure du versement des sommes dues aux porteurs de Parts conformément au Règlement et aux dispositions de la présente Note d'Information;
- iv. dresse chaque semestre de l'exercice, l'inventaire de l'Actif du FCTC sous le contrôle du Dépositaire ; et
- v. établit l'ensemble des documents nécessaires à l'information des porteurs de Parts et des tiers conformément à la Loi et au Règlement FCTC, notamment, les rapports et comptes visés dans le Règlement FCTC.

VII.3 Le Dépositaire de l'Actif du FCTC

Présentation

Le Dépositaire de l'Actif du FCTC est la Banque Islamique du Sénégal

La Banque Islamique du Sénégal (BIS) est une société anonyme au capital social de cinquante milliards (50.000.000.000) FCFA, dont le siège Social est situé à la Commune de Ngor, Almadies, Zone 12, lot C, Parcelle 203, Dakar - Sénégal, immatriculée au Registre du Commerce et du Crédit Mobilier de Dakar sous le numéro R.C. N°83.B.37 agréée en qualité de banque aux termes de l'arrêté n° No 015822/MEF /DGT/DMC en date du 24 Novembre 1983 du Ministre de l'Économie et des Finances de la République du Sénégal.

L'arrêté No 015822/MEF /DGT/DMC du 24 Novembre 1983 fixe la base juridique permettant à la BIS : (i) d'effectuer de manière régulière et permanent, des opérations commerciales, immobilières et financières et (ii) d'exercer ses activités sur la base d'un système de partage des pertes et profits, avec exclusion de toute perception ou paiement d'intérêts.

La mission de la BIS est (i) de mener des activités de collecte d'épargne et de distribution de crédits sur la base des principes édictés par l'Islam et (ii) d'offrir aux entreprises, opérateurs économiques et autres particuliers des services bancaires modernes et compétitifs en conformité avec les prescriptions islamiques.

Mandat et responsabilités de la BIS

a) Mandat



La BIS, en tant qu'établissement bancaire de la zone UEMOA établi en République du Sénégal, est chargée d'agir en qualité de Dépositaire des actifs du FCTC. La BIS est agréée en qualité de Banque Teneur de Compte / Conservateur, sous le numéro TCC/2015-001 par décision N°PCR/DA/2015/033 du Conseil Régional de l'Épargne Publique et des Marchés Financiers (« CREPMF ») et à la qualité d'adhérent du DC/BR.

b) Responsabilités

En qualité de Dépositaire, la Banque Islamique du Sénégal est investie des responsabilités suivantes : elle

- i. prend possession et assure la conservation de tout document et titre représentatif ou constitutif des actifs et passifs de chaque Compartiment du FCTC ainsi que de tout document ou écrit y afférent; et
- ii. ouvre les Comptes de Transaction qui enregistrent l'ensemble des opérations en crédit et débit concernant chaque Compartiment du FCTC. Elle vérifie qu'en aucun cas ce compte puisse devenir débiteur; et
- iii. assure l'emploi des liquidités figurant au crédit des Comptes de Transaction selon les règles précisées au paragraphe XI.2 ci-après.

VII.4 Le Gestionnaire des Créances du FCTC

Mandat

La BIS intervient en qualité de gestionnaire des Créances (le « Gestionnaire des Créances ») pour assister la Société de Gestion pour les besoins de la gestion des Créances. Elle agit en qualité de mandataire de la Société de Gestion dans le cadre d'une convention de gestion conclue avec cette dernière.

Missions

La BIS en sa qualité de Gestionnaire des Créances :

- i. émet les factures de Loyers au titre du Contrat de Location;
- ii. porte au recouvrement des Créances les soins qu'y apporterait un gestionnaire prudent et avisé et des diligences au moins équivalentes à celles qu'elle applique et appliquera à ses propres créances, dans le respect des procédures prévues par les lois et règlements en vigueur;
- iii. prend ou fait prendre, pour le compte du FCTC, les mesures conservatoires nécessaires à la préservation des Créances et des éventuelles sûretés dont elles bénéficient, comme elle le ferait pour ses propres créances ;
- iv. diligente pour le compte du FCTC les actes et procédures judiciaires, extrajudiciaires ou amiables nécessaires au recouvrement des Créances, sous réserve du respect de ses obligations susvisées,

La BIS ne peut, sans l'accord préalable de la Société de Gestion, procéder à des renégociations ayant pour effet de modifier les droits et obligations du FCTC et de ses Compartiments au titre des Documents de Transaction.

La BIS ne peut encaisser aucune des liquidités découlant des Documents de Transaction. Ces liquidités sont obligatoirement directement versées sur les Comptes de Transaction.

VII.5 Le Commissaire aux Comptes

Désignation

Le Cabinet Mazars Sénégal sis Immeuble Pinet Laprade, 12 Boulevard Djily Mbaye Dakar Sénégal Tél : (+221) 33 849 19 49 Fax : (+221) 33 849 69 37) a été retenue par la Société de Gestion comme Commissaire aux Comptes titulaire du FCTC.

Il est nommé conformément aux dispositions légales en vigueur et la durée de son mandat ne peut excéder celle de la vie du FCTC.

Missions

Le Commissaire aux Comptes a pour mission permanente, de vérifier, les valeurs et les livres, les documents comptables du FCTC et de vérifier la conformité de sa comptabilité aux règles en vigueur. Il vérifie également la sincérité et la concordance, avec les états de synthèse, des informations données dans le rapport annuel de la Société de Gestion et les documents adressés aux porteurs de Parts sur l'évolution de l'Actif du FCTC.



Les missions du Commissaire aux Comptes sont détaillées dans l'Article 13 du Règlement FCTC.

VII.6 Les Conseillers juridiques

Les parties ont été conseillées par le cabinet d'avocat suivant:

Cabinet	Adresse	Responsable
SCP AF LEGAL	Angle de la rue de Diourbel Rue B, Point E PO BOX : 16784 / Dakar-Fann SENEGAL	Aboubacar FALL

VIII- ACTIFS DU FONDS

VIII-1 Composition des actifs du FCTC

L'Actif du FCTC est constitué exclusivement de :

- L'Actif Sukuk;
- Les Créances; et
- Les liquidités détenues par le FCTC dans l'attente de leur affectation.

VIII-2 Information sur l'Actif Sukuk

A la Date de Clôture, l'Actif Sukuk est composé de l'Usufruit sur les dix (10) biens immobiliers suivants :

N° ordre	Désignation	Adresse	Situation foncière	
			S foncier	S bâti
1	Immeuble Ministère des Finances et du Budget	Avenue Carde	3265m ²	88 686m ²
2	Immeuble rose	Avenue Cheikh Anta Diop	10 865 m ²	2 043 m ²
3	BLOC CALMETTE - DAGE	Rue Dr Calmette	1 960 m ²	764 m ²
4	Immeuble Parchappe	9, rue Parchappe	1 154 m ²	789 m ²
5	Immeuble Ex Ecole des douanes	Avenue Carde	-	-
6	Ancien Palais de Justice	Av Pasteur	37 941 m ²	11 400 m ²
7	ENVOL	Diamniadio	-	40 000 m ²
8	Damel 2 et Damel 3	Diamniadio		20000 m2
9	SPHEREX	Diamniadio	-	60 000 m ²
10	Immeuble Building Administratif	Avenue Président LSS	10 181 m ²	155 838m ²

Suite aux diligences effectuées par le Commissaire aux Comptes du FCTC, la valeur de l'Actif Sukuk est évaluée à **trois cent cinquante-neuf milliards trois cent trente-quatre millions six cent deux mille cinq cent cinquante-sept (359.334.602.557) francs CFA.**



L'Actif Sukuk, ne fait l'objet d'aucune Sûreté, privilège ou autre droit au profit d'un tiers.

VIII-3 Informations sur les Créances

Les Créances du FCTC correspondent aux obligations de paiement de la SOGEPA SN en vertu des Documents de Transaction, y compris notamment :

- a) les Loyers;
- b) les créances pour le paiement du Montant du Remboursement Anticipé pour Perte Totale, en cas de Perte Totale conformément aux termes du Contrat d'Agence de Services;
- c) les créances sur la SOGEPA SN pour le paiement du Prix d'Exercice applicable en cas d'exercice par la Société de Gestion de l'option de vente prévue au Contrat d'Engagement d'Achat à la survenance d'un Cas de Dissolution qui se poursuit;
- d) les créances sur la SOGEPA SN pour le paiement du Prix d'Exercice applicable en cas d'exercice par la SOGEPA SN de l'option de rachat prévue au Contrat d'Engagement de Vente dans les cas suivants :
 - i. la survenance d'un cas d'imposition;
 - ii. tous les paiements de Loyer dus et payables ont été effectués au crédit du Compte de Transaction;
 - iii. sous réserve que le prix des Actifs Sukuk résiduels ne descende pas en dessous du Montant de Base suite à l'exercice de l'option d'Achat par la SOGEPA SN;

Loyers

Les termes du Contrat de Location relatifs aux Loyers sont indiqués ci-après pour chaque Compartiment :

- Compartiment « SUKUK IJARA SOGEPA SN 5,80 % 2022-2029 »

Bailleur	FCTC																																																																																			
Locataire	Société Nationale de Gestion et d'Exploitation du Patrimoine Bâti de l'État « SOGEPA SN »																																																																																			
Objet du contrat	Les Biens Objets de l'Actif Sukuk affecté au Compartiment																																																																																			
Loyers (en milliers de F CFA)	<table border="1"> <thead> <tr> <th>N°</th> <th>Date d'échéance</th> <th>Principal</th> <th>Profit</th> <th>Total</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>29/10/2022</td> <td></td> <td>1 453 972 603</td> <td>1 453 972 603</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>29/04/2023</td> <td></td> <td>1 446 027 397</td> <td>1 446 027 397</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>29/10/2023</td> <td>4 166 666 667</td> <td>1 450 000 000</td> <td>5 616 666 667</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>29/04/2024</td> <td>4 166 666 667</td> <td>1 329 166 667</td> <td>5 495 833 333</td> </tr> <tr> <td>5</td> <td>29/10/2024</td> <td>4 166 666 667</td> <td>1 211 643 836</td> <td>5 378 310 502</td> </tr> <tr> <td>6</td> <td>29/04/2025</td> <td>4 166 666 667</td> <td>1 084 520 548</td> <td>5 251 187 215</td> </tr> <tr> <td>7</td> <td>29/10/2025</td> <td>4 166 666 667</td> <td>969 315 068</td> <td>5 135 981 735</td> </tr> <tr> <td>8</td> <td>29/04/2026</td> <td>4 166 666 667</td> <td>843 515 982</td> <td>5 010 182 648</td> </tr> <tr> <td>9</td> <td>29/10/2026</td> <td>4 166 666 667</td> <td>726 986 301</td> <td>4 893 652 968</td> </tr> <tr> <td>10</td> <td>29/04/2027</td> <td>4 166 666 667</td> <td>602 511 416</td> <td>4 769 178 082</td> </tr> <tr> <td>11</td> <td>29/10/2027</td> <td>4 166 666 667</td> <td>483 333 333</td> <td>4 650 000 000</td> </tr> <tr> <td>12</td> <td>29/04/2028</td> <td>4 166 666 667</td> <td>362 500 000</td> <td>4 529 166 667</td> </tr> <tr> <td>13</td> <td>29/10/2028</td> <td>4 166 666 667</td> <td>242 328 767</td> <td>4 408 995 434</td> </tr> <tr> <td>14</td> <td>29/04/2029</td> <td>4 166 666 667</td> <td>120 502 283</td> <td>4 287 168 950</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Total</td> <td>50 000 000 000</td> <td>9 426 324 201</td> <td>59 426 324 201</td> </tr> </tbody> </table>				N°	Date d'échéance	Principal	Profit	Total	1	29/10/2022		1 453 972 603	1 453 972 603	2	29/04/2023		1 446 027 397	1 446 027 397	3	29/10/2023	4 166 666 667	1 450 000 000	5 616 666 667	4	29/04/2024	4 166 666 667	1 329 166 667	5 495 833 333	5	29/10/2024	4 166 666 667	1 211 643 836	5 378 310 502	6	29/04/2025	4 166 666 667	1 084 520 548	5 251 187 215	7	29/10/2025	4 166 666 667	969 315 068	5 135 981 735	8	29/04/2026	4 166 666 667	843 515 982	5 010 182 648	9	29/10/2026	4 166 666 667	726 986 301	4 893 652 968	10	29/04/2027	4 166 666 667	602 511 416	4 769 178 082	11	29/10/2027	4 166 666 667	483 333 333	4 650 000 000	12	29/04/2028	4 166 666 667	362 500 000	4 529 166 667	13	29/10/2028	4 166 666 667	242 328 767	4 408 995 434	14	29/04/2029	4 166 666 667	120 502 283	4 287 168 950	Total		50 000 000 000	9 426 324 201	59 426 324 201
N°	Date d'échéance	Principal	Profit	Total																																																																																
1	29/10/2022		1 453 972 603	1 453 972 603																																																																																
2	29/04/2023		1 446 027 397	1 446 027 397																																																																																
3	29/10/2023	4 166 666 667	1 450 000 000	5 616 666 667																																																																																
4	29/04/2024	4 166 666 667	1 329 166 667	5 495 833 333																																																																																
5	29/10/2024	4 166 666 667	1 211 643 836	5 378 310 502																																																																																
6	29/04/2025	4 166 666 667	1 084 520 548	5 251 187 215																																																																																
7	29/10/2025	4 166 666 667	969 315 068	5 135 981 735																																																																																
8	29/04/2026	4 166 666 667	843 515 982	5 010 182 648																																																																																
9	29/10/2026	4 166 666 667	726 986 301	4 893 652 968																																																																																
10	29/04/2027	4 166 666 667	602 511 416	4 769 178 082																																																																																
11	29/10/2027	4 166 666 667	483 333 333	4 650 000 000																																																																																
12	29/04/2028	4 166 666 667	362 500 000	4 529 166 667																																																																																
13	29/10/2028	4 166 666 667	242 328 767	4 408 995 434																																																																																
14	29/04/2029	4 166 666 667	120 502 283	4 287 168 950																																																																																
Total		50 000 000 000	9 426 324 201	59 426 324 201																																																																																



Périodicité	Semestrielle
Dissolution Anticipée	Voir Section XV
Modalité de recouvrement des créances	Les Créances sont recouvrées par le Gestionnaires de Créances selon les modalités établies par le Règlement FCTC.

- Compartiment « SUKUK IJARA SOGEPA SN 5,95 % 2022-2032 »

Bailleur	FCTC																																																																																																														
Locataire	Société Nationale de Gestion et d'Exploitation du Patrimoine Bâti de l'Etat « SOGEPA SN »																																																																																																														
Objet du contrat	Les Biens Objets de l'Actif Sukuk affecté au Compartiment																																																																																																														
Loyers (en milliers de F CFA)	<table border="1"> <thead> <tr> <th>N°</th> <th>Date d'échéance</th> <th>Principal</th> <th>Profit</th> <th>Total</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>1</td><td>29/10/2022</td><td>-</td><td>1 491 575 342</td><td>1 491 575 342</td></tr> <tr><td>2</td><td>29/04/2023</td><td>-</td><td>1 483 424 658</td><td>1 483 424 658</td></tr> <tr><td>3</td><td>29/10/2023</td><td>2 777 777 778</td><td>1 487 500 000</td><td>4 265 277 778</td></tr> <tr><td>4</td><td>29/04/2024</td><td>2 777 777 778</td><td>1 404 861 111</td><td>4 182 638 889</td></tr> <tr><td>5</td><td>29/10/2024</td><td>2 777 777 778</td><td>1 325 844 749</td><td>4 103 622 527</td></tr> <tr><td>6</td><td>29/04/2025</td><td>2 777 777 778</td><td>1 236 187 215</td><td>4 013 964 992</td></tr> <tr><td>7</td><td>29/10/2025</td><td>2 777 777 778</td><td>1 160 114 155</td><td>3 937 891 933</td></tr> <tr><td>8</td><td>29/04/2026</td><td>2 777 777 778</td><td>1 071 362 253</td><td>3 849 140 030</td></tr> <tr><td>9</td><td>29/10/2026</td><td>2 777 777 778</td><td>994 383 562</td><td>3 772 161 339</td></tr> <tr><td>10</td><td>29/04/2027</td><td>2 777 777 778</td><td>906 537 291</td><td>3 684 315 068</td></tr> <tr><td>11</td><td>29/10/2027</td><td>2 777 777 778</td><td>826 388 889</td><td>3 604 166 667</td></tr> <tr><td>12</td><td>29/04/2028</td><td>2 777 777 778</td><td>743 750 000</td><td>3 521 527 778</td></tr> <tr><td>13</td><td>29/10/2028</td><td>2 777 777 778</td><td>662 922 374</td><td>3 440 700 152</td></tr> <tr><td>14</td><td>29/04/2029</td><td>2 777 777 778</td><td>576 887 367</td><td>3 354 665 145</td></tr> <tr><td>15</td><td>29/10/2029</td><td>2 777 777 778</td><td>497 191 781</td><td>3 274 969 559</td></tr> <tr><td>16</td><td>29/04/2030</td><td>2 777 777 778</td><td>412 062 405</td><td>3 189 840 183</td></tr> <tr><td>17</td><td>29/10/2030</td><td>2 777 777 778</td><td>331 461 187</td><td>3 109 238 965</td></tr> <tr><td>18</td><td>29/04/2031</td><td>2 777 777 778</td><td>247 237 443</td><td>3 025 015 221</td></tr> <tr><td>19</td><td>29/10/2031</td><td>2 777 777 778</td><td>165 277 778</td><td>2 943 055 556</td></tr> <tr><td>20</td><td>29/04/2032</td><td>2 777 777 778</td><td>82 638 889</td><td>2 860 416 667</td></tr> <tr> <td colspan="2">Total</td> <td>50 000 000 000</td> <td>17 107 608 447</td> <td>67 107 608 447</td> </tr> </tbody> </table>	N°	Date d'échéance	Principal	Profit	Total	1	29/10/2022	-	1 491 575 342	1 491 575 342	2	29/04/2023	-	1 483 424 658	1 483 424 658	3	29/10/2023	2 777 777 778	1 487 500 000	4 265 277 778	4	29/04/2024	2 777 777 778	1 404 861 111	4 182 638 889	5	29/10/2024	2 777 777 778	1 325 844 749	4 103 622 527	6	29/04/2025	2 777 777 778	1 236 187 215	4 013 964 992	7	29/10/2025	2 777 777 778	1 160 114 155	3 937 891 933	8	29/04/2026	2 777 777 778	1 071 362 253	3 849 140 030	9	29/10/2026	2 777 777 778	994 383 562	3 772 161 339	10	29/04/2027	2 777 777 778	906 537 291	3 684 315 068	11	29/10/2027	2 777 777 778	826 388 889	3 604 166 667	12	29/04/2028	2 777 777 778	743 750 000	3 521 527 778	13	29/10/2028	2 777 777 778	662 922 374	3 440 700 152	14	29/04/2029	2 777 777 778	576 887 367	3 354 665 145	15	29/10/2029	2 777 777 778	497 191 781	3 274 969 559	16	29/04/2030	2 777 777 778	412 062 405	3 189 840 183	17	29/10/2030	2 777 777 778	331 461 187	3 109 238 965	18	29/04/2031	2 777 777 778	247 237 443	3 025 015 221	19	29/10/2031	2 777 777 778	165 277 778	2 943 055 556	20	29/04/2032	2 777 777 778	82 638 889	2 860 416 667	Total		50 000 000 000	17 107 608 447	67 107 608 447
N°	Date d'échéance	Principal	Profit	Total																																																																																																											
1	29/10/2022	-	1 491 575 342	1 491 575 342																																																																																																											
2	29/04/2023	-	1 483 424 658	1 483 424 658																																																																																																											
3	29/10/2023	2 777 777 778	1 487 500 000	4 265 277 778																																																																																																											
4	29/04/2024	2 777 777 778	1 404 861 111	4 182 638 889																																																																																																											
5	29/10/2024	2 777 777 778	1 325 844 749	4 103 622 527																																																																																																											
6	29/04/2025	2 777 777 778	1 236 187 215	4 013 964 992																																																																																																											
7	29/10/2025	2 777 777 778	1 160 114 155	3 937 891 933																																																																																																											
8	29/04/2026	2 777 777 778	1 071 362 253	3 849 140 030																																																																																																											
9	29/10/2026	2 777 777 778	994 383 562	3 772 161 339																																																																																																											
10	29/04/2027	2 777 777 778	906 537 291	3 684 315 068																																																																																																											
11	29/10/2027	2 777 777 778	826 388 889	3 604 166 667																																																																																																											
12	29/04/2028	2 777 777 778	743 750 000	3 521 527 778																																																																																																											
13	29/10/2028	2 777 777 778	662 922 374	3 440 700 152																																																																																																											
14	29/04/2029	2 777 777 778	576 887 367	3 354 665 145																																																																																																											
15	29/10/2029	2 777 777 778	497 191 781	3 274 969 559																																																																																																											
16	29/04/2030	2 777 777 778	412 062 405	3 189 840 183																																																																																																											
17	29/10/2030	2 777 777 778	331 461 187	3 109 238 965																																																																																																											
18	29/04/2031	2 777 777 778	247 237 443	3 025 015 221																																																																																																											
19	29/10/2031	2 777 777 778	165 277 778	2 943 055 556																																																																																																											
20	29/04/2032	2 777 777 778	82 638 889	2 860 416 667																																																																																																											
Total		50 000 000 000	17 107 608 447	67 107 608 447																																																																																																											
Périodicité	Semestrielle																																																																																																														



Dissolution Anticipée	Voir Section XV
Modalité de recouvrement des créances	Les Créances sont recouvrées par le Gestionnaires de Créances selon les modalités établies par le Règlement FCTC.

- Compartiment « SUKUK IJARA SOGEPA SN 6,10 % 2022-2037 »

Bailleur	FCTC
Locataire	Société Nationale de Gestion et d'Exploitation du Patrimoine Bâti de l'Etat « SOGEPA SN »
Objet du contrat	Les Biens Objets de l'Actif Sukuk affecté au Compartiment



Loyers (en milliers de F CFA)	N°	Date d'échéance	Principal	Profit	Total
	1	29/10/2022	-	6 116 712 329	6 116 712 329
	2	29/04/2023	-	6 083 287 671	6 083 287 671
	3	29/10/2023	-	6 100 000 000	6 100 000 000
	4	29/04/2024	-	6 100 000 000	6 100 000 000
	5	29/10/2024	7 692 307 692	6 116 712 329	13 809 020 021
	6	29/04/2025	7 692 307 692	5 849 315 068	13 541 622 761
	7	29/10/2025	7 692 307 692	5 646 195 996	13 338 503 688
	8	29/04/2026	7 692 307 692	5 381 369 863	13 073 677 555
	9	29/10/2026	7 692 307 692	5 175 679 663	12 867 987 355
	10	29/04/2027	7 692 307 692	4 913 424 658	12 605 732 350
	11	29/10/2027	7 692 307 692	4 692 307 692	12 384 615 385
	12	29/04/2028	7 692 307 692	4 457 692 308	12 150 000 000
	13	29/10/2028	7 692 307 692	4 234 646 997	11 926 954 689
	14	29/04/2029	7 692 307 692	3 977 534 247	11 669 841 939
	15	29/10/2029	7 692 307 692	3 764 130 664	11 456 438 356
	16	29/04/2030	7 692 307 692	3 509 589 041	11 201 896 733
	17	29/10/2030	7 692 307 692	3 293 614 331	10 985 922 023
	18	29/04/2031	7 692 307 692	3 041 643 836	10 733 951 528
	19	29/10/2031	7 692 307 692	2 815 384 615	10 507 692 308
	20	29/04/2032	7 692 307 692	2 580 769 231	10 273 076 923
	21	29/10/2032	7 692 307 692	2 352 581 665	10 044 889 357
	22	29/04/2033	7 692 307 692	2 105 753 425	9 798 061 117
	23	29/10/2033	7 692 307 692	1 882 065 332	9 574 373 024
	24	29/04/2034	7 692 307 692	1 637 808 219	9 330 115 911
	25	29/10/2034	7 692 307 692	1 411 548 999	9 103 856 691
	26	29/04/2035	7 692 307 692	1 169 863 014	8 862 170 706
	27	29/10/2035	7 692 307 692	938 461 538	8 630 769 231
	28	29/04/2036	7 692 307 692	703 846 154	8 396 153 846
	29	29/10/2036	7 692 307 692	470 516 333	8 162 824 025
	30	29/04/2037	7 692 307 692	233 972 603	7 926 280 295
	Total		200 000 000 000	106 756 427 819	306 756 427 819
Périodicité	Semestrielle				
Dissolution Anticipée	Voir Section XV				
Modalité de recouvrement des créances	Les Créances sont recouvrées par le Gestionnaires de Créances selon les modalités établies par le Règlement FCTC.				

Créances découlant du Contrat d'Engagement d'Achat et du Contrat d'Engagement de Vente

En vertu du Contrat d'Engagement d'Achat, si un Cas de Dissolution survient et se poursuit, la SOGEPA SN s'engage irrévocablement, à tout moment après la Date de Dissolution Prévue, à racheter au Prix d'Exercice applicable tous les droits, titres et intérêts dans l'Actif Sukuk «en l'état» (sans aucune garantie expresse ou tacite quant à la condition, l'adéquation aux fins recherchées ou l'aptitude à l'emploi et en excluant, dans toute la mesure permise par la loi, toute garantie légale implicite), mais libre de toutes Sûretés, et ce conformément aux termes du Contrat d'Engagement d'Achat.



VIII-4 Informations sur l'obligé : Société Nationale de Gestion et d'Exploitation du Patrimoine bâti de l'État (SOGEPA SN)

L'obligé est la Société nationale de Gestion et d'Exploitation du Patrimoine bâti de l'État (ci-après désigné "SOGEPA SN").

A. Attributions et missions

Aux termes du décret n°2021-36 du 15 novembre 2021 portant sa création et fixant ses règles d'organisation et de fonctionnement, la SOGEPA SN sous la tutelle du Ministère des Finances et du Budget, participe à la conception et à l'exécution de la politique du Gouvernement en matière de construction et de gestion d'immeubles administratifs à usage de bureaux ou de logements.

Spécifiquement, la SOGEPA SN a pour missions :

- ◆ la gestion administrative et technique des logements et bâtiments appartenant à l'État ou conventionnés par celui-ci ;
- ◆ l'élaboration de la réglementation des conditions d'attribution et d'occupation des logements et des bâtiments à usage de bureaux ou d'établissements scolaires ;
- ◆ la réalisation des gros travaux d'entretien et de maintenance des équipements immobiliers de l'État ;
- ◆ la mise en œuvre des dispositions liées à l'aliénation du domaine privé immobilier bâti de l'État ;
- ◆ la mise en œuvre de la politique de l'État en matière d'acquisition de bâtiments et d'immeubles à usage de bureaux ou de logements ;
- ◆ l'élaboration des études techniques, y compris les études de faisabilité, pour tous les projets de restauration et de réhabilitation des bâtiments de l'État ;
- ◆ la sauvegarde de l'environnement dans le cadre des travaux à réaliser ;
- ◆ l'accompagnement des collectivités territoriales dans la mise en œuvre des projets de restauration et de réhabilitation des bâtiments de l'État.

En outre, la SOGEPA SN est chargée de la maîtrise d'ouvrage déléguée des projets de restauration et de réhabilitation de bâtiments dans le cadre de conventions particulières de financement pouvant lier l'État à des bailleurs de fonds.

B. Organisation:

Placée sous la tutelle technique du Secrétariat général de la Présidence de la République, la SOGEPA SN fonctionne avec une organisation articulant des directions, des cellules et des services rattachés. Elle est organisée comme suit.

Les services rattachés au Directeur général sont : la Chargée de communication ; le Chargé de missions et ; la Cellule Contrôle interne et Suivi Évaluation.

Les services rattachés au Secrétariat général sont : le Bureau du Courrier ; la Cellule du Système d'Information et d'Organisation ; la Cellule juridique ; la Cellule de Passation des Marchés et ; le Chargé de la Conservation et du Suivi du Patrimoine.

La Direction de l'Administration et des Finances comprend les Divisions de l'Administration et des Ressources humaines.

La Direction d'Exploitation comprend les Divisions de l'Administration du Parc immobilier et de la Gestion locative.

La Direction technique comprend les Divisions de la réhabilitation des bâtiments et des Entretiens courants.

La Direction des Grands Projets de Développement comprend quatre chargés de programmes et un chargé des Copropriétés et du Développement commercial.

Le service de l'Agent comptable comprend les Divisions de la comptabilité, de la vérification et des paiements et du recouvrement des ressources.

Les informations complémentaires sur l'Obligé, y compris une description des points d'intérêt le concernant est disponible auprès du Chef de File, du Débitéur et de l'Arrangeur Principal.



IX- LES PARTS

IX.1 Caractéristiques des parts

Les droits des copropriétaires sont exprimés en Parts. Chaque porteur de Parts dispose d'un droit de copropriété sur l'Actif du FCTC proportionnel au nombre de Parts possédées.

En représentation de l'Actif, le FCTC émet des Parts pour un montant de [300.000.000.000] CFA.

Les Parts sont des valeurs mobilières. Elles sont nominatives et donnent lieu à une inscription en compte au nom du Dépositaire dans les livres du DC/BR.

Les Parts font l'objet d'un placement auprès d'investisseurs institutionnels régionaux et internationaux et des personnes physiques et morales des pays membres de l'UEMOA, étant précisé que les Parts ne peuvent être offertes, souscrites ou vendues dans aucune juridiction (y compris américaine ou européennes) où des formalités d'enregistrement, de visa ou autre autorisation réglementaire seraient requises ni aux ressortissants de telles juridictions sauf conformément aux exigences réglementaires applicables.

Elles s'amortissent de la manière suivante.

Amortissement normal

Pendant la période d'amortissement normal, les Parts s'amortissent conformément aux termes du tableau descriptif figurant dans le paragraphe IX.2 ci-après.

Dissolution Anticipée

A la survenance d'un Cas de Dissolution, les droits du FCTC découlant du Contrat d'Engagement d'Achat sont exercés par la Société de Gestion.

A la survenance d'un cas de Perte Totale, la Société de Gestion aura recours (i) aux produits d'assurance qui seront payés en CFA directement au Compte de Transaction dans les trente (30) jours à compter de la date de survenance du cas de Perte Totale ; ou (ii) au cas où les produits d'assurance sont moindres que le Montant Nominal Global (moins le Loyer Fixé aux termes du Contrat de Location), [à la SOGEPA SN conformément aux termes du Contrat d'Agence de Services. Dès réception de ce montant, la Société de Gestion rachètera les Parts au Montant du Remboursement Anticipé pour Perte Totale et le FCTC sera dissout et liquidé.

Pareillement, suite à la survenance d'un Cas d'Impôt, la SOGEPA SN exerce ses droits découlant du Contrat d'Engagement de Vente.

IX.2 Tableau Descriptif des Caractéristiques des Parts

Compartiment "SUKUK IJARA SOGEPA SN 5,80 % 2022-2029"

Dénomination	FCTC "SUKUK IJARA SOGEPA SN 5,80 % 2022-2029"
Type	Compartiment du Fonds Commun de Titrisation de Créances "SUKUK IJARI SOGEPA SN 2022"
Caractéristiques des titres	<p>Le Compartiment émettra des parts (les « Parts ») représentatives d'un intérêt au prorata des actifs du FCTC avec les caractéristiques suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none">- Montant nominal unitaire : 10 000 CFA- Nature : Parts nominatives émises conformément aux principes de la finance islamique- Prix d'émission : 10 000 CFA- Maturités prévisionnelles : 84 mois à compter de la date d'émission incluant 12 mois de période de grâce- Taux de rendement : 5,80 % l'an- Rythme de paiement des échéances : Semestriel- Les paiements de Loyer et les créances contre SOGEPA SN sous le Contrat d'Engagement d'Achat bénéficient d'une garantie irrévocable de l'État du Sénégal.- Les parts pourront bénéficier de l'admissibilité aux guichets de refinancement de la



BCEAO, dans les conditions qui seront fixées par le Comité de Politique Monétaire																																											
Actifs sous-jacents affectés au Compartiment	<table border="1"> <thead> <tr> <th>N°</th> <th>Désignation</th> <th>Adresse</th> <th>Terrain M²</th> <th>Construction M²</th> <th>Valeur Actif en FCFA</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>Immeuble Ministère des Finances- TF N°4 929DK</td> <td>Avenue Cadre</td> <td>3 495</td> <td>18 716</td> <td>15 449 360 000</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>Immeuble Rose - TF N°14 103GR</td> <td>Avenue Cheikh DIOP</td> <td>13 954</td> <td>12 345</td> <td>12 344 973 000</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>Immeuble DAGE - TF N°5 553DK</td> <td>Rue Calmette</td> <td>1 982</td> <td>4 428</td> <td>4 427 678 500</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>Immeuble Parchappe – TF N°5 724DK</td> <td>9 Rue Parchappe</td> <td>1 251</td> <td>2 440</td> <td>2 440 436 000</td> </tr> <tr> <td>5</td> <td>Immeuble Ecole des Douanes - TF N°5 313DK</td> <td>Avenue Cadre</td> <td>5 734</td> <td>17 118</td> <td>17 118 102 057</td> </tr> <tr> <td colspan="5" style="text-align: center;">Total</td> <td>51 780 549 557</td> </tr> </tbody> </table>	N°	Désignation	Adresse	Terrain M ²	Construction M ²	Valeur Actif en FCFA	1	Immeuble Ministère des Finances- TF N°4 929DK	Avenue Cadre	3 495	18 716	15 449 360 000	2	Immeuble Rose - TF N°14 103GR	Avenue Cheikh DIOP	13 954	12 345	12 344 973 000	3	Immeuble DAGE - TF N°5 553DK	Rue Calmette	1 982	4 428	4 427 678 500	4	Immeuble Parchappe – TF N°5 724DK	9 Rue Parchappe	1 251	2 440	2 440 436 000	5	Immeuble Ecole des Douanes - TF N°5 313DK	Avenue Cadre	5 734	17 118	17 118 102 057	Total					51 780 549 557
	N°	Désignation	Adresse	Terrain M ²	Construction M ²	Valeur Actif en FCFA																																					
	1	Immeuble Ministère des Finances- TF N°4 929DK	Avenue Cadre	3 495	18 716	15 449 360 000																																					
	2	Immeuble Rose - TF N°14 103GR	Avenue Cheikh DIOP	13 954	12 345	12 344 973 000																																					
	3	Immeuble DAGE - TF N°5 553DK	Rue Calmette	1 982	4 428	4 427 678 500																																					
	4	Immeuble Parchappe – TF N°5 724DK	9 Rue Parchappe	1 251	2 440	2 440 436 000																																					
	5	Immeuble Ecole des Douanes - TF N°5 313DK	Avenue Cadre	5 734	17 118	17 118 102 057																																					
Total					51 780 549 557																																						
Montant indicatif de l'émission	50 000 000 000 FCFA																																										
Mode de placement	Appel public à l'épargne																																										
Date de jouissance	La date de jouissance est fixée au plus tard cinq (5) jours ouvrés après la date de clôture de l'opération.																																										
Date de Dissolution Prévue	Avril 2029																																										
Souscripteurs visés	L'émission des parts du Compartiment « SUKUK IJARA SOGEPA SN 5,80% 2022-2029 » est ouverte aux personnes physiques et morales des pays membres de l'UEMOA ainsi qu'aux investisseurs institutionnels régionaux et internationaux, étant précisé que les parts ne peuvent être offertes, souscrites ou vendues dans aucune juridiction (y compris américaine ou européenne) où des formalités d'enregistrement, de visa ou autre autorisation réglementaire seraient requises, ni aux ressortissants de telles juridictions sauf conformément aux exigences réglementaires applicables																																										
Fiscalité	Les revenus liés aux Parts sont exonérés de tout impôt pour les investisseurs résidents au Sénégal et soumis à la législation fiscale sur les revenus de valeurs mobilières en vigueur dans les autres pays de résidence des investisseurs au moment du paiement des profits et du remboursement du principal.																																										

Compartiment "SUKUK IJARA SOGEPA SN 5,95 % 2022-2032"

Dénomination	FCTC "SUKUK IJARA SOGEPA SN 5,95 % 2022-2032"
Type	Compartiment du Fonds Commun de Titrisation de Créances "SUKUK IJARI SOGEPA SN 2022"
Caractéristiques des titres	Le Compartiment émettra des parts (les « Parts ») représentatives d'un intérêt au prorata des actifs du FCTC avec les caractéristiques suivantes : <ul style="list-style-type: none"> - Montant nominal unitaire : 10 000 CFA



	<ul style="list-style-type: none"> - Nature : Parts nominatives émises conformément aux principes de la finance islamique - Prix d'émission : 10 000 CFA - Maturités prévisionnelles : 120 mois à compter de la date d'émission incluant 12 mois de période de grâce - Taux de rendement : 5,95 % l'an - Rythme de paiement des échéances : Semestriel - Les paiements de Loyer et les créances contre SOGEPA SN sous le Contrat d'Engagement d'Achat bénéficient d'une garantie irrévocable de l'État du Sénégal. - Les parts pourront bénéficier de l'admissibilité aux guichets de refinancement de la BCEAO, dans les conditions qui seront fixées par le Comité de Politique Monétaire 																		
Actifs sous-jacents affectés au Compartiment	<table border="1"> <thead> <tr> <th>N°</th> <th>Désignation</th> <th>Adresse</th> <th>Terrain M²</th> <th>Construction M²</th> <th>Valeur Actif en FCFA</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>Immeuble Ancien Palais de Justice - TF N°6 688DK</td> <td>Avenue Pasteur</td> <td>37 941</td> <td>34 488</td> <td>59 269 563 000</td> </tr> <tr> <td colspan="5" style="text-align: center;">Total</td> <td>59 269 563 000</td> </tr> </tbody> </table>	N°	Désignation	Adresse	Terrain M ²	Construction M ²	Valeur Actif en FCFA	1	Immeuble Ancien Palais de Justice - TF N°6 688DK	Avenue Pasteur	37 941	34 488	59 269 563 000	Total					59 269 563 000
N°	Désignation	Adresse	Terrain M ²	Construction M ²	Valeur Actif en FCFA														
1	Immeuble Ancien Palais de Justice - TF N°6 688DK	Avenue Pasteur	37 941	34 488	59 269 563 000														
Total					59 269 563 000														
Montant indicatif de l'émission	50 000 000 000 FCFA																		
Mode de placement	Appel public à l'épargne																		
Date de jouissance	La date de jouissance est fixée au plus tard cinq (5) jours ouvrés après la date de clôture de l'opération.																		
Date de Dissolution Prévue	Avril 2032																		
Souscripteurs visés	L'émission des parts du Compartiment « SUKUK IJARA SOGEPA SN 5,95% 2022-2032 » est ouverte aux personnes physiques et morales des pays membres de l'UEMOA ainsi qu'aux investisseurs institutionnels régionaux et internationaux, étant précisé que les parts ne peuvent être offertes, souscrites ou vendues dans aucune juridiction (y compris américaine ou européenne) où des formalités d'enregistrement, de visa ou autre autorisation réglementaire seraient requises, ni aux ressortissants de telles juridictions sauf conformément aux exigences réglementaires applicables																		
Fiscalité	Les revenus liés aux Parts sont exonérés de tout impôt pour les investisseurs résidents au Sénégal et soumis à la législation fiscale sur les revenus de valeurs mobilières en vigueur dans les autres pays de résidence des investisseurs au moment du paiement des profits et du remboursement du principal.																		

Compartiment "SUKUK IJARA SOGEPA SN 6,10 % 2022-2037"

Dénomination	FCTC "SUKUK IJARA SOGEPA SN 6,10 % 2022-2037"
Type	Compartiment du Fonds Commun de Titrisation de Créances "SUKUK IJARI SOGEPA SN 2022"
Caractéristiques des titres	<p>Le Compartiment émettra des parts (les « Parts ») représentatives d'un intérêt au prorata des actifs du FCTC avec les caractéristiques suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Montant nominal unitaire : 10 000 CFA



	<ul style="list-style-type: none"> - Nature : Parts nominatives émises conformément aux principes de la finance islamique - Prix d'émission : 10 000 CFA - Maturités prévisionnelles : 180 mois à compter de la date d'émission incluant 24 mois de période de grâce - Taux de rendement : 6,10 % l'an - Rythme de paiement des échéances : Semestriel - Les paiements de Loyer et les créances contre SOGEPA SN sous le Contrat d'Engagement d'Achat bénéficient d'une garantie irrévocable de l'État du Sénégal. - Les parts pourront bénéficier de l'admissibilité aux guichets de refinancement de la BCEAO, dans les conditions qui seront fixées par le Comité de Politique Monétaire 																																				
Actifs sous-jacents affectés au Compartiment	<table border="1"> <thead> <tr> <th>N°</th> <th>Désignation</th> <th>Adresse</th> <th>Terrain M²</th> <th>Construction M²</th> <th>Valeur Actif en FCFA</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>Sphère Ministérielle 1 - TF N°1 028R</td> <td>Diamniadio</td> <td>35 004</td> <td>78 729</td> <td>78 209 400 000</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>Sphère Ministérielle 2 - TF N°10 238R -</td> <td>Diamniadio</td> <td>40 000</td> <td>101 820</td> <td>83 970 090 000</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>Immeubles Damel (2&3)</td> <td>Diamniadio</td> <td>-</td> <td>22 072</td> <td>14 000 000 000</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>Immeuble Building Administratif - TF N°6 654</td> <td>Avenue Président LSS</td> <td>10 842</td> <td>42 100</td> <td>72 105 000 000</td> </tr> <tr> <td colspan="5" style="text-align: center;">Total</td> <td>248 284 490 000</td> </tr> </tbody> </table>	N°	Désignation	Adresse	Terrain M ²	Construction M ²	Valeur Actif en FCFA	1	Sphère Ministérielle 1 - TF N°1 028R	Diamniadio	35 004	78 729	78 209 400 000	2	Sphère Ministérielle 2 - TF N°10 238R -	Diamniadio	40 000	101 820	83 970 090 000	3	Immeubles Damel (2&3)	Diamniadio	-	22 072	14 000 000 000	4	Immeuble Building Administratif - TF N°6 654	Avenue Président LSS	10 842	42 100	72 105 000 000	Total					248 284 490 000
N°	Désignation	Adresse	Terrain M ²	Construction M ²	Valeur Actif en FCFA																																
1	Sphère Ministérielle 1 - TF N°1 028R	Diamniadio	35 004	78 729	78 209 400 000																																
2	Sphère Ministérielle 2 - TF N°10 238R -	Diamniadio	40 000	101 820	83 970 090 000																																
3	Immeubles Damel (2&3)	Diamniadio	-	22 072	14 000 000 000																																
4	Immeuble Building Administratif - TF N°6 654	Avenue Président LSS	10 842	42 100	72 105 000 000																																
Total					248 284 490 000																																
Montant indicatif de l'émission	200 000 000 000 FCFA																																				
Mode de placement	Appel public à l'épargne																																				
Date de jouissance	La date de jouissance est fixée au plus tard cinq (5) jours ouvrés après la date de clôture de l'opération.																																				
Date de Dissolution Prévue	Avril 2037																																				
Souscripteurs visés	L'émission des parts du Compartiment « SUKUK IJARA SOGEPA SN 6,10 % 2022-2037 » est ouverte aux personnes physiques et morales des pays membres de l'UEMOA ainsi qu'aux investisseurs institutionnels régionaux et internationaux, étant précisé que les parts ne peuvent être offertes, souscrites ou vendues dans aucune juridiction (y compris américaine ou européenne) où des formalités d'enregistrement, de visa ou autre autorisation réglementaire seraient requises, ni aux ressortissants de telles juridictions sauf conformément aux exigences réglementaires applicables																																				
Fiscalité	Les revenus liés aux Parts sont exonérés de tout impôt pour les investisseurs résidents au Sénégal et soumis à la législation fiscale sur les revenus de valeurs mobilières en vigueur dans les autres pays de résidence des investisseurs au moment du paiement des profits et du remboursement du principal.																																				

IX.3 Assemblée Générale des porteurs de Parts, Modification, Renonciation

Une assemblée générale des porteurs de Parts pourra être réunie, conformément aux dispositions du Règlement FCTC, sur convocation de la SOGEPA SN ou de la Société de Gestion en vue d'examiner toute question affectant leurs intérêts, y compris la modification, par voie de Résolution Extraordinaire, de la Date de Dissolution Prévue ou toute autre date de paiement relative aux Parts, la réduction ou annulation de tout ou partie des montants dus en relation avec les Parts, la modification de la devise de paiement des Parts, et la modification de certaines obligations du FCTC et de ses compartiments ou de la SOGEPA SN découlant des Documents de Transaction



L'assemblée générale ne pourra valablement délibérer sur première convocation qu'à condition que les porteurs des Parts présents détiennent cinquante et un pour cent (51%) au moins du montant nominal des Parts en circulation au moment considéré. Sur deuxième convocation aucun quorum ne sera exigé. L'assemblée générale statuera valablement à la majorité de deux tiers (2/3) des voix exprimées par les porteurs des Parts présents à cette assemblée par un vote à main levée. Toute résolution adoptée lors d'une assemblée générale des porteurs de Parts dûment convoquée et tenue conformément au Règlement FCTC, liera tous les porteurs de Parts, qu'ils soient ou non présents lors de cette assemblée et qu'ils aient voté ou pas.

La Société de Gestion peut approuver toute modification de l'un quelconque des termes et conditions des Documents de Transaction, ainsi que toute renonciation, désistement ou abandon de toute demande découlant d'une violation des termes et conditions des Documents de Transaction, ou déterminer qu'un Cas de Dissolution ne sera pas considéré comme tel, sans l'accord préalable des porteurs des Parts, sous réserve que, selon l'opinion de la Société de Gestion, telle modification, renonciation, désistement, abandon ou détermination :

- a) soit d'une nature formelle, mineure ou technique;
- b) vise à corriger ou remédier à une erreur manifeste ou avérée (à la satisfaction de la Société de Gestion);
- c) ne soit pas significativement préjudiciable aux intérêts des titulaires de Parts.

Une telle modification deviendra immédiatement opposable à, et liera, tous les porteurs des Parts et, sauf décision contraire de la Société de Gestion, devra faire l'objet d'un avis transmis dans les meilleurs délais aux porteurs de Parts, conformément aux stipulations du Règlement FCTC.

X- FONCTIONNEMENT DU FCTC

X.1 Principes de rémunération et d'amortissement des Parts

Les Parts de chaque Compartiment sont rémunérées sur le principe d'un rendement fixe par rapport à l'investissement initial des investisseurs. Cette rémunération est établie sur la base d'un paiement périodique (semestriel) composé du principal et du profit.

Le tableau d'amortissement indicatif de chaque Comportement se présente comme suit :

Compartiment SUKUK IJARA SOGEPA 5,80 % 2022-2029 (en FCFA)

N°	Date d'échéance	Principal	Profit	Total
1	29/10/2022		1 453 972 603	1 453 972 603
2	29/04/2023		1 446 027 397	1 446 027 397
3	29/10/2023	4 166 666 667	1 450 000 000	5 616 666 667
4	29/04/2024	4 166 666 667	1 329 166 667	5 495 833 333
5	29/10/2024	4 166 666 667	1 211 643 836	5 378 310 502
6	29/04/2025	4 166 666 667	1 084 520 548	5 251 187 215
7	29/10/2025	4 166 666 667	969 315 068	5 135 981 735
8	29/04/2026	4 166 666 667	843 515 982	5 010 182 648
9	29/10/2026	4 166 666 667	726 986 301	4 893 652 968
10	29/04/2027	4 166 666 667	602 511 416	4 769 178 082
11	29/10/2027	4 166 666 667	483 333 333	4 650 000 000
12	29/04/2028	4 166 666 667	362 500 000	4 529 166 667
13	29/10/2028	4 166 666 667	242 328 767	4 408 995 434
14	29/04/2029	4 166 666 667	120 502 283	4 287 168 950
Total		50 000 000 000	9 426 324 201	59 426 324 201

Compartiment SUKUK IJARA SOGEPA 5,95 % 2022-2032 (en FCFA)



N°	Date d'échéance	Principal	Profit	Total
1	29/10/2022	-	1 491 575 342	1 491 575 342
2	29/04/2023	-	1 483 424 658	1 483 424 658
3	29/10/2023	2 777 777 778	1 487 500 000	4 265 277 778
4	27/04/2024	2 777 777 778	1 404 861 111	4 182 638 889
5	29/10/2024	2 777 777 778	1 325 844 749	4 103 622 527
6	29/04/2025	2 777 777 778	1 236 187 215	4 013 964 992
7	29/10/2025	2 777 777 778	1 160 114 155	3 937 891 933
8	29/04/2026	2 777 777 778	1 071 362 253	3 849 140 030
9	29/10/2026	2 777 777 778	994 383 562	3 772 161 339
10	29/04/2027	2 777 777 778	906 537 291	3 684 315 068
11	29/10/2027	2 777 777 778	826 388 889	3 604 166 667
12	29/04/2028	2 777 777 778	743 750 000	3 521 527 778
13	29/10/2028	2 777 777 778	662 922 374	3 440 700 152
14	29/04/2029	2 777 777 778	576 887 367	3 354 665 145
15	29/10/2029	2 777 777 778	497 191 781	3 274 969 559
16	29/04/2030	2 777 777 778	412 062 405	3 189 840 183
17	29/10/2030	2 777 777 778	331 461 187	3 109 238 965
18	29/04/2031	2 777 777 778	247 237 443	3 025 015 221
19	29/10/2031	2 777 777 778	165 277 778	2 943 055 556
20	29/04/2032	2 777 777 778	82 638 889	2 860 416 667
Total		50 000 000 000	17 107 608 447	67 107 608 447

Compartiment SUKUK IJARA SOGEPA 6,10 % 2022-2037 (en FCFA)

N°	Date d'échéance	Principal	Profit	Total
1	29/10/2022	-	6 116 712 329	6 116 712
2	29/04/2023	-	6 083 287 671	6 083 287
3	29/10/2023	-	6 100 000 000	6 100 000
4	29/04/2024	-	6 100 000 000	6 100 000
5	29/10/2024	7 692 307 692	6 116 712 329	13 809 020
6	29/04/2025	7 692 307 692	5 849 315 068	13 541 622
7	29/10/2025	7 692 307 692	5 646 195 996	13 338 503
8	29/04/2026	7 692 307 692	5 381 369 863	13 073 677
9	29/10/2026	7 692 307 692	5 175 679 663	12 867 987
10	29/04/2027	7 692 307 692	4 913 424 658	12 605 732
11	29/10/2027	7 692 307 692	4 692 307 692	12 384 615
12	29/04/2028	7 692 307 692	4 457 692 308	12 150 000
13	29/10/2028	7 692 307 692	4 234 646 997	11 926 954
14	29/04/2029	7 692 307 692	3 977 534 247	11 669 841
15	29/10/2029	7 692 307 692	3 764 130 664	11 456 438
16	29/04/2030	7 692 307 692	3 509 589 041	11 201 896
17	29/10/2030	7 692 307 692	3 293 614 331	10 985 922
18	29/04/2031	7 692 307 692	3 041 643 836	10 733 951



19	29/10/2031	7 692 307 692	2 815 384 615	10 507 692
20	29/04/2032	7 692 307 692	2 580 769 231	10 273 076
21	29/10/2032	7 692 307 692	2 352 581 665	10 044 889
22	29/04/2033	7 692 307 692	2 105 753 425	9 798 061
23	29/10/2033	7 692 307 692	1 882 065 332	9 574 373
24	29/04/2034	7 692 307 692	1 637 808 219	9 330 115
25	29/10/2034	7 692 307 692	1 411 548 999	9 103 856
26	29/04/2035	7 692 307 692	1 169 863 014	8 862 170
27	29/10/2035	7 692 307 692	938 461 538	8 630 769
28	29/04/2036	7 692 307 692	703 846 154	8 396 153
29	29/10/2036	7 692 307 692	470 516 333	8 162 824
30	29/04/2037	7 692 307 692	233 972 603	7 926 280
Total		200 000 000 000	106 756 427 819	306 756 427 819

X.2 Les principes du rechargement, de la réémission et du recours à l'emprunt

En conformité avec les principes des émissions Sukuk, le FCTC est constitué de manière exclusive pour la présente Opération. Ainsi, le FCTC n'est pas autorisé à effectuer des rechargements, des réémissions de parts ou à recourir à l'emprunt.

X. 3 Règles de calcul et d'allocation des flux

Calculs

La part du montant des Loyers allouée à chaque porteur de Parts et pour chaque Date de Distribution Périodique est tel que mentionné au point X.1 de la présente Note d'Information. La Société de Gestion s'assurera que la rémunération des porteurs de Parts est conforme au niveau de rendement défini à travers la présente Note d'information.

Allocation des flux

A chaque Date de Distribution Périodique, il est procédé, par le DC/BR, au moyen des fonds qui lui sont transférés par le débit du Compte de Transaction, aux allocations de flux aux porteurs des Parts conformément aux allocations précédemment déterminées par la Société de Gestion en relation avec chaque Période de Location.

Le Compte de Transaction ne peut être débité que dans la limite de son solde créditeur de sorte qu'il ne puisse présenter, à aucun moment, un solde débiteur.

XI- TRESORERIE DU FONDS

Pour la gestion de la trésorerie des Compartiments du FCTC et les paiements des loyers, deux comptes bancaires seront mis en place :

XI.1 Compte d'approvisionnement du FCTC

La SOGPA SN ouvrira les Comptes d'approvisionnement de chaque Compartiment, au plus tard 48 heures avant la fin de la période de souscription.

Au plus tard cinq (05) jours avant chaque Date de Distribution Périodique, les fonds nécessaires au paiement du Loyer seront versés dans le Compte d'approvisionnement pour, par la suite être transférés, deux (02) Jours Ouvrables avant la Date de Distribution Périodique, au crédit du Compte de Transaction.



XI.2 Compte de Transaction

Le Dépositaire ouvrira, en accord avec la Société de Gestion, les Comptes de Transaction pour chaque Compartiment, au plus tard 48 heures avant le début de la période de souscription.

Les Comptes de Transaction ont la nature d'un compte spécialement affecté au profit de chaque Compartiment du FCTC et sont régis par les dispositions de l'article 27 du Règlement N°02/2010/CM/UEMOA relatif aux Fonds Communs de Titrisation de Créances et aux Opérations de Titrisation dans l'UEMOA.

Par ailleurs, au plus tard cinq (05) jours avant chaque date de distribution périodique, les fonds nécessaires au paiement du loyer de chaque Compartiment seront versés dans les Comptes d'Approvisionnement pour être transférés par la suite, au crédit des Comptes de Transaction, deux (02) jours ouvrables avant la date de distribution périodique.

Toutes les sommes payées au titre des créances seront versées directement par le Locataire, par débit des Comptes d'Approvisionnement, sur le Compte de Transaction.

Le Compte de Transaction ne peut en aucun cas être utilisé par la BIS pour ses propres opérations de quelque nature que ce soit. En cas de faillite de la BIS, ses créanciers ne pourront ni réclamer ni avoir un recours au Compte de Transaction.

Les sommes momentanément disponibles ou en instance d'affectation auprès du Dépositaire du FCTC seront retenues dans le Compte de Transaction en attendant leur distribution aux porteurs des parts. Le Compte de Transaction ne sera pas rémunéré.

Le Dépositaire ne pourra en aucune manière s'affranchir du respect des règles définies par la Note d'Information du Fonds.

XI. 3 Règles d'investissement de la trésorerie

Les sommes momentanément disponibles ou en instance d'affectation auprès de chaque Compartiment du FCTC seront retenues dans les Comptes de Transaction en attendant leur distribution aux porteurs des Parts. Le Compte de Transaction ne sera pas rémunéré.

Le Dépositaire ne pourra en aucune manière s'affranchir du respect des règles ci avant énoncées.

XII- FACTEURS DE RISQUES

Les porteurs de Parts sont exposés aux risques suivants.

XII. 1 Risque de dissolution anticipée

Le FCTC peut être dissout à tout moment avant de la Date de Dissolution Prévues suite à la survenance d'un Cas de Dissolution, sans qu'il n'y soit remédié, ou d'un Cas d'Impôt, ou suite à un Cas de Perte Totale.

XII.2 Risque de crédit

Les Loyers sont dus par sur le Débiteur lequel est la SOGEPA SN. Le risque de crédit lié aux Parts correspond au risque de défaut de la SOGEPA SN au titre de ses obligations souscrites dans le cadre des Documents de Transaction.

XII.3 Risque de taux

La rémunération normale des porteurs des Parts est déterminée sur la base d'un taux de rendement fixe par rapport à leur investissement initial.

XII.4 Risque de liquidité

Les retards de paiement au titre des Loyers constituent un Cas de Dissolution permettant au FCTC d'exercer ses droits découlant du Contrat d'Engagement d'Achat.

XII.5 Absence de marché secondaire

L'inscription des Parts à la BRVM est une option envisagée mais n'est pas ferme. Même en cas d'inscription à la BRVM, l'attention est appelée sur le risque d'une absence éventuelle de liquidité des Parts sur ce marché secondaire. De plus, l'échange des Parts pourrait être source de liquidité aux investisseurs mais également causer des pertes ou profits potentiels liés à la fluctuation de la valeur marchande. En conséquence, les investisseurs devraient être prêts à détenir les Parts pour



une période non définie et potentiellement pour la maturité intégrale des Sukuk. Une demande d'admission des Parts à la cote de la BRVM peut être faite, mais il n'y a aucune garantie qu'une telle admission aura lieu à la Date de Clôture, ou même à tout moment après la Date de Clôture. Toutefois, les Parts seront enregistrées dans les livres du DC/BR et pourront faire l'objet de transactions de gré à gré.

XII. 6 Pertinence de l'investissement

La souscription au FCTC n'est pas nécessairement un investissement destiné à toutes les catégories d'investisseurs. Chaque investisseur (ou son représentant) est supposé avoir effectué l'ensemble des diligences nécessaires, eu égard à son niveau d'information et sa capacité d'analyse afin de déterminer la convenance de l'investissement en question. Toute souscription dans les Parts emporte confirmation par l'investisseur concerné, sous son exclusive et entière responsabilité, qu'il :

- a) a une connaissance parfaite et une expérience pertinente pour évaluer l'investissement relatif à la souscription des Parts et à l'appréciation des risques associés tel que présentés à travers la présente Note d'Information ;
- b) a les aptitudes analytiques requises pour évaluer, selon sa propre situation financière, l'impact de la présente opportunité d'investissement sur son portefeuille actuel ;
- c) a les ressources financières adéquates et la liquidité requise pour faire face aux risques de changes au cas où sa devise principale est différente du CFA ;
- d) comprend parfaitement les caractéristiques des Parts et de plus est familier avec les mécanismes de fonctionnement des marchés des capitaux ;
- e) est capable d'évaluer les différents scénarii économiques, politiques ou d'autres natures capables d'affecter la présente opportunité d'investissement et est prêt à prendre le risque ;
- f) est ressortissant d'une juridiction où sa souscription des Parts ne contrevient à aucune restriction qui lui soit applicable ni à aucune loi ou règlement.

XII. 7 Marché émergent

Les investisseurs ou leurs représentants sont censés comprendre que la présente opportunité d'investissement se produit dans un pays classé dans la catégorie des pays émergents et donc soumis à des risques juridiques, économiques et politiques souvent significatifs. Par conséquent, chaque investisseur (ou son représentant) doit nécessairement effectuer les diligences nécessaires pour apprécier l'ensemble des risques avant de souscrire aux Parts.

XII. 8 Changement du cadre juridique

La structure de la transaction ainsi que ses caractéristiques sont basées sur les lois et les procédures administratives en vigueur au Sénégal à la date de préparation de la présente Note d'Information. Aucune assurance ne peut être donnée quant aux changements futurs de la législation ou des pratiques administratives après la date de cette Note d'Information de même que l'impact que de tels changements pourraient avoir sur la capacité du FCTC à respecter ses obligations au titre des Parts, en particulier à faire les distributions découlant des Parts.

XII. 9 Risque de faillite ou d'insolvabilité du FCTC

Le Compte de Transaction est un compte ouvert au niveau de la Banque Islamique du Sénégal et ne peut en aucun cas être utilisé par la BIS pour ses opérations de quelque nature que ce soit. En cas de faillite de la BIS ses créanciers ne pourront ni réclamer ni avoir un recours au Compte de Transaction.



XIII- FISCALITE APPLICABLE AUX PORTEURS DES PARTS

Exonération

Le régime fiscal en vigueur est celui de la République du Sénégal. L'article 91 du Code Général des Impôts exonère de l'impôt sur le revenu, les revenus liés aux Parts.

Majoration

Tous les paiements découlant des Parts seront effectués sans aucune déduction ou retenue à la source à raison d'Impôts et Taxes sauf si cette déduction ou retenue est exigée par la loi. Au cas où une telle retenue ou déduction serait exigée, la SOGEPA SN sera tenue de payer des montants supplémentaires de sorte que les porteurs de Parts reçoivent le montant total qui aurait été exigible en vertu des Parts si une telle retenue ou déduction n'avait pas été requise.

XIV- FRAIS, COMMISSIONS ET TAXES

L'ensemble des frais et commissions sont à la charge du Débiteur conformément au mandat d'arrangement.

Conformément à l'Arrêté Ministériel régissant l'Opération, les revenus de la transaction « Sukuk IJARA SOGEPA SN 2022 » sont exonérés de tout impôt et taxe pour l'investisseur résident au Sénégal et soumis à la législation fiscale sur les revenus de valeurs mobilières dans les autres pays de résidence des investisseurs au moment du paiement du profit et du remboursement du capital.

XV- CONDITIONS DE DISSOLUTION du FCTC

Règles générales

Sauf à raison de la survenance d'un Cas de Dissolution ou un Cas d'Imposition ou d'un Cas de Perte Totale, le FCTC sera dissout à la Date de Dissolution Prévue.

Dissolution anticipée

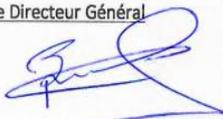
Le FCTC peut être liquidé par anticipation à la suite d'un Cas de Dissolution ou d'un Cas d'Imposition, ou d'un Cas de Perte Totale.

XVI- TRIBUNAUX COMPETENTS EN CAS DE LITIGE

La présente émission est régie par le droit sénégalais. Tout litige relatif à son interprétation ou son exécution sera soumis, à défaut d'un règlement amiable, à l'arbitrage selon le règlement d'arbitrage de la Cour Commune de Justice et d'Arbitrage de l'OHADA à Abidjan.

Boubacar CORREA
Directeur Général
Société de Gestion
Taïba Titrisation
Fait le 19-04-2022

Mouhamadou Madana KANE
Directeur Général
Dépositaire
Banque Islamique du Sénégal
Fait le 19-04-2022

Le Directeur Général

M. Boubacar CORREA


Le Directeur Général

Mouhamadou Madana KANE
Directeur Général




ANNEXE :
PRÉSENTATION DU DEBITEUR

A. Fondements de la création de la SOGEPa SN

Les autorités étatiques n'ont jamais cessé de souligner l'importance attachée à l'adoption d'une démarche moderne, efficace et adéquate pour la prise en charge de la gestion du patrimoine bâti public.

Dès lors, le ferme engagement politique du Chef de l'État, exprimé lors du Conseil des Ministres du 19 juin 2019, en ce qui concerne les agences d'exécution et entités assimilées, dans leur généralité, devrait se traduire, pour l'Agence de Gestion du Patrimoine bâti de l'État (AGPBE), par une mutation institutionnelle, dans la continuité de l'évolution de ladite structure.

Cette ultime phase des réformes entreprises depuis 2013 mettra en place un dispositif de performance pouvant permettre aux dirigeants de répondre à la rationalisation de la gestion du patrimoine bâti public, tant réclamée par Monsieur le Président de la République.

Pour l'Agence de Gestion du Patrimoine bâti de l'État (AGPBE), si l'on tient compte de sa raison d'être, à savoir « gérer le patrimoine bâti de l'État avec rigueur, dans un souci d'économie, de préservation optimale et de développement au bénéfice de la nation », il va de soi qu'il s'agira de poursuivre et de consolider les profondes réformes institutionnelles et de rationalisation réalisées entre 1960 et 2013 (de Service à Agence).

En vérité, malgré les avancées notables qu'elles ont pu induire, la trajectoire de réformes « consolidantes » entreprises entre 1960 et 2013 (de service à agence) n'a pas permis à l'AGPBE de faire évoluer considérablement la situation des problèmes et d'agir avec les moyens en adéquation avec son environnement, en termes de possibilités de lever de fonds, de procédures d'intervention en phase avec la diligence et la qualité que requiert le maintien et le développement du patrimoine bâti de l'État dans un état décent.

Le changement de paradigme souhaité est induit par les limites du système de gestion du patrimoine bâti de l'État marqué encore une situation assez paradoxale, avec l'opposition ci-dessous :

- | |
|---|
| <ul style="list-style-type: none">↗ État premier propriétaire avec des baux valorisables sans sa contribution financière ;↘ État premier locataire connaissant une expérience de développement de la location-vente avec sa contribution financière. |
|---|

Cette situation est exacerbée par les contraintes majeures suivantes :

- ↘ **limites de la connaissance du patrimoine bâti de l'État** pour réussir les projets de valorisation du parc immobilier public, de rationalisation des dépenses locatives et d'optimisation de l'occupation des bâtiments administratifs à usage de bureaux et de logements ;
- ↘ **inadéquation entre l'offre de bâtiments et la demande de l'administration publique en bureaux et logements**, eu égard à l'ampleur des besoins et à la faiblesse des ressources nécessaires à la maintenance et à la rénovation du patrimoine existant.

Au regard des considérations présentées ci-dessus, et se fondant sur une réflexion systémique et prospective, l'option est retenue de procéder à la transformation institutionnelle de l'AGPBE en société nationale de gestion et d'exploitation du patrimoine bâti de l'État (SOGEPAN) sur la base du développement d'un modèle économique performant et rentable.

B. Capitalisation de l'expérience de l'AGPBE

a. Rappel des attributions et des missions de l'AGPBE

Aux termes du décret n° 2013-278 du 14 février 2013 portant sa création et fixant ses règles d'organisation et de fonctionnement, l'AGPBE participe à la conception et à l'exécution de la politique du Gouvernement en matière de construction et de gestion d'immeubles administratifs à usage de bureaux ou de logements.

Spécifiquement, l'AGPBE avait pour missions :

- ◆ la gestion administrative et technique des logements et bâtiments appartenant à l'État ou conventionnés par celui-ci ;
- ◆ l'élaboration de la réglementation des conditions d'attribution et d'occupation des logements et des bâtiments à usage de bureaux ou d'établissements scolaires ;
- ◆ la réalisation des gros travaux d'entretien et de maintenance des équipements immobiliers de l'État ;
- ◆ la mise en œuvre des dispositions liées à l'aliénation du domaine privé immobilier bâti de l'État ;
- ◆ la mise en œuvre de la politique de l'État en matière d'acquisition de bâtiments et d'immeubles à usage de bureaux ou de logements ;
- ◆ l'élaboration des études techniques, y compris les études de faisabilité, pour tous les projets de restauration et de réhabilitation des bâtiments de l'État ;
- ◆ la sauvegarde de l'environnement dans le cadre des travaux à réaliser ;
- ◆ l'accompagnement des collectivités territoriales dans la mise en œuvre des projets de restauration et de réhabilitation des bâtiments de l'État.

En outre, l'AGPBE était chargée de la maîtrise d'ouvrage déléguée des projets de restauration et de réhabilitation de bâtiments dans le cadre de conventions particulières de financement pouvant lier l'État à des bailleurs de fonds.

b. Organisation de l'AGPBE

Placée sous la tutelle technique du Secrétariat général de la Présidence de la République, l'Agence, fonctionnait avec une organisation articulant des directions, des cellules et des services rattachés. Elle était organisée comme suit.

Les services rattachés au Directeur général sont : la Chargée de communication ; le Chargé de missions et ; la Cellule Contrôle interne et Suivi Évaluation.

Les services rattachés au Secrétariat général sont : le Bureau du Courrier ; la Cellule du Système d'Information et d'Organisation ; la Cellule juridique ; la Cellule de Passation des Marchés et ; le Chargé de la Conservation et du Suivi du Patrimoine.

La Direction de l'Administration et des Finances comprend les Divisions de l'Administration et des Ressources humaines.

La Direction de l'Exploitation comprend les Divisions de l'Administration du Parc immobilier et de la Gestion locative.

La Direction technique comprend les Divisions de la réhabilitation des bâtiments et des Entretien courants.

La Direction des Grands Projets de Développement comprend quatre chargés de programmes et un chargé des Copropriétés et du Développement commercial.

Le service de l'Agent comptable comprend les Divisions de la comptabilité, de la vérification et des paiements et du recouvrement des ressources.

c. Leçons apprises de l'autopsie des systèmes de gestion du patrimoine bâti de l'État

☞ Une connaissance du patrimoine bâti de l'État encore limitée

L'AGPBE a déployé de gros efforts pour améliorer la connaissance du parc administratif (investigation et identification). Cependant, il faut reconnaître qu'il reste encore des marges de progrès en termes (i) de récupération des propriétés bâties de l'État encore irrégulièrement occupés par des tiers et (ii) de fourniture d'informations fiables permettant la mise en perspective financière de chaque bâtiment identifié.

Le Tableau des Propriétés bâties de l'État (TPBE) a évolué de 154 au 30 juin 2019 à 1707 au 30 novembre 2021. L'essentiel de ces bâtiments administratifs recensés (50%) est localisé dans les régions de Dakar (23%), Ziguinchor (11%), Tambacounda (10%) et Kaolack (7%). Sur les 1707 bâtiments recensés, 1285 disposent d'une carte d'identité.

Ce premier niveau de connaissance du parc administratif doit être approfondi pour déterminer la valeur actuelle du PBE et décider du sort à réserver à chaque bâtiment tenant compte de l'estimation des moyens à mettre en œuvre pour rentabiliser sa gestion.

☞ Un parc administratif vétuste, faiblement entretenu et maintenu

Les 1473 carnets santé établis indiquent l'état **vétuste (67%)** à **très vétuste (11%)** du parc administratif et leur exploitation montre un besoin important de maintenance et de réhabilitation des bâtiments publics exigeant une expertise pointue.

L'équation de l'entretien et de la maintenance des bâtiments administratifs n'est pas encore résolue en effet, malgré les efforts consentis entre 2020 et 2021, avec la réhabilitation de 11 800 m² d'espaces de bureaux et de logements, les limites budgétaires et techniques de l'AGPBE n'ont pas permis de diligenter l'établissement et l'amorce de la mise en œuvre du plan préventif et curatif des bâtiments administratifs.

Ainsi, cette situation fait que la prise en charge quantitative et qualitative des besoins de l'administration publique en bureaux et logements fonctionnels n'est pas encore assurée. En effet, le taux de satisfaction de la demande de l'administration et des autres institutions est établi au 30 novembre 2021 à 33% dont 32% pour les bureaux et 35% pour les logements.

In fine, le constat est que l'équation de l'entretien et la maintenance des bâtiments administratifs n'est pas encore résolue, nonobstant les urgences qui s'y attachent et clairement indiquées par les carnets de santé à approfondir.

☞ **Un renforcement de l'État propriétaire**

L'État adopte les mécanismes de la location-vente, de l'acquisition directe et de l'emphytéose pour accélérer l'élargissement des surfaces de bureaux et rationaliser les charges locatives en mobilisant des promoteurs privés.

C'est ainsi qu'avec la location-vente, des ensembles immobiliers, d'une superficie de 96 000 m², sont acquis avec la réception de deux Sphères ministérielles à Diamniadio (SMD) d'une capacité d'accueil de 15 départements. Grâce au même mécanisme, la réalisation de la Maison des Nations unies (83 000 m²) des Sphères administratives régionales est engagée ainsi que l'acquisition d'ensembles immobiliers proposés par des promoteurs privés.

La mise en place de conditions favorables à l'augmentation des surfaces de bureaux et de logements est aussi poursuivie avec la négociation de nouveaux contrats d'acquisition directe de bâtiments neufs (environ 30 000 m²) et la relance de la finition des Immeubles Damel (20 000 m²) acquis de la Société GETRAN.

En outre, le décret n° 2018-2129 du 6 décembre 2018, donne à l'AGPBE la capacité juridique d'accorder des baux emphytéotiques sur le patrimoine bâti de l'État. Dans ce cadre, dix (14) baux emphytéotiques sont déjà approuvés par décrets pour valoriser, avec des ressources entièrement privées, des immeubles publics dans un état de vétusté tel que leur coût de rénovation serait trop lourd pour les finances publiques. Ce modèle de développement de l'immobilier public augmentera de 53 655 m² les espaces de bureaux neufs et modernes.

☞ **Une logique de sédimentation de la dette auprès des bailleurs**

L'AGPBE travaille à l'amélioration de l'offre de bureaux et de logements à l'administration publique et autres institutions. Ainsi, pour combler le déficit d'espace de bureaux et de logements dans l'immobilier public, l'AGPBE loue des bâtiments privés.

Eu égard à (i) de l'incohérence de la structure du budget de l'AGPBE (totalité des ressources affectées aux charges locatives), (ii) de l'augmentation de la demande de bureaux et de logements des administrations ayant droit et (iii) des limites du système de gestion des conventions, une logique de sédimentation de la dette auprès des bailleurs s'est opérée entre 2014 et 2019.

Le plan d'apurement de cette dette estimée à 35 milliards a pu être exécuté dans le budget 2020 grâce à une dotation spéciale. Nonobstant les initiatives prises à partir de l'année 2019 pour l'apurement de la dette et la rationalisation des loyers, la consistance des charges locatives annuelles (15 793 700 977 pour 724 conventions) corrélée à la faiblesse des ressources affectées induisent à nouveau la reconstitution de la dette des bailleurs qui s'établit déjà, en fin 2021, à environ dix (10) milliards.

Au demeurant, il faut nécessairement rompre définitivement cette spirale d'endettement en abandonnant progressivement la location de bâtiments privés grâce à l'augmentation des surfaces de bureaux par la réhabilitation, ainsi que la construction et l'acquisition d'immeubles neufs.

C. Stratégie d'intervention de la SOGEPA SN

a. Défis de la préservation et du développement du patrimoine bâti de l'État

La SOGEPA SN, partant du bilan, du vécu et de la prospective du système de gestion du patrimoine bâti de l'État, porte l'ambition d'en transformer la gouvernance au service d'une stratégie économique et financière et d'offre de service de qualité à l'administration public.

Dans cette perspective, les défis suivants sont à relever :

- **la connaissance parfaite des propriétés bâties de l'État, aussi bien dans le pays qu'à l'étranger**, en implémentant un système intégré d'information performant et en déployant un dispositif conséquent d'investigation, de recensement et d'information afin de soutenir l'aide à la prise de décisions ;
- **la modernisation de la gestion de l'immobilier public** en supprimant les occupations irrégulières, en rationalisant les usages du parc immobilier public ou conventionné, en abandonnant le recours aux conventions, en optimisant le rapport qualité-prix de l'offre d'immeubles, en résolvant l'équation de l'entretien courant et permanent des bâtiments caractérisés par leur vétusté et procédant au développement du parc administratif ;
- **la performance du système de gouvernance du patrimoine bâti de l'État** en valorisant les avantages du statut juridique de la société en charge de sa gestion et son exploitation et en mobilisant un dispositif de compétences à l'interne et à l'externe.

Ces défis qui orientent une vision pour le changement adresse la déconstruction du paradoxe « État 1^{er} Propriétaire » versus « État 1^{er} Locataire » qui synthétisent la réalisation du triptyque « normalisation », « rationalisation » et « rentabilité » articulé aux trois grands métiers de l'immobilier « gestion administrative-property management », « service à l'usager-facility management » et « valorisation-asset management ».

b. Missions de la SOGEPA SN

La SOGEPA SN a pour mission la préservation et le développement du patrimoine bâti de l'État.

A ce titre, elle est notamment chargée de :

- l'entretien et la réhabilitation des immeubles cédés à elle par l'État ;
- l'acquisition d'immeubles par tout procédé de droit commun ;
- la prise en charge des besoins immobiliers de l'État et des autres personnes publiques, dans le cadre de conventions de mise à disposition de locaux à usage professionnel ou d'habitation ;
- la prise en location d'immeubles lorsqu'elle apparaît comme l'unique solution permettant de répondre à une demande urgente de l'État en locaux ;
- la valorisation de son patrimoine immobilier dans des conditions permettant d'en tirer le meilleur profit économique, tout en contribuant à la rénovation urbaine ainsi qu'à la modernisation et l'embellissement des villes du Sénégal ;
- la promotion du développement de projets de construction de nouveaux bâtiments, notamment dans les pôles urbains, sous le prisme de l'équité territoriale prônée par le Gouvernement ;
- de l'accompagnement des collectivités territoriales dans la mise en œuvre des projets de restauration et de réhabilitation des bâtiments de l'État ;

- de la maîtrise d'ouvrage déléguée des projets de restauration et de réhabilitation de bâtiments, dans le cadre de conventions particulières de financement pouvant lier l'État à des bailleurs de fonds ;
- de l'établissement et de la mise à jour annuelle d'une cartographie exhaustive du patrimoine bâti de l'État au Sénégal et à l'Étranger, affecté au sens de l'article 4 de la présente Loi, avec, pour chaque immeuble, une description précise de son état matériel, de ses besoins éventuels en travaux d'entretien, de maintenance ou de restauration, ainsi qu'une évaluation de sa valeur vénale ;
- de l'établissement d'une cartographie similaire à celle visée au point précédent et portant sur les immeubles cédés par l'État à SOGEPA SN ;
- de la surveillance générale, en collaboration avec les administrations concernées, de l'état physique des immeubles affectés, au Sénégal et à l'étranger, ainsi que de l'appui en matière de travaux d'entretien, de maintenance et de rénovation ;
- du conseil au Gouvernement en matière de définition et de pilotage d'une politique publique immobilière capable de stimuler l'activité économique, d'améliorer le cadre de vie urbain et d'améliorer les conditions de fonctionnement des services administratifs.

c. Principes qui orientent l'exécution des missions de la SOGEPA SN

Dans l'exécution de ses missions le dispositif d'intervention de la SOGEPA prendra veillera aux respects des principes ci-après :

- orientation prospective pour anticiper sur les exigences d'une politique de l'immobilier public dans un pays pétrolier et gazier ;
- approche systémique qui interroge les situations des pôles et leurs interrelations dans un système de gouvernance et de développement de l'immobilier public ;
- consolidation logiques « État propriétaire » et « Gestion active du patrimoine » (rationaliser l'utilisation du parc et valoriser les biens) ;
- articulation valeurs « économique » et « non marchande » du patrimoine immobilier public.
- Prise en compte de la dimension développement durable et des exigences de promotion de la filière construction verte (y compris la gestion de transition écologique) ;
- mutualisation de la gestion des parcs immobiliers de l'État et des Collectivités territoriales en soutien à la réalisation d'infrastructures socio-économiques de base.

d. Finalités de l'intervention de la SOGEPA SN

La réalisation des missions de la SOGEPA SN, sous le prisme du respect des principes indiqués supra, participe de :

- la création de richesses et d'emplois avec la promotion de la filière des constructions vertes ;
- la régulation du marché de l'immobilier au Sénégal par l'augmentation et la diversification de l'offre ;
- la confortation de ressources de l'État grâce à la possibilité de rentabiliser commercialement tout ou partie des immeubles valorisés ;
- la réalisation d'économies budgétaires au bénéfice de toute la nation en exploitant les mécanismes de financement du secteur privé et ;
- le renforcement de l'attractivité des territoires sénégalais, en corrigeant le désert administratif dans les régions de l'intérieur du pays.

e. Orientations stratégiques de la SOGEPA SN

Sur la base de l'analyse croisée des défis à relever et du contexte, dans la perspective de modernisation de la gouvernance du système de gestion de l'immobilier public, la SOGEPA SN axe son intervention sur les trois (3) orientations stratégiques suivantes :

- ☞ **Gouvernance du système de gestion du patrimoine bâti de l'État fondée sur :** (i) la confortation des cadres de pilotage et de gestion de la Société et ; (ii) l'opérationnalisation d'un système de concertation, de coopération, d'information et de communication, en soutien à la conduite des changements voulus.
- ☞ **Connaissance des propriétés bâties de l'État (PBE) en :** (i) procédant à l'inventaire des propriétés bâties de l'État déjà identifiées ; (ii) développant la mise en perspective économique et financière du patrimoine public recensé et ; implémentant un système intégré d'information et de gestion de l'immobilier public.
- ☞ **Préservation et développement de l'immobilier public en :** (i) stabilisant les besoins en infrastructures immobilières, de l'État, des Administrations publiques et des Collectivités territoriales ; (ii) modernisant le niveau technique des bâtiments administratifs implantés aussi bien au Sénégal et qu'à l'étranger et ; (iii) réalisant de nouveaux projets immobiliers publics pour renforcer le parc administratif à Dakar et dans les autres régions.

D. Structuration du modèle économique de la SOGEPA SN

L'amélioration de la connaissance du patrimoine bâti de l'État ouvre de meilleures perspectives pour son développement et sa préservation, à travers un modèle économique articulant les **stratégies d'Optimisation & rationalisation, de Location, de Développement et de Cession & Acquisition.**

Ainsi, la Direction générale de la SOGEPA SN mettra en place, impérativement, une politique de maîtrise et de rentabilisation du patrimoine mis à sa disposition à cette fin. Elle aura à gérer ce patrimoine, à apporter des solutions de réhabilitation, de maintenance, des projets de reconversion de certains sites, de mise en lumière des réalités du marché, de montage de schémas directeurs, d'élaboration de scénarii de valorisation et ou de cession, d'inventaire et de classification d'actifs, le tout nécessitant la mise en œuvre d'une méthodologie éprouvée.

Le Modèle économique proposé est conçu pour être un puissant outil d'aide et d'orientation dans l'éclairage et la prise des décisions pour chaque bâtiment affecté et non affecté. Et c'est effectivement à ce niveau que les autorités de la nouvelle structure doivent disposer d'un levier extraordinaire, celui de la gestion dynamique et rentable du patrimoine.

Le modèle économique proposé se veut simple et dynamique. Il est évolutif et facile d'utilisation en ce sens qu'il permet de traiter l'exhaustivité du patrimoine bâti de l'État afin d'en appréhender le résultat par le compte d'exploitation (il permet l'établissement de comptes d'exploitation pluriannuels et de détermination de cash-flow et autres marges budgétaires).

La modélisation proposée est d'utilisation extensible. Elle permet une projection d'opérations sur une durée de dix (10) ans qui autorise une prospective utile à la prise de bonnes décisions anticipées ; il est important de préciser que la qualité des données (données indépendantes que sont les superficies, l'état des bâtiments, les occupations, etc.), ainsi que leur exhaustivité restent primordiales pour une meilleure appréciation et une bonne évaluation.

ANNEXE :
**RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR
L'ÉVALUATION DES ACTIFS SOUS JACENTS DU FCTC**

TAIBA TITRISATION

FCTC SUKUK IJARA SN 2022

"COMPARTIMENT SUKUK IJARA SOGEPa SN 5,80% 2022 – 2029,

"COMPARTIMENT SUKUK IJARA SOGEPa SN 5,95% 2022 – 2032,

"COMPARTIMENT SUKUK IJARA SOGEPa SN 6,10% 2022 – 2037"

Dakar - République du Sénégal

**RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR L'EVALUATION DES ACTIFS SOUS-JACENTS
DU FONDS COMMUN DE TITRISATION DES CREANCES**

Mazars au Sénégal

BP : 22 440 - DK Ponty

Téléphone (221) 33 849 19 49 - Télécopie (221) 33 849 69 37

SOCIETE ANONYME AU CAPITAL DE 100 000 000 FCFA – RESIDENCE PINET LAPRADE – 14, BLV DJILY MBAYE, DAKAR

FCTC Sukuk IJARA SOGEP
SN 2022
5,80% 2022-2029
5,95% 2022-2032
6,10% 2022-2037

*Rapport du Commissaire aux
comptes sur l'évaluation des
actifs sous-jacents*

SOMMAIRE

	PAGES
1. PRESENTATION DE L'OPERATION ENVISAGEE	4
2. COMPOSITION DES ACTIFS SOUS-JACENTS	8
3. AFFECTATION DES ACTIFS SOUS-JACENTS SELON LES TRANCHES DU SUKUK	10
4. DILIGENCES MISES EN ŒUVRE	10
5. FISCALITE APPLICABLE AUX PORTEURS DES PARTS	10
6. CONTRATS ENTRE LE FONDS ET LA SOGEP	11
7. CONCLUSION	11

FCTC SUKUK IJARA SOGEPA
SN 2022
5,80% 2022-2029
5,95% 2022-2032
6,10% 2022-2037

*Rapport du Commissaire aux
comptes sur l'évaluation des
actifs sous-jacents*

TAIBA TITRISATION

FCTC SUKUK IJARA SOGEPA SN 2022 - 5,80% 2022 – 2029,

FCTC SUKUK IJARA SOGEPA SN 2022 - 5,95% 2022 – 2032,

FCTC SUKUK IJARA SOGEPA SN 2022 - 6,10% 2022 – 2037”

Dakar - République du Sénégal

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR L'ÉVALUATION DES ACTIFS SOUS-JACENTS DU FCTC

En notre qualité de Commissaire aux comptes du Fonds Commun de Titrisation des Créances (FCTC), et dans le cadre de l'acquisition de l'usufruit des actifs "SOGEPA" par le FCTC Commun de Titrisation de Créances Sukuk IJARA Société nationale de Gestion et d'Exploitation du Patrimoine bâti de l'État (SOGEPA SN) 2022 (le « FCTC ») conformément au contrat de cession et d'acquisition de l'usufruit, nous avons établi le présent rapport sur l'évaluation de ces actifs sous-jacents.

Il nous appartient d'exprimer une conclusion sur le fait que la valeur de ces actifs n'est pas surévaluée. À cet effet, nous avons effectué nos diligences selon les normes de la profession applicables à cette mission. Cette pratique professionnelle requiert la mise en œuvre de diligences destinées à apprécier la valeur de ces actifs, à assurer que celle-ci n'est pas surévaluée et à vérifier qu'elle correspond au moins à la valeur de la créance.

Nous vous prions de bien vouloir prendre connaissance de nos constatations et conclusions présentées, ci-après.

1. PRESENTATION DE L'OPERATION ENVISAGEE

La SOGEPA SN souhaite mobiliser un financement d'un montant de trois cents milliards francs CFA (300 000 000 000 FCFA) sur le marché financier de l'UEMOA et qui soit compatible avec les principes de la finance islamique afin de permettre également à des investisseurs potentiels qui sont soumis à ces principes de pouvoir participer à l'Opération en vue de financer l'acquisition d'immeubles à usage de bureaux administratifs à Diamniadio et divers autres projets.

Dans ce contexte et à l'initiative conjointe de la société TAIBA Titrisation (Société de gestion), la Banque Islamique du Sénégal (BIS) (arrangeur et dépositaire), et de Société Islamique pour le Développement du Secteur Privé (Membre du Groupe de la Banque Islamique de Développement), Co-arrangeur, il a été créé un Fonds Commun de Titrisation des Créances (FCTC) Sukuk IJARA Société Nationale de Gestion et d'Exploitation du Patrimoine bâti de l'État (SOGEPA SN) 2022.

Le Fonds Commun de Titrisation des Créances Sukuk IJARA SOGEPA SN 2022 comporte trois (3) compartiments :

FCTC SUKUK IJARA SOGEPA
SN 2022
5,80% 2022-2029
5,95% 2022-2032
6,10% 2022-2037

Rapport du Commissaire aux
comptes sur l'évaluation des
actifs sous-jacents

La Banque Islamique du Sénégal (BIS) a été désignée pour agir en qualité de Dépositaire des actifs du FCTC (article 11 du Règlement du Fonds). À ce titre, elle a pour mission :

- de prendre possession et d'assurer la conservation de tout document et titre représentatif ou constitutif des actifs du Fonds ;
- d'ouvrir un compte spécifique au nom du Fonds qui enregistre l'ensemble de ses opérations. Elle est seule habilitée à faire mouvoir ce compte ;
- de percevoir les liquidités résultant du paiement des loyers au titre de la location des actifs "SOGEPA" et de l'exercice de tous les droits, notamment les options d'achat et de vente de l'usufruit.

La BIS assure également la fonction de gestionnaire des créances et agit en qualité de mandataire de la Société de Gestion dans le cadre d'une convention de gestion conclue avec TAIBA Titrisation. À ce titre, elle est investie des missions ci-après :

- émettre les factures de loyers relatives au contrat de location des actifs "SOGEPA" ;
- procéder au recouvrement des créances ;
- prendre ou faire prendre, pour le compte du Fonds, les mesures conservatoires nécessaires à la préservation des créances et des éventuelles sûretés dont elles bénéficient ;
- diligenter pour le compte du Fonds les actes et procédures judiciaires, extra-judiciaires ou amiables nécessaires au recouvrement des créances.

Le Fonds deviendra titulaire de créances sur la SOGEPA constituées :

- des créances de loyers sur la SOGEPA au titre du Contrat de location des actifs et,
- de la créance sur la SOGEPA constituée par le prix de revente de l'Usufruit à la SOGEPA dans le cadre de l'exercice de l'option objet du contrat d'option de vente.

La Société nationale de Gestion et d'Exploitation du Patrimoine Bâti de l'État (SOGEPA SN) (à ce titre, le « Vendeur ») vendra un usufruit (« l'Actif Sukuk ») sur certains actifs décrits ci-dessous (les « Biens Objets de l'Actif Sukuk ») au FCTC en vertu du contrat de Cession d'Acquisition.

Le FCTC émet des parts (les « Parts ») représentatives d'un intérêt au prorata des actifs du FCTC.

Le FCTC conclura un contrat de location en vertu duquel le FCTC donnera les Biens Objets de l'Actif Sukuk en location à SOGEPA SN et un contrat d'engagement d'achat de l'Actif en vertu duquel SOGEPA SN s'engage à racheter l'Actif Sukuk au FCTC à la demande du FCTC en un Cas de Dissolution Anticipée.

Le montant global est de 300 000 millions FCFA réparti en 3 tranches. Les caractéristiques de ces tranches sont les suivantes :

FCTC SUKUK IJARA SOGEPA
SN 2022
5,80% 2022-2029
5,95% 2022-2032
6,10% 2022-2037

Rapport du Commissaire aux
comptes sur l'évaluation des
actifs sous-jacents

▪ **Première tranche du Sukuk**

Dénomination :	Sukuk IJARA SOGEPA SN 5,80% 2022-2029
Type :	Fonds Commun de Titrisation de Créances
Nature des créances :	Les créances sur la SOGEPA sont constituées : - des loyers de la location des actifs à la SOGEPA ; - du prix de revente de l'usufruit à la SOGEPA dans le cadre de l'exercice de l'option de vente.
Montant de l'opération :	50 000 millions FCFA
Caractéristiques des titres :	- montant nominal : 50 000 millions FCFA - montant nominal unitaire : 10 000 FCFA - durée : 7 ans - nature : Parts nominatives émises conformément aux principes de la finance islamique - prix d'émission : 10 000 FCFA
Loyer fixé :	1/12ème du Montant Nominal Global, soit 4 167 millions FCFA.
Période de Grace : à partir de la Date de Jouissance	1 an

▪ **Deuxième tranche du Sukuk**

Dénomination :	Sukuk IJARA SOGEPA SN 5,95% 2022-2032
Type :	Fonds Commun de Titrisation de Créances
Nature des créances :	Les créances sur la SOGEPA sont constituées : - des loyers de la location des actifs à la SOGEPA ; - du prix de revente de l'usufruit à la SOGEPA dans le cadre de l'exercice de l'option de vente.
Montant de l'opération :	50 000 millions FCFA
Caractéristiques des titres :	- montant nominal : 50 000 millions FCFA - montant nominal unitaire : 10 000 FCFA - durée : 10 ans - nature : Parts nominatives émises conformément aux principes de la finance islamique - prix d'émission : 10 000 FCFA
Loyer fixé :	1/18ème du Montant Nominal Global, soit 2 778 millions FCFA.
Période de Grace : à partir de la Date de Jouissance	1 an

FCTC SUKUK IJARA SOGEPA
SN 2022
5,80% 2022-2029
5,95% 2022-2032
6,10% 2022-2037

Rapport du Commissaire aux
comptes sur l'évaluation des
actifs sous-jacents

▪ Troisième tranche du Sukuk

Dénomination :	Sukuk IJARA SOGEPA SN 6,10% 2022-2037
Type :	Fonds Commun de Titrisation de Créances
Nature des créances :	Les créances sur la SOGEPA sont constituées : - des loyers de la location des actifs à la SOGEPA ; - du prix de revente de l'usufruit à la SOGEPA dans le cadre de l'exercice de l'option de vente.
Montant de l'opération :	200 000 millions FCFA
Caractéristiques des titres :	- montant nominal unitaire : 10 000 FCFA - durée : 15 ans - nature : Parts nominatives émises conformément aux principes de la finance islamique - prix d'émission : 10 000 FCFA
Loyer fixé :	1/26ème du Montant Nominal Global, soit 7 692 FCFA).
Période de Grace : à partir de la Date de Jouissance	2 ans

Les parts pourront bénéficier de l'admissibilité aux guichets de refinancement de la BCEAO, dans les conditions qui seront fixées par le Comité de Politique Monétaire.

Les paiements de Loyer et les créances contre SOGEPA SN sous le Contrat d'Engagement d'Achat sont garantis par une garantie irrévocable de l'État du Sénégal.

Les Parts sont rémunérées sur le principe d'un rendement fixe par rapport à l'investissement initial des investisseurs. Cette rémunération est établie sur la base d'un paiement périodique (semestriel) composé du principal et du profit.

L'ensemble des frais et commissions sont à la charge du débiteur.

2. COMPOSITION DES ACTIFS SOUS-JACENTS

L'Actif Sukuk est composé de l'Usufruit sur dix (10) biens immobiliers dont sept (7) immeubles sis à Dakar et trois (3) sphères ministérielles sis à Diamniadio, Rufisque, Dakar.

Ces immeubles ont été cédés à titre onéreux au profit de la Société Nationale de Gestion du Patrimoine bâti de l'État (SOGEPA SN) par décret présidentiel n°2022-163 du 03 février 2022. Ledit décret, en son article 2, a également autorisé la mutation de ces immeubles au profit de la SOGEPA SN sans paiement de frais de publicité foncière.

Nota Bene : Il convient de noter que la mutation des biens cités dans le tableau ci-dessus au profit de la SOGEPA est en cours à la date du présent rapport.

FCTC SUKUK DJARA SOGEPA
SN 2022
5,80% 2022-2029
5,95% 2022-2032
6,10% 2022-2037

Rapport du Commissaire aux
comptes sur l'évaluation des
actifs sous-jacents

La valeur globale des dix (10) immeubles est estimée à un montant de trois cent cinquante-neuf milliards trois cent trente-cinq millions (359 335 millions francs CFA). Les actifs sous-jacents au Sukuk sont détaillés dans le tableau ci-dessous :

Expertise Immobilière du Cabinet d'Expertise SADY et THIAM SARL							
Designation	Superficie Terrain M ²	Coût du MP en FCFA	Valeur Terrain en millions FCFA	Superficie Constructions M ²	Coût de la construction au MP en FCFA	Valeur Constructions en millions FCFA	Valeur Acquis en millions FCFA
Immeuble Pêcheur - TF N° 724DK - NICAD 011301120070030	1.251	1.500.000	1.877	3.944	142.986	564	2.440
Immeuble DACE - TF N° 553DK - NICAD 0113011200500137	1.982	2.000.000	3.964	2.302	201.424	464	4.428
Immeuble Ancien Palais de Justice - TF N° 668DK - NICAD 0113011200100037	37.941	1.500.000	56.912	34.488	68.373	2.358	59.270
Immeuble Rose - TF N° 14 103GR - NICAD 0113013400400010	13.954	700.000	9.768	17.323	148.772	2.577	12.345
Sphère Ministère 1 (Koumane Taux Deng) - TF N° 1 028R	35.004	60.000	2.100	78.729	966.723	76.109	78.209
Sphère Ministère 2 (Sphères) - TF N° 10 238R - NICAD 011303000700002	40.000	60.000	2.400	101.820	801.121	81.570	83.970
Immeubles Dame (DA)			0	22.072	634.288	14.000	14.000
Immeuble Ministère des Finances et du Budget - TF N° 14 929DK Ex 3 528DC	3.495	2.000.000	6.990	18.716	451.965	8.459	15.449
Immeuble Building Administratif - TF N° 6 654 Ex 9829DC	10.842	2.500.000	27.105	42.100	1.068.894	45.000	72.105
Immeuble Ecole des Douanes - TF N° 5 313DK - NICAD 0113011200500043	5.734	1.500.000	8.601	8.951	951.525	8.517	17.118
Total			119.716			239.619	359.335

Ces évaluations ont été effectuées par un Expert immobilier, membre de l'Ordre des Experts et Évaluateurs Agréés du Sénégal et assermenté près des Cours et Tribunaux. Les évaluations ont été réalisées à dire d'expert sur la base, du prix du mètre carré de terrain nu selon les tendances du marché immobilier dans la zone de lotissement considérée, du décret 2010-439 du 06 avril 2010, fixant le barème du prix des terrains nus et des terrains bâtis applicables en matière de loyer, le décret 2014-144 du 05 février portant sur la catégorisation des bâtiments, le prix des matériaux de construction publié par le bulletin de commercialisation et d'officialisation des prix de la Chambre de commerce, d'industrie et d'Agriculture de Dakar.

Le rapport d'expertise de l'ensemble immobilier établi par les Experts immobiliers Mr Dame SIDY et Mr Cherif M.H.T THIAM en date du 08 janvier 2022 comprend l'état des droits réels établi par la Conservation de la propriété foncière des bureaux de Dakar et Rufisque.

Tous les actes d'administration effectués sur ces immeubles sont régis par les dispositions législatives et réglementaires ci-après :

- la loi n° 76-66 du 02 juillet 1976 portant Code du domaine de la SOGEPA et son décret d'application ;
- le décret n° 81.557 du 21 mai 1981 portant application du Code du Domaine de la SOGEPA.

Au vu de ces dispositions légales et réglementaires, la SOGEPA est parfaitement habilitée à signer des contrats portant sur l'usufruit, les baux, la servitude, les permis d'occuper avec les privés portant sur lesdits immeubles sans recourir ou passer par l'Assemblée nationale. Toutefois, s'agissant des biens (immeubles) relevant de la souveraineté nationale, leur aliénation définitive exige nécessairement l'autorisation du parlement.

FCTC SUKUK IJARA SOGEPA
SN 2022
5,80% 2022-2029
5,95% 2022-2032
6,10% 2022-2037

Rapport du Commissaire aux
comptes sur l'évaluation des
actifs sous-jacents

3. AFFECTATION DES ACTIFS SOUS-JACENTS SELON LES TRANCHES DU SUKUK

La répartition de l'actif Sukuk aux 3 compartiments est présentée dans le tableau ci-dessous :

Designation	Adresse	Superficie Terrain M ²	Superficie Constructions M ²	Valeur Actif en millions FCFA	Répartition selon la tranche d'émission en millions FCFA	
					Total des actifs affectés	Tranche d'émission
Immeuble Ministère des Finances et du Budget - TF N° 4 929DK Ex 3 528/DC	Avenue Carde	3 495	18 716	15 449		
Immeuble Rose - TF N° 14 103GR - NICAD 0113013409400010	Avenue Chekh Anta DDP	13 954	17 323	12 345		
Immeuble DACE - TF N° 5 553DK - NICAD 0113011200500137	Rue Dr Calmette	1 982	2 302	4 428	51 781	1ère tranche (50 000)
Immeuble Pachagge - TF N° 5 724DK - NICAD 0113011200700030	9, Rue Pachagge	1 251	3 944	2 440		
Immeuble Ecôle des Douanes - TF N° 5 313DK - NICAD 0113011200500043	Avenue Carde	5 734	8 951	17 118		
Immeuble Ancien Palais de Justice - TF N° 6 688DK - NICAD 0113011200100037	Avenue Pasteur	37 941	34 488	59 270	59 270	2ème tranche (50 000)
Sphere Miniestrielle 1 (Ousmane Tanor Dieng) - TF N° 1 028R	Diamniado	35 004	78 729	78 269		
Sphere Miniestrielle 2 (Sphera) - TF N° 10 238R - NICAD 01310300007700002	Diamniado	40 000	101 820	83 970	248 284	3ème tranche (200 000)
Immeubles Daniel (2&3)	Diamniado		22 072	14 000		
Immeuble Building Administratif - TF N° 6 654 Ex 9829/DC	Avenue Président LSS	10 842	42 100	72 185		
Cumul				359 335	359 335	

4. DILIGENCES MISES EN ŒUVRE

Nous avons effectué les diligences que nous avons estimées nécessaires selon les normes de la profession applicables à cette mission afin d'apprécier la valeur des actifs, objet de l'usufruit, de nous assurer que celle-ci n'est pas surévaluée et de vérifier qu'elle correspond au moins à la valeur de la créance, et plus particulièrement :

- le contrôle de la réalité des apports ;
- l'examen des expertises immobilières ;
- l'appréciation de la pertinence et de la vraisemblance de la valeur des actifs ;
- l'analyse des valeurs individuelles proposées...

5. FISCALITE APPLICABLE AUX PORTEURS DES PARTS

Exonération

Le régime fiscal en vigueur est celui de la République du Sénégal. L'article 91 du Code Général des Impôts et Domaines exonère de l'impôt sur le revenu, les revenus liés aux parts.

Majoration

Tous les paiements découlant des Parts seront effectués sans aucune déduction ou retenue à la source à raison d'Impôts et Taxes sauf si cette déduction ou retenue est exigée par la loi. Au cas où une telle retenue ou déduction serait exigée, la SOGEPA SN sera tenue de payer des montants supplémentaires de sorte que les porteurs de Parts reçoivent le montant total qui aurait été exigible en vertu des Parts si une telle retenue ou déduction n'avait pas été requise.

FCTC SUKUK IJARA SOGEPA
SN 2022
5,80% 2022-2029
5,95% 2022-2032
6,10% 2022-2037

Rapport du Commissaire aux
comptes sur l'évaluation des
actifs sous-jacents

Frais, commissions et taxes

L'ensemble des frais et commissions sont à la charge du Débiteur conformément au mandat d'arrangement.

6. CONTRATS ENTRE LE FONDS ET LA SOGEPA

L'opération donnera lieu à la conclusion des contrats suivants avec la SOGEPA :

- (i) le contrat de cession et d'acquisition de l'usufruit des Actifs en vertu duquel le Fonds acquerra auprès de la SOGEPA l'usufruit des Actifs,
- (ii) le contrat de location des Actifs en vertu duquel le Fonds donnera les Actifs en location à la SOGEPA,
- (iii) le contrat d'option d'achat de l'Usufruit en vertu duquel le Fonds s'engage à revendre l'Usufruit à la SOGEPA à la demande de celui-ci dans les conditions prévues audit contrat,
- (iv) le contrat d'option de vente de l'Usufruit (le « Contrat d'Option de Vente ») en vertu duquel la SOGEPA s'engage à racheter l'Usufruit au Fonds à la demande du Fonds dans les conditions prévues audit contrat et,
- (v) le contrat d'agent des services en vertu duquel le Fonds mandate la SOGEPA pour fournir, pour son compte, différents services qui lui incombent en sa qualité de bailleur dans le cadre du Contrat de location des Actifs.

7. CONCLUSION

En conclusion de nos travaux d'appréciation, sur la base du rapport d'expertise immobilière produit, nous n'avons pas d'observation sur la valeur de l'actif sous-jacent, objet de l'usufruit à acquérir par le Fonds Commun de Titrisation des Créances, qui s'établit à trois cent cinquante-neuf milliards trois cent trente-cinq millions francs CFA (359 335 millions FCFA). La valeur de l'actif sous-jacent est donc supérieure à la valeur de la créance, objet de l'émission d'un montant de trois cent mille millions francs CFA (300 000 millions FCFA).

Mazars au Sénégal



Hamadou TINI
Associé

Dakar, le 07 avril 2022

ANNEXE :
ENGAGEMENT DE BONNE FIN DE L'OPERATION EMIS
PAR L'ETAT DU SENEGAL

Dakar, le 04 JAN. 2022

CONFIDENTIEL

LE MINISTRE

Objet : Sukuk SOGEPA SN 2022

Messieurs les Directeurs généraux,

Dans le cadre de l'émission du Sukuk en objet, l'Etat du Sénégal s'engage, à l'égard de vos structures – TAIBA Titrisation en sa qualité de Société de gestion du Fonds Commun de Titrisation de Créances (FCTC) et Banque Islamique du Sénégal, Dépositaire des actifs du FCTC – à garantir la bonne fin de cette opération à réaliser par appel public à l'épargne.

A cet effet, l'Etat du Sénégal s'engage de façon ferme et irrévocable à garantir le remboursement intégral de toutes les créances découlant de cette émission.

Ces créances sont constituées :

- des loyers sur SOGEPA SN, au titre contrat de la location des actifs ;
- de la créance sur SOGEPA SN consécutive au prix de revente de l'usufruit, dans ce cadre de l'exercice de l'option, objet du contrat d'option de vente.

Le présent engagement de garantie, en plus du confort offert par la qualité de la signature de l'Etat du Sénégal, renforcera la sûreté de l'emprunt.

Veuillez agréer, **Messieurs les Directeurs généraux**, l'assurance de ma considération distinguée.

A

- **Monsieur le Directeur général
de TAIBA Titrisation
Société de gestion du FCTC**
- **Monsieur le Directeur général
de la Banque Islamique du Sénégal
Dépositaire du FCTC.**



Abdoulaye Daouda DIALLO

ANNEXE :
CERTIFICAT DE CONFORMITE SHARIA



Banque Islamique du Sénégal

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

الحمد لله رب العالمين، والصلاة والسلام على سيدنا محمد خاتم النبيين وعلى آله وصحبه أجمعين

*Au nom d'Allah, le Tout Miséricordieux, le Très Miséricordieux
Louange à Allah, Seigneur du monde. Que la paix et la bénédiction soient sur le Prophète Muhammad Sa famille et Ses Compagnons*

CERTIFICAT DE CONFORMITE

Du Conseil de Conformité Interne de la Banque Islamique du Sénégal relatif au Sukuk-Ijara SOGEPA SN 2022 au profit de la Société nationale de Gestion et de l'Exploitation du Patrimoine bâti de l'Etat

Le Conseil de Conformité Interne de la Banque Islamique du Sénégal (le « CCI-BIS »), suite à une consultation en date du 27 décembre 2021, a analysé la structure et la documentation juridique relatives au Sukuk-Ijara SOGEPAN SN 2022 proposés par la Banque Islamique du Sénégal en sa qualité d'Arrangeur Principal de l'opération.

Sauf indication contraire du texte, les termes utilisés dans le présent document ont la même signification que dans les contrats et documents relatifs aux Sukuk.

À la suite de la prise en compte des observations émises par les différents membres du CCI sur l'ensemble des documents et actes soumis à leur examen, le CCI-BIS approuve à l'unanimité et CERTIFIE la conformité de la structure et des documents et actes juridiques ci-dessous énumérés aux principes et normes exigés par la finance islamique.

1. **Contrat de Cession et d'Acquisition** : En vertu de ce contrat, la Société de Gestion (TAIBA Titrisation) achète, au nom du FCTC, l'Usufruit des actifs auprès du Vendeur (SOGEPAN SN) pour un montant à convenir, équivalent au revenu généré par l'émission.
2. **Règlement du Fond (FCTC)** : Le Fonds, conformément à son règlement, assurera la collecte du revenu de la souscription auprès des investisseurs de sukuk et utilisera ce revenu pour l'acquisition de l'Usufruit de biens immobiliers détenus par la SOGEPAN SN comme Actif Sukuk. Le FCTC conservera les actifs sous-jacents au Sukuk pour le compte des porteurs de Sukuk et distribuera les rendements générés par lesdits actifs à leurs porteurs au prorata de la valeur de leur souscription.
3. **Contrat de location de l'Actif Sukuk** : En vertu de ce contrat, la Société de Gestion louera, pour le compte du FCTC, l'Actif Sukuk à la SOGEPAN SN pour une durée précise et à un loyer à convenir et à payer en FCFA, par virement bancaire, à des échéances périodiques définies (dates de paiement du loyer).

A.L



Banque Islamique du Sénégal

4. **Contrat d'Agence de Service** : En vertu de ce contrat, le Locataire est désigné Agent de Service par la Société de Gestion pour exécuter les travaux d'entretien de base de l'Actif Sukuk loué et fournir tout service visé par le Contrat d'Agence de Service à la charge du client.
5. **Engagement d'Achat de l'Agent de Service** : En vertu de ce document, le FCTC est en droit de demander à la SOGEPA SN d'honorer son engagement à acheter l'actif Sukuk en location dans les cas de violation visés par l'Engagement d'Achat à la fin de la vie des Sukuk et au prix à convenir.
6. **Engagement de Vente du mandataire** : En référence en ce document, la SOGEPA SN dispose le droit d'exiger de la Société de Gestion la vente de l'Usufruit pour le restant de la période dans les cas prévus dans l'Engagement de Vente et au prix à convenir.
7. **Lettre de garantie des créances de la SOGEPA SN par l'Etat du Sénégal** : En vertu de ce document, l'Etat du Sénégal s'engage à garantir le remboursement de toutes les créances de la SOGEPA SN découlant de cette émission.

Approbation du Conseil de Conformité Interne

Le CCI-BIS a examiné et approuvé les contrats et documents relatifs à l'opération. Il recommande à la Banque Islamique du Sénégal de tenir informé régulièrement le Conseil de l'état d'avancement des Sukuk.

Allah Seul est omniscient

Fait à Dakar, Le 13 janvier 2022

Imam Abdoulaye LAM
Président du CCI

Dr. Abdessattar KHOULDI
Membre du CCI

Dr. Adama DIEYE
Membre du CCI

Dr Adama DIEYE

Dr. Ahmed Lamine ATHIE
Membre du CCI



Dr. Mohammed Burhan ARBOUNA Sarafi ALASKIYA
Membre du CCI

ANNEXE :
ARRETE MINISTERIEL AUTORISANT L'OPERATION

Dakar, le 06 .01. 2022

CONFIDENTIEL

LE MINISTRE

Objet : Emprunt obligataire de la SOGEPA par l'émission d'un Sukuk

Monsieur le Président,

Je vous informe que l'Etat du Sénégal autorise l'emprunt par émission de Fonds Commun de Titrisation de créances FCTC Sukuk SOGEPA SN 2022 par la Société de Gestion du Patrimoine bâti de l'Etat (SOGEPA) sur le marché financier de l'UMOA.

A titre exceptionnel, les intérêts perçus par les investisseurs résidents au Sénégal ne seront pas recherchés en paiement de l'impôt sur le revenu.

Je réitère la disponibilité de mes services à accompagner la SOGEPA dans cette opération pour son bon aboutissement.

Veuillez agréer, **Monsieur le Président**, l'assurance de ma considération distinguée.



Abdoulaye Daouda DIALLO

A
Monsieur Badanam PATOKI
Président du Conseil régional de l'Épargne
Publique et des Marchés financiers de l'UMOA
Avenue Joseph ANOMA, 01 BP 1878 Abidjan 01

28 FEV. 2022 • 003768

REPUBLIQUE DU SENEGAL

Un Peuple – Un But – Une Foi

**MINISTRE DES FINANCES,
ET DU BUDGET**

**Arrêté n°
portant ouverture d'une émission de
certificats financiers conformes à la
Sharia et référencés « Sukuk Ijara
SOGEPA 2022 »**

LE MINISTRE DES FINANCES ET DU BUDGET,

Vu la Constitution ;

VU la loi organique n°2020-07 du 26 février 2020 abrogeant et remplaçant la loi organique n°2011-15 du 08 juillet 2011 relative aux lois de finances, modifiée par la loi n°2016-34 du 23 décembre 2016 ;

VU le décret n° 2020-2098 du 1^{er} novembre 2020 portant nomination des Ministres et Secrétaires d'Etat et fixant la composition du gouvernement ;

VU le décret n° 2020-2100 du 1^{er} novembre 2020 portant répartition des services de l'Etat et du contrôle des établissements publics, des sociétés nationales et des sociétés à participation publique entre la Présidence de la République, le Secrétariat général du Gouvernement et les ministères ;

VU le décret n°2020-2193 du 11 novembre 2020 relatif aux attributions du Ministre des Finances et du Budget ;

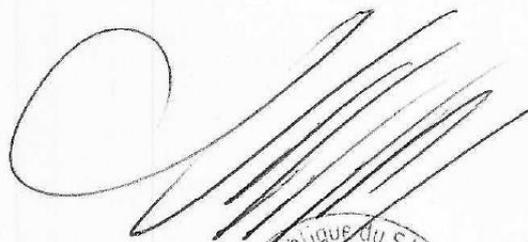
ARRETE :

Article premier.- Une émission de certificats financiers, conformes à la Sharia et référencés « Sukuk Ijara SOGEPA 2022 », est ouverte sur le marché financier régional de l'Union Economique et Monétaire Ouest Africaine (UEMOA) à l'effet de mobiliser un montant maximal de trois cent trente milliards (330.000.000.000) de francs CFA.

Article 2.- Il sera émis, à cet effet, des titres de créances d'une valeur unitaire de dix mille (10 000) francs CFA. Le remboursement sera semi-annuel.

f

Article 3.- Le Directeur général de la Comptabilité publique et du Trésor, le Directeur général du Budget et le Directeur général de la Société nationale de Gestion et d'Exploitation du Patrimoine bâti de l'Etat sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera enregistré et publié partout où besoin sera.

A large, stylized handwritten signature in black ink, consisting of several sweeping, overlapping strokes.

Abdoulaye Daouda DIALLO

ANNEXE :
CERTIFICAT DE CONFORMITE JURIDIQUE



SOCIÉTÉ CIVILE PROFESSIONNELLE D'AVOCATS

Aboubacar FALL

Docteur en Droit (Université de Rouen-France)
LL.M University of Washington (Seattle-USA)
Ancien Avocat au Barreau de Paris
Ancien Conseiller Juridique Principal
du Groupe de la Banque Africaine de Développement (BAD)

Macodou NDOUR

DEA Droit Privé

Avocats Associés

ATTESTATION DE CONFORMITÉ JURIDIQUE DE L'OPÉRATION SUKUK IJARA SOGEPA 2022

Vu la lettre d'engagement de notre Cabinet en qualité d'Avocat Conseil en République du Sénégal dans le cadre de l'opération Sukuk signée et délivrée par la Banque Islamique du Sénégal (BIS) et en notre qualité d'avocat inscrit au Barreau de la République du Sénégal, habilité à émettre un avis juridique en droit sénégalais, notre opinion a été sollicitée sur la conformité juridique de l'opération « **Sukuk IJARA SOGEPA 2022** » envisagée par La Société Nationale de Gestion et de l'Exploitation du Patrimoine Bâti de l'État (SOGEPA).

I. INTRODUCTION

L'opération « Sukuk IJARA SOGEPA 2022 » qui est structurée à travers un Fonds Commun de Titrisation de Créances (FCTC), vise à mobiliser au profit de la SOGEPA, un montant indicatif de trois-cents (300) milliards de francs CFA auprès d'investisseurs désireux d'acquérir des titres compatibles avec les principes de la Finance islamique.

L'Actif du Fonds est constitué exclusivement de :

- l'usufruit sur les biens immobiliers objets de l'actif Sukuk;
- les créances sur la SOGEPA au titre des contrats conclus avec elle ; et
- les liquidités détenues par le Fonds, dans l'attente de leur affectation.

L'usufruit et les Créances résultent de la réalisation simultanée des de trois (03) opérations suivantes :

- (i) L'acquisition de l'usufruit des actifs de la SOGEPA par le Fonds conformément au contrat de cession et d'acquisition de l'usufruit ; et
- (ii) La mise en location des actifs immobiliers à la SOGEPA selon le contrat de location des actifs Sukuk pour une période de cent-quatre-vingt (180) mois. La SOGEPA deviendra le Locataire des actifs Sukuk et le Fonds deviendra le bailleur.

SCP AF LEGAL

Fixe : +221 33 825 03 00

Angle de la rue de Diourbel Rue B, Point E
PO BOX : 16784 / Dakar-Fann SENEGAL

contact@aflegal.sn
www.aflegal.sn

NINEA : 0073907692S7

FALL ALLIANCE MEMBER

MALI, COTE D'IVOIRE, BÉNIN, BURKINA FASO, MAURITANIE, GUINÉE, CAMEROUN, RÉP DU CONGO, TCHAD, GABON

- (iii) Au terme de la période de location des actifs Sukuk, la SOGEPA s'engage irrévocablement à racheter tous les droits, titres et intérêts dans l'Actif Sukuk.

L'usufruit que le FCTC envisage d'acquérir auprès de la SOGEPA porte sur cinquante-quatre (54) biens immobiliers.

Ces derniers ne font l'objet d'aucune Sûreté, privilège ou droit au profit d'un tiers.

Notre opinion est basée sur les conclusions de la mission de due diligence que notre cabinet a effectuée.

Il ressort de nos différentes missions de diligence que la SOGEPA est exclusivement propriétaire des immeubles précités et en conséquence valablement autorisée à conclure des contrats y relatifs.

1.1 Documents concernés

Les opinions exprimées dans le présent avis juridique concernent exclusivement les contrats suivants :

1. Le Contrat de Cession et d'Acquisition de l'usufruit des actifs en vertu duquel le Fonds acquerra auprès de la SOGEPA l'usufruit des actifs ;
2. Le Contrat de Location des actifs en vertu duquel le Fonds donnera ces actifs en location à la SOGEPA ;
3. Le Contrat d'Agence de Services en vertu duquel le Fonds mandate la SOGEPA pour fournir, pour son compte, différents services qui lui incombent en sa qualité de bailleur dans le cadre du contrat de location des actifs ;
4. Le Contrat d'Engagement d'Achat de l'usufruit en vertu duquel le Fonds s'engage à revendre l'usufruit à la SOGEPA à la demande de celle-ci dans les conditions prévues audit contrat ;
5. Le Contrat d'Engagement de Vente de l'usufruit en vertu duquel la SOGEPA s'engage à racheter l'usufruit au Fonds à sa demande dans les conditions prévues audit contrat ;
6. Un accord entre la SOGEPA, l'Arrangeur et la Société de Gestion concernant les droits et obligations de celle-ci en qualité de Société de Gestion du FCTC;
7. Un accord entre la SOGEPA, l'Arrangeur et le Dépositaire concernant les droits et obligations de celui-ci en qualité de Dépositaire du FCTC
8. Un accord entre la SOGEPA, l'Arrangeur et le Gestionnaire des Créances concernant les droits et obligations de celui-ci en qualité de Gestionnaire des Créances du FCTC; et
9. L'engagement de l'Agent de Services relatifs aux paiements des coûts dus aux prestataires de service.

Pour les besoins de l'émission du présent certificat de conformité, nous avons examiné tous ces contrats ainsi que tous autres documents y afférant afin de s'assurer de leur conformité au droit local.

1.2 Termes définis

Les termes définis dans les contrats, ont la même signification lorsqu'ils sont utilisés dans le présent avis juridique.

1.3 Droit applicable

Au cours de notre mission d'Avocat et de Conseil juridique, pour les besoins du présent avis, nous avons examiné les documents et contrats au regard des textes législatifs et réglementaires ci-dessous :

- Convention du 03 juillet 1996 portant création du Conseil Régional de l'Épargne Publique et des Marchés Financiers, telle que amendée par les dispositions de la nouvelle Convention issue de la réforme du Marché Financier Régional 2021;
- Règlement n° 02/2010/CM/UEMOA relatif aux fonds communs de titrisation de créance et aux opérations de titrisation dans l'UEMOA;
- L'instruction n° 43/2010 relative à l'agrément des fonds communs de titrisation de créances au visa de leurs notes d'informations ainsi qu'aux modalités de placement de leurs titres sur le marché financier régional de l'UMOA;
- Circulaire n°001-2005 du CREPMF;
- Le Traité portant Organisation et Harmonisation du Droit des Affaires en Afrique (OHADA) et ses Actes Uniformes ;
- Le Code des Obligations Civiles et Commerciales (COCC) du Sénégal;
- Le Code des Obligations de l'Administration (COA) du Sénégal;
- La loi n°76-66 du 02 juillet 1976 portant Code du Domaine de l'État;
- Le décret n°81-557 du 21 mai 1981 portant application du Code du Domaine de l'État;
- Le décret n° 2013-278 du 14 février 2013 portant création, organisation et fonctionnement de la Société de Gestion et de l'Exploitation du Patrimoine Bâti de l'État (SOGEPA).

II. OPINION

Après examen et étude approfondis des documents de la Transaction qui sous-tendent l'opération « Sukuk IJARA SOGEPA 2022 » et en application des textes susvisés, tels que généralement interprétés ou appliqués à la date du présent avis juridique, nous confirmons et attestons par la présente que :

- La SOGEPA dispose du pouvoir, de la capacité et de l'autorité de créer et d'émettre les obligations islamiques, de signer les contrats, édicter les mesures nécessaires pour à leur approbation et à les exécuter.
Il n'y a aucune autre autorisation, aucun autre consentement ni agrément requis de la SOGEPA, dans le cadre de la création et de l'émission des Obligations islamiques.

SCP AF LEGAL

Fixe : +221 33 825 03 00

Angle de la rue de Diourbel Rue B, Point E
PO BOX : 16784 / Dakar-Fann SENEGAL

contact@aflegal.sn
www.aflegal.sn

NINEA : 0073907692S7

FALL ALLIANCE MEMBER

MALI, COTE D'IVOIRE, BÉNIN, BURKINA FASO, MAURITANIE, GUINÉE, CAMEROUN, RÉP DU CONGO, TCHAD, GABON

- La signature des contrats qui nous ont été soumis ne constitue, à notre avis, aucune violation des lois et règlements auxquels est soumise l'opération « Sukuk IJARA SOGEPA 2022 ».

Telle est notre opinion juridique qui est rendue pour l'usage exclusif de la BIS dans le cadre de la présente opération. Elle ne saurait être étendue ou interprétée au profit d'un autre projet ou d'une autre opération.



Aboubacar FALL
PhD, LL.M (Seattle)
Senior Partner

📍 217 Rue de Diourbel angle Rue B, Point E
BP: 16784 / Dakar (SENEGAL)
☎ 33 825 03 00 / 77 184 85 45
✉ a.fall@aflegal.sn
fall_aboubacar@yahoo.fr
🌐 www.aflegal.sn

Fait à Dakar, le 14 mars 2022

SCP AF LEGAL

☎ Fixe : +221 33 825 03 00

📍 Angle de la rue de Diourbel Rue B, Point E
PO BOX : 16784 / Dakar-Fann SENEGAL

✉ contact@aflegal.sn
www.aflegal.sn

NINEA : 0073907692S7

FALL ALLIANCE MEMBER

MALI, COTE D'IVOIRE, BÉNIN, BURKINA FASO, MAURITANIE, GUINÉE, CAMEROUN, RÉP DU CONGO, TCHAD, GABON