



EMPRUNT OBLIGATAIRE VERT PAR APPEL PUBLIC À L'ÉPARGNE À TRANCHES MULTIPLES

DÉNOMMÉ « EOFMCT GREEN 6,75% BRUT 2026 - 2029 »
& « EOFMCT GREEN 7,50% BRUT 2026 - 2031 »

INVESTISSONS POUR LA CONSTRUCTION D'UNE VILLE DURABLE



PÉRIODE DE SOUSCRIPTION

DU 05 OCTOBRE 2026 AU 05 NOVEMBRE 2026



MONTANT DE L'ÉMISSION
10 000 000 000 FCFA



PRIX DE L'OBLIGATION
10 000 FCFA



NOMBRE DE TITRES À ÉMETRE
1 000 000

TRANCHE A | 3 ANS

6,75% BRUT
ANNUEL

VOLUME : 5 000 000 000 FCFA

TRANCHE B | 5 ANS

7,50% BRUT
ANNUEL

VOLUME : 5 000 000 000 FCFA



LE DOCUMENT D'INFORMATION DE LA PRÉSENTE OPÉRATION EST ENREGISTRÉ PAR
LA COMMISSION DE SURVEILLANCE DU MARCHÉ FINANCIER DE L'AFRIQUE CENTRALE
SOUS LE NUMÉRO **COSUMAF-APE-08/26** DU 23 SEPTEMBRE 2026

ÉMETTEUR

ARRANGEUR ET CHEF DE FILE

SYNDICAT DE PLACEMENT



EMPRUNT OBLIGATAIRE VERT PAR APPEL PUBLIC A L'EPARGNE A TRANCHES MULTIPLES DENOMME

« EOFMCT GREEN 6,75% Brut 2026 – 2029 » & « EOFMCT GREEN 7,50% Brut 2026 - 2031 »

DOCUMENT D'INFORMATION FAÇADE MARITIME DU CHAMP TRIOMPHAL



Aménageur durable et responsable

TRANCHE A	TRANCHE B
5 000 000 000 FCFA 6.75% Brut/an Maturité 03 ans	5 000 000 000 FCFA 7.50% Brut/an Maturité 05 ans

Montant global de l'opération : **10 000 000 000 FCFA** – Prix de l'obligation : **10 000 FCFA**

Souscription minimale : **10 Obligations**

Souscrivez du : **05 Octobre au 05 Novembre 2026**

auprès des Sociétés de Bourse et Établissements Bancaires membres du syndicat de placement

Emetteur :



Arrangeur et chef de file :



Syndicat de placement :



Conformément aux dispositions régissant l'Appel Public à l'Epargne en zone CEMAC, cette opération a été autorisée par la Commission de Surveillance du Marché Financier de l'Afrique Centrale (COSUMAF) sous le N° COSUMAF-APE-08/26 Du 23 Sept.2026.

TABLE DES MATIERES

PARTIE I – INFORMATION D'ORDRE GENERAL	9
1.1.....	10
ABREVIATIONS ET SIGLES	10
1.1. ABREVIATIONS ET SIGLES	10
1.2. LISTE DES TABLEAUX	12
1.3. LISTE DES FIGURES	13
1.4. LISTE DES GRAPHIQUES	13
1.5. Conditions de diffusion du présent document.....	13
1.6. Avertissements et Restrictions	14
1.6.1. Avertissements	14
1.6.2. Restrictions	14
1.7. Préambule	15
1.8. Documents disponibles	16
PARTIE II – ATTESTATIONS DES RESPONSABLES DU DOCUMENT D'INFORMATION.....	17
2.1. Coordonnées et attestation de l'émetteur	18
2.1.1. Coordonnées de l'Emetteur.....	18
2.1.2. Attestation de l'Emetteur	19
2.2. Coordonnées et attestation du commissaire aux comptes	20
2.2.1. Coordonnées du Commissaire aux Comptes	20
2.2.2. Attestation du Commissaire aux Comptes	21
2.3. Coordonnées et attestation de l'Arrangeur et Chef de file	23
2.3.1. Coordonnées de l'Arrangeur et Chef de file	23
2.3.2. Attestation de l'Arrangeur et Chef de file.....	24
2.4. Coordonnées et attestation du Conseil juridique.....	25
2.4.1. Coordonnées du Conseil juridique.....	25
2.4.2. Attestation du Conseil juridique.....	26
2.5. Attestation sur les informations provenant de tiers.....	32
2.6. Personnes responsables de la note relative aux valeurs mobilières.....	32
2.7. Déclaration sur le fonds de roulement.....	32

PARTIE III – PRESENTATION DE L'OPERATION	33
3.1. Contexte de l'opération	34
3.2. Objet de l'opération et destination des fonds levés	36
3.3. Ventilation détaillée de l'utilisation des fonds levés	37
3.4. Caractéristiques de l'opération	37
3.5. Modalités de remboursement de l'emprunt et Mécanisme de sécurité	40
3.6. Syndicat de placement	42
3.7. Autres indications relatives à l'opération	42
3.7.1. Conditions de diffusion et de mise à disposition du Document d'Information	42
3.7.2. Modalités de souscription	43
3.7.3. Bulletin de souscription	43
3.7.4. Période indicative de souscription	44
3.7.5. Règles d'allocation des ordres de souscription	44
3.7.6. Règlement-Livraison des titres	44
3.7.7. Fiscalité applicable à l'opération	45
3.7.8. Procédure et Organisme chargé de la centralisation des souscriptions	45
3.7.9. Déclaration de résultat du l'opération	45
3.7.10. Cotation en Bourse	45
3.7.11. Service financier de l'emprunt.....	46
3.7.12. Juridiction compétente	46
3.8. Intérêts des personnes impliquées dans l'émission.....	47
 PARTIE IV – PRESENTATION DE L'EMETTEUR	 48
4.1. Renseignements à caractère général sur l'Emetteur FMCT	49
4.1.1. Genèse	49
4.1.2. Signalétique	49
4.1.3. Missions.....	50
4.1.4. Vision.....	50
4.1.5. Dates clés.....	51
4.2. Renseignements sur le capital social de la FMCT.....	51
4.2.1. Généralités sur le Capital de la FMCT	51
4.2.2. Évolution du capital social et structure de l'actionnariat.....	52
4.3. Renseignements relatifs aux principaux actionnaires	54
4.3.1. Le Fonds Gabonais d'Investissements Stratégiques (FGIS)	54
4.3.2. Le Fonds Souverain de la République Gabonaise.....	55
4.4. Organes d'administration, de direction et de contrôle de l'émetteur	58

4.4.1. Organe d'administration le Conseil d'Administration	58
4.4.2. Principes généraux relatifs aux Comités spécialisés du Conseil	59
4.4.3. Les trois Comités Spécialisés	59
4.4.4. Organe de direction : L'équipe dirigeante	61
4.4.5. Organe de contrôle	64
4.5. Politique de distribution des dividendes	64
4.5.1. Dispositions légales	64
4.5.2. Dispositions statutaires	65
4.6. Représentant légal de la FMCT	66
4.7. Ressources humaines	66
4.7.1. Évolution des effectifs 2022 – 2025	66
4.7.2. Répartition du personnel par genre	67
4.8. Historique de la FMCT sur le Marché Financier d'Afrique Centrale	68
4.9. Notation de l'émetteur	68
4.10. Conflits d'intérêts	68
4.11. Tendances récentes significatives	69
PARTIE V – LA BAIE DES ROIS : UN NOUVEL ART DE VILLE	70
5.1. Panorama sur la Baie des Rois	71
5.2. Objectifs et Composantes principales du Projet	72
5.3. Chiffres clés	73
5.4. Liste des projets sélectionnés	74
5.4.1. L'accélération des travaux d'aménagement de la Zone Centre	74
5.4.2. La construction du parking Silo urbain de 600 places.	78
5.5. Analyse SWOT	82
PARTIE VI – LE MARCHE DE L'IMMOBILIER	84
6.1. État des lieux du marché de l'immobilier en Afrique subsaharienne	85
6.2. Le marché de l'immobilier à Libreville	87
6.2.1. Présentation Générale	87
6.2.2. L'immobilier de bureaux	88
6.2.3. L'immobilier hôtelier	89
6.2.4. L'immobilier commercial	89

PARTIE VII – CADRE DE L'OBLIGATION VERTE	94
7.1. Alignement sur les Green Bond Principles (GBP) de l'ICMA et les Lignes Directrices GSS COSUMAF	95
7.2. Objectifs environnementaux et contribution au développement durable	95
7.2.1. Vision environnementale et positionnement stratégique	95
7.2.2. Contribution aux Objectifs de Développement Durable (ODD)	95
7.2.3. Objectifs environnementaux clés	96
7.2.4. Performance environnementale et certifications	97
7.2.5. Urbanisme durable et résilience climatique	97
7.2.6. Contribution socio-économique durable	97
7.3. Utilisation des fonds	98
7.3.1. Principes généraux	98
7.3.2. Description détaillée des projets financés	98
7.3.3. Catégorisation selon les « Green Bond Principles »	99
7.3.4. Processus d'évaluation et de sélection des projets verts	99
7.4. Gestion des risques environnementaux, sociaux et de gouvernance	100
7.4.1. Approche globale de gestion des risques ESG	100
7.4.2. Gestion des risques environnementaux	100
7.4.3. Gestion des risques sociaux	101
7.4.4. Gestion des risques de gouvernance	102
7.5. Certificat EDGE Advanced	103
7.6. Certificat ECO CITY	104
PARTIE VIII – SITUATION FINANCIÈRE DE LA FMCT	105
8.1. Vision globale de la structure financière	106
8.2. Analyse de rentabilité et de la situation patrimoniale	107
8.2.1. Compte de résultat simplifié 2021 – 2025 (En millions de F.CFA)	107
8.2.2. Évolution du chiffre d'affaires	108
8.2.3. Évolution des charges globales d'exploitation	108
8.2.4. Évolution du résultat net	109
8.3. Analyse de la structure financière	110
8.3.1. Le bilan – actif	110
8.3.2. Le bilan – passif	111
8.4. Évolution des ressources et emplois	113

PARTIE IX – PERFORMANCE EXTRAFINANCIERES.....	114
9.2. Présentation de la démarche RSE de la FMCT	116
9.2.1. Une intégration des enjeux environnementaux	116
9.2.2. Une forte dimension sociale et territoriale	116
9.2.3. Un engagement fort en faveur de la formation et du capital humain	117
9.2.4. Une logique de partenariat et d'impact collectif	117
PARTIE X – PERSPECTIVES ET PREVISIONS FINANCIERES.....	118
10.1. Orientations stratégiques	119
10.1.1. Développement d'un projet urbain structurant et intégré	119
10.1.2. Renforcement de l'attractivité économique et territoriale	119
10.1.3. Promotion d'un modèle de ville durable et innovante	119
10.1.4. Développement d'une offre urbaine inclusive et connectée	120
10.1.5. Création de valeur économique et sociale	120
10.2. Perspectives de développement	120
10.2.1. Finalisation et extension du projet de la Baie des Rois	120
10.2.2. Développement de nouveaux projets urbains	120
10.2.3. Renforcement de la durabilité et de la transition écologique	121
10.2.4. Accélération de l'attractivité et de la commercialisation	121
10.2.5. Consolidation du rôle de « créateur de vie »	121
10.3. Perspectives financières	122
10.3.1. Compte de résultat prévisionnel	122
10.3.2. Bilan 2026 – 2031	123
10.3.3. Tableau des Flux de trésorerie prévisionnels	124
PARTIE XI – FACTEURS DE RISQUE	125
11.1. Risque de défaut	126
11.2. Risque de liquidité	126
11.3. Risque de défaillance du constructeur	126
11.4. Risque clients	127
11.5. Risque juridique, de conformité et réglementaire	127
11.6. Risque pays	128
PARTIE XII – ANNEXES	129
12.1. Annexe 1 – Déclaration Relative à l'absence de litige sur les sites objet des travaux	130
12.2. Annexe 2 – Déclaration relative à la situation des engagements	131
12.3. Annexe 3 – Engagement conformité LAB/FT	132



PARTIE I

INFORMATION D'ORDRE GENERAL



1.1. ABREVIATIONS ET SIGLES

ABS	<i>Africa Bright Securities</i>
ACE	<i>Atlantique Connection to Europe</i>
ANPN	<i>Agence Nationale des Parcs Nationaux au Gabon</i>
APE	<i>Appel Public à l'Épargne</i>
BAD	<i>Banque Africaine de Développement</i>
BEAC	<i>Banque des Etats de l'Afrique Centrale</i>
BICIG	<i>Banque International pour le Commerce et l'Industrie du Gabon</i>
BM	<i>Banque Mondiale</i>
BTP	<i>Bâtiment et Travaux Publics</i>
BVMAC	<i>Bourse des Valeurs Mobilières de l'Afrique Centrale</i>
CCCT	<i>Cahier des Charges de Cession des Terrains</i>
CEMAC	<i>Communauté Economique et Monétaire de l'Afrique Centrale</i>
COSUMAF	<i>Commission de Surveillance des Marchés Financiers de l'Afrique Centrale</i>
DCU	<i>Dépositaire Central Unique</i>
EDGE	<i>Excellence in Design for Greater Efficiencies</i>
EIES	<i>Etudes d'Impact Environnemental et Social</i>
EO	<i>Emprunt Obligataire</i>
ESG	<i>Environnement Social Gouvernance</i>
EXCA	<i>Elite Capital Securities Central Africa</i>
FCFA	<i>Franc de la Coopération Financière en Afrique</i>
FGF	<i>Fonds pour les Générations Futures</i>
FGIS	<i>Fonds Gabonais d'Investissement Stratégique</i>
FISE	<i>Festival International des Sports Extrêmes</i>
FMCT	<i>Façade Maritime du Champ Triomphal</i>
FSC	<i>Forest Stewardship Council</i>
FSRG	<i>Fonds Souverain de la République du Gabon</i>
GBCI	<i>Green Business Certification Inc</i>
GBP	<i>Green Bon Principles</i>
GES	<i>Gaz à Effet de Serre</i>
GIE	<i>Groupement d'Intérêt Economique</i>
GPC	<i>Gabon Power Company</i>
GSS	<i>Green Social and Sustainability</i>
HPG	<i>Handing Partners Gabon</i>
HSE	<i>Hygiène Sécurité et Environnement</i>
ICMA	<i>International Capital Market Association</i>
IFC	<i>International Finance Corporation</i>
IRCM	<i>Impôt sur les Revenus des Capitaux Mobiliers</i>



IS	<i>Impôt sur les Sociétés</i>
LGR	<i>Luxury Green Resorts</i>
ODD	<i>Objectif de Développement Durable</i>
OGAR	<i>Omnium Gabonais d'Assurances et de Réassurances</i>
OHADA	<i>Organisation pour l'Harmonisation en Afrique du Droit des Affaires</i>
ONG	<i>Organisation Non Gouvernementale</i>
PIB	<i>Produit Intérieur Brut</i>
PME	<i>Petite et Moyenne Entreprise</i>
PMR	<i>Personne à Mobilité Réduite</i>
PNUD	<i>Programme des Nations Unies pour le Développement</i>
RCCM	<i>Registre du Commerce et du Crédit Mobilier</i>
RISE	<i>Regional Infrastructure Supranational Entity</i>
RSE	<i>Responsabilité Sociale des Entreprises</i>
SCG-Ré	<i>Société Commerciale Gabonaise de Réassurance</i>
SFI	<i>Société Financière Internationale</i>
SMART	<i>Spécifique Mesurable Acceptable Réaliste Temporellement</i>
SNBG	<i>Société Nationale des Bois du Gabon</i>
SOGATRA	<i>Société Gabonaise de Transport</i>
UGB	<i>Union Gabonaise des Banques</i>
UNESCO	<i>Organisation des Nations Unies pour L'Education la Science et la Culture</i>



1.2. LISTE DES TABLEAUX

Tableau 1 : Coordonnées de l'Emetteur	21
Tableau 2 : Coordonnées du Commissaire aux Comptes	23
Tableau 3 : Coordonnées de l'arrangeur et chef de file	26
Tableau 4 : Coordonnées du Conseil juridique	28
Tableau 5 : Ventilation des fonds levés	40
Tableau 6 : Caractéristiques de l'opération	40
Tableau 7 : Tableau d'amortissement indicatif de la Tranche A	43
Tableau 8 : Tableau d'amortissement indicatif de la Tranche B	43
Tableau 9 : Syndicat de placement	44
Tableau 10 : Fiche sociale de l'entreprise	51
Tableau 11 : Capital social 2014	54
Tableau 12 : Capital social 2015	54
Tableau 13 : Capital social 2025	54
Tableau 14 : Actifs FSRG	58
Tableau 15 : Membre du Conseil d'Administration	59
Tableau 16 : Dividendes	66
Tableau 17 : Caractéristiques des précédentes levées	68
Tableau 18 : Détail de l'investissement prévisionnel Infrastructures	77
Tableau 19 : Détail d'investissement prévisionnel Parking	79
Tableau 20 : Principes de l'emprunt obligataire vert	99
Tableau 21 : Récapitulatif compte de résultat 2021 - 2025	107
Tableau 22 : Bilan actif	109
Tableau 23 : Bilan passif.....	110
Tableau 24 : Flux de trésorerie	113
Tableau 25 : Résultat prévisionnel 2026 - 2031	122
Tableau 26 : Bilan prévisionnel 2026 - 2031	123



1.3. LISTE DES FIGURES

Figure 1 : Organigramme FMCT.....	61
Figure 2 : évolution des travaux 2015 - 2032.....	72
Figure 3 : Panorama sur la commercialisation en cours des parcelles	73
Figure 4 : périmètre des travaux.....	76
Figure 5 : parking silo	79
Figure 6 : Analyse SWOT du Projet	83

1.4. LISTE DES GRAPHIQUES

Graphique 1 Portefeuille FSRG 2012 - 2024	57
Graphique 2 évolution des effectifs	67
Graphique 3 répartition par genre	67
Graphique 4 répartition par catégorie	68
Graphique 5 population urbaine Afrique subsaharienne	85
Graphique 6 éléments clé – compte prévisionnel FMCT 2026 - 2031	122

1.5. Conditions de diffusion du présent document

Conformément aux dispositions du Règlement Général de la COSUMAF relatives à l'Appel Public à l'Épargne sur le Marché Financier de l'Afrique Centrale, le présent Document d'Information visé sera

- Largement diffusé dans tous les états membres de la zone CEMAC ;
- Tenu à la disposition du public au siège de la COSUMAF et publié sur son site web à l'adresse www.cosumaf.org;
- Tenu à la disposition du public au siège social de la BVMAC et publié sur son site web à l'adresse www.bvm-ac.org ;
- Mis à disposition gratuitement pour consultation au siège de la Façade Maritime du Champ Triomphal ou sur son site web à l'adresse www.fmct-gabon.com;
- Mis à disposition gratuitement pour consultation au siège social d'ELITE CAPITAL SECURITIES CENTRAL AFRICA, Arrangeur et Chef de file de l'opération et publié sur le site web www.elite-capitalgroup.com/exca;
- Mis à disposition aux sièges sociaux respectifs des agents placeurs de l'opération (voir liste complète à la page 42) ;
- Transmis sans frais à toute personne qui en ferait la demande.



1.6. Avertissements et Restrictions

1.6.1. Avertissements

Le présent Document d'Information a été préparé par ELITE CAPITAL SECURITIES CENTRAL AFRICA (EXCA). Il a été élaboré à titre informatif pour servir de base à l'analyse et à la prise de décision.

Ce document est destiné uniquement à des personnes comprenant pleinement les risques et avantages potentiels liés aux transactions de cette nature, à même de déterminer de façon indépendante que la transaction est appropriée étant donné leurs objectifs, expérience, ressources financières et opérationnelles et toute autre circonstance pertinente.

Il appartient aux destinataires du Document d'Information de consulter tous les conseils estimés nécessaires pour les assister dans cette détermination.

L'attention des investisseurs doit être attirée sur le fait qu'un investissement en instrument financier comporte des risques et que la valeur des titres peut varier sous l'influence des facteurs internes ou externes à l'Emetteur.

En application des dispositions régissant l'Appel Public à l'Épargne sur le Marché Financier de l'Afrique Centrale, l'opération d'Emprunt Obligataire de la Façade Maritime du Champ Triomphal (FMCT) a fait l'objet d'une demande d'enregistrement auprès de la Commission de Surveillance du Marché Financier de l'Afrique Centrale (COSUMAF). Le Document d'Information de cette opération a été visé par la COSUMAF sous le numéro **COSUMAF-APE-08/26 Du 23 Sept.2026**.

L'octroi par la COSUMAF d'un numéro d'enregistrement n'implique ni approbation de l'opportunité de l'opération, ni l'authentification des éléments comptables et financiers présentés, ni garantie ou certification de l'information diffusée. Le Document d'Information est établi sous la seule responsabilité de l'Emetteur, seul responsable de l'exhaustivité et de l'exactitude des informations qu'il contient. Le numéro d'enregistrement n'est attribué qu'après vérification que le document d'information est complet et compréhensible et que les informations qu'il contient sont pertinentes dans la perspective de l'opération proposée aux souscripteurs.

1.6.2. Restrictions

Le présent Document d'Information ne s'adresse pas aux personnes dont les lois du lieu de résidence n'autorisent pas la souscription (ou l'achat) des titres objet du présent document.

Les personnes en possession du présent Document d'Information sont invitées à s'informer et respecter la réglementation dont elles dépendent en matière d'APE.



1.7. Préambule

Conformément aux dispositions du règlement général de la COSUMAF et de l'acte uniforme OHADA sur le droit des Sociétés Commerciales et du GIE, le présent Document d'Information comporte des informations à caractère général sur La Façade Maritime du Champ Triomphal, sa situation financière, son activité et l'évolution de son activité, ainsi que sur les caractéristiques et l'objet de l'opération envisagée.

Ce document a été préparé sous la responsabilité et avec le concours de l'Emetteur, La Façade Maritime du Champ Triomphal, par l'Arrangeur et Chef de file ELITE CAPITAL SECURITIES CENTRAL AFRICA (EXCA), conformément aux exigences réglementaires, notamment l'instruction N° 05-23 du 5 décembre 2023 relative au contenu du document d'information établi dans le cadre d'un appel public à l'épargne.

Le contenu de ce document a été établi sur la base d'informations recueillies sauf mention spécifique, auprès de la Façade Maritime du Champ Triomphal par

- Les liasses comptables et fiscales de la Façade Maritime du Champ Triomphal pour les exercices clos aux 31 décembre 2022, 2023, 2024 et 2025;
- Le procès-verbal de l'Assemblée Générale Ordinaire de la Façade Maritime du Champ Triomphal du 29 juin 2026 autorisant le Directeur Général à procéder à une levée de fonds à hauteur de FCFA 10 000 000 000 ;
- Les rapports généraux des commissaires aux comptes relatifs aux comptes sociaux de la FMCT pour les exercices clos aux 31 décembre 2023, 2024 et 2025 ;
- Les prévisions 2025 - 2031 telles qu'établies par le Management de la Façade Maritime du Champ Triomphal ;
- La documentation sur la Stratégie ESG et le Plan d'action 2026 - 2030
- Les entretiens avec les personnes ressources auprès de la Façade Maritime du Champ Triomphal, notamment la Direction Générale, la Direction Administrative et Financière, la Direction de l'Exploitation, la Direction des Aménagements, etc.

Conformément aux textes en vigueur, le présent document sera

- Remis ou adressé sans frais à toute personne dont la souscription est sollicitée, ou qui en fait la demande ;
- Tenu à la disposition du public auprès de la BVMAC ;
- Tenu à la disposition du public au siège de la **Façade Maritime du Champ Triomphal** et dans les établissements chargés de recueillir les souscriptions.



1.8. Documents disponibles



**DECLARATION RELATIVE AUX DOCUMENTS CONSULTABLES PENDANT LA
DUREE DE VALIDITE DU DOCUMENT D'INFORMATION**

En application des dispositions de l'instruction COSUMAF N° 05-23 du 05 décembre 2023, l'Émetteur déclare que pendant toute la durée de vie des titres émis, les documents suivants pourront être consultés sur son site internet en tant que de besoin :

1. La version à jour de l'acte constitutif et des statuts de la **Façade Maritime du Champ Triomphal** ;
2. Tous rapports, courriers, documents, évaluations et déclarations établis par un expert à la demande de l'Émetteur, intégralement ou partiellement inclus dans le présent Document d'Information ou expressément visés par celui-ci.

L'adresse du site internet sur lequel ces documents seront accessibles est :

www.fmct-gabon.com

Pour l'émetteur, FMCT



Emmanuel EDANE NGOUA
Administrateur Directeur Général

Société Anonyme avec Conseil d'Administration au Capital de 12.450.000.000 Siège Façade Maritime du Champ Triomphal
+241 076 59 17 62 / Siège Social : Bate des Pois, Zone Nord - BP 3873 Libreville - Gabon

Dans le cadre de notre démarche durable, ce document est imprimé sur un papier recyclé à faible empreinte carbone.






PARTIE II

ATTESTATIONS DES RESPONSABLES DU DOCUMENT D'INFORMATION



2.1. Coordonnées et attestation de l'émetteur

2.1.1. Coordonnées de l'Émetteur

Tableau 1 : Coordonnées de l'Émetteur

Dénomination	Façade Maritime du Champ Triomphal
Représentant légal	Emmanuel NGOUA EDANE
Fonction	Administrateur Directeur Général
Adresse	Zone Nord – Baie des Rois – Siège FGIS et filiales B.P. 3873 Libreville, Gabon
Numéro de téléphone	+241 76 50 11 52
Adresse électronique	Contact-fmct@fmct-gabon.com

Source Façade Maritime du Champ Triomphal



2.1.2. Attestation de l'Emetteur



ATTESTATION DU REPRESENTANT DE L'EMETTEUR
RESPONSABLE DU DOCUMENT D'INFORMATION

Je soussigné, **Emmanuel EDANE NGOUA**, Administrateur Directeur Général de la Société Façade Maritime du Champ Triomphal (FMCT), atteste que les données contenues dans le Document d'Information, dont j'assume l'entière responsabilité, sont conformes à la réalité.

Elles comprennent toutes les informations nécessaires aux investisseurs potentiels pour fonder leur jugement sur le patrimoine, l'activité, la situation financière, les résultats et les perspectives de la Façade Maritime du Champ Triomphal ainsi que sur les droits rattachés aux titres offerts.

Elles ne comportent pas d'omissions de nature à en altérer la portée.

En foi de quoi, cette attestation est délivrée pour servir et valoir ce que de droit.

Fait à Libreville le **25.06.2026**

L'Administrateur Directeur Général



Emmanuel EDANE NGOUA

Société Anonyme avec Conseil d'Administration au Capital de 12 450 000 000 de FCFA, Siège social : Libreville, Zone Nord de la Baie des Rois, Immeuble du siège du FGIS et ses filiales, 4^{ème} étage, BP 3873, Tel + 241 076 50 11 52

Dans le cadre de notre démarche durable, ce document est imprimé sur un papier recyclé à faible empreinte carbone.





2.2. Coordonnées et attestation du commissaire aux comptes

2.2.1. Coordonnées du Commissaire aux Comptes

Tableau 2 : Coordonnées du Commissaire aux Comptes

Dénomination	ERITEDGE
Représentant légal	Eric WATREMEZ
Fonction	Associé Gérant
Adresse	Immeuble Premium, av du Colonel Parant · BP. 2278 · Libreville
Numéro de téléphone	011 76 20 67
Adresse électronique	contact@ga.eritedge.com

Source : Façade Maritime du Champ Triomphal



2.2.2. Attestation du Commissaire aux Comptes



ERITEDGE Gabon
Immeuble Premium
Etages 2-3
Avenue du Colonel Parant
B.P. 2278 Libreville
Gabon

Tél : +241 (0) 11 76 20 67 / (0) 11 74 21 68
contact@gaeritedge.com
www.eritedge.com

EM
M
T

ATTESTATION DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

SUR LES INFORMATIONS COMPTABLES ET FINANCIERES

DOCUMENT D'INFORMATION PORTANT SUR L'EMPRUNT OBLIGATAIRE VERT

PAR APPEL PUBLIC A L'EPARGNE 2026 – 2031

Dans le cadre de l'émission d'un emprunt obligataire par la société Façade Maritime du Champ Triomphal «**FMCT**», nous avons procédé à la vérification des informations comptables et financières contenues dans le présent document d'information.

Nous avons effectué les diligences nécessaires conformément aux normes professionnelles et aux dispositions légales et réglementaires en vigueur.

Nos diligences ont essentiellement consisté à nous assurer de la concordance desdites informations avec les états financiers audités. Les rapports d'opinion au titre des exercices clos le 31 décembre 2022, 2023, et 2024 ont été pris en compte dans l'élaboration du présent document d'information.

S'agissant des données provisoires à fin décembre 2025 et des données prévisionnelles des années 2026 à 2031 présentées dans ce document d'information, elles ont été établies sous la responsabilité de la Direction Générale de la société Façade Maritime du Champ Triomphal.

Nous rappelons que ces informations présentent par nature un caractère incertain, les réalisations pourraient, parfois de manière significative, différer des informations prévisionnelles présentées dans le cadre de cette opération. Nos diligences sur les données prévisionnelles de nature comptables et financière ont consisté à apprécier si les hypothèses retenues et décrites dans le document d'information constituent une base acceptable à l'établissement de ces données et à vérifier la correcte traduction chiffrée des hypothèses.

Sur la base de ces diligences, nous n'avons pas d'autres observations à formuler sur la concordance des informations financières et comptables données dans le présent document d'information.

ERITEDGE Gabon
S.A. au capital de 10 000 000 FCFA
R.C.C.M. Libreville 2000B00403 / N.I.F. 791 666 T
Société d'expertise comptable inscrite à
L'Ordre National des Experts Comptables du Gabon
Membre du réseau ERITEDGE



A notre connaissance, les données du présent Document d'Information sont conformes à la réalité ; elles comprennent toutes les informations nécessaires aux investisseurs pour fonder leur jugement sur le patrimoine, l'activité, la situation financière, les résultats, les risques et les perspectives de l'Emetteur et sur les droits attachés aux titres offerts ; elles ne comportent pas d'omission de nature à en altérer la portée.

Le Commissaire aux Comptes
ERITEDGE GABON



Erik WATREMEZ
Associé – Expert-Comptable Agréé CEMAC EC580

Libreville, le 24 juin 2026



2.3. Coordonnées et attestation de l'Arrangeur et Chef de file

2.3.1. Coordonnées de l'Arrangeur et Chef de file

Tableau 3 : Coordonnées de l'arrangeur et chef de file

Dénomination	Elite Capital Securities Central Africa
Représentant légal	Christèle NGANI
Fonction	Administrateur Directeur Général
Adresse	358 Rue Joseph Mballa Eloundem, Bastos, 11001 Yaoundé I. Immeuble Icon Residences & Offices, 2e étage BP 35303 – Yaoundé, Cameroun
Numéro de téléphone	(+237) 222 207 611
Adresse électronique	info@elite-capitalgroup.com

Source : Elite Capital Securities Central Africa



2.3.2. Attestation de l'Arrangeur et Chef de file



ATTESTATION DE L'ARRANGEUR ET CHEF DE FILE

Nous, soussignés **Elite Capital Securities Central Africa (EXCA)**, Arrangeur et Chef de File de l'opération « **EOFMCT GREEN 6,75% Brut 2026 - 2029** » ; « **EOFMCT GREEN 7,50 % Brut 2026 - 2031** », attestons avoir effectué les diligences nécessaires, à l'effet de nous assurer de la sincérité des informations contenues dans le présent Document d'Information préparé par nos soins et sous notre responsabilité.

À notre connaissance, les données du présent Document d'Information sont conformes à la réalité ; elles comprennent toutes les informations nécessaires aux investisseurs pour fonder leur jugement sur le patrimoine, l'activité, la situation financière, les résultats, les risques et les perspectives de l'Emetteur, ainsi que sur les droits attachés aux titres offerts ; elles ne comportent pas d'omission de nature à en altérer portée.



Christèle NGANI

Administrateur Directeur Général

ELITE CAPITAL SECURITIES CENTRAL AFRICA S.A.

Siège social : 358 Rue Joseph Mballa Eloundem, Bastos, 11001 Yaoundé I, Immeuble Icon Residences & Offices, 2e étage.
RCCM : RC/YAO/2021/B/1321. **NIU :** M072116337287R. **Agrément :** COSUMAF-SDB-05/2021. **Code DCU :** 333.
B.P. : 35 303 Yaoundé - Cameroun **Tél. :** (+237) 222 207 611 / (+237) 699 93 33 00
Email : info.exca@elite-capitalgroup.com **Site web :** www.elite-capitalgroup.com/exca.





2.4. Coordonnées et attestation du Conseil juridique

2.4.1. Coordonnées du Conseil juridique

Tableau 4 : Coordonnées du Conseil juridique

Dénomination	Linked Stratégies & Investissements « LS&I »
Représentant légal	Monsieur Gauthier DIANGA
Fonction	Associé gérant
Adresse	Immeuble Améthyste, 1er Etage Avenue Charles IGOHO DEMBA Glass, BP 3594, Libreville - Gabon
Numéro de téléphone	Tél +241 (0) 74 18 78 20
Adresse électronique	g.dianga@cabinet-lsi.com

Source :



2.4.2. Attestation du Conseil juridique

LS&I

LINKED STRATEGIES & INVESTMENTS
SOCIÉTÉ DE CONSEIL

151 Avenue CHARLES IGOHO DEMBA
Immeuble Améthyste, 1^{er} Étage
Glass, BP : 3594,
Libreville - Gabon
Tél 1 : +241 (0) 74 18 78 20
Tél 2 : +241 (0) 74 24 41 38

ATTESTATION DE CONFORMITE ET DE REGULARITE DU CONSEIL JURIDIQUE

EMPRUNT OBLIGATAIRE VERT PAR APPEL PUBLIC A L'ÉPARGNE
A TRANCHES MULTIPLES, DENOMME « EOFMCT GREEN 6,75% Brut 2026 – 2029 »
& « EOFMCT GREEN 7,50% Brut 2026 – 2031 »

Emetteur	Façade Maritime du Champ Triomphal
Nature de l'opération	Emprunt obligataire vert par appel public à l'épargne à tranches multiples
Montant global de l'opération	10 000 000 000 FCFA
Tranche A	5 000 000 000 FCFA – 6.75% Brut/an – Maturité 03 ans
Tranche B	5 000 000 000 FCFA – 7.50% Brut/an – Maturité 05 ans
Prix de l'obligation	10 000 FCFA
Période de souscription	05/10/2026 au 05/11/2026
Date de l'Attestation	1 ^{er} octobre 2026



LS&I

PREAMBULE

Le cabinet LINKED STRATEGIES & INVESTMENTS (ci-après « LSI »), Société à Responsabilité Limitée, immatriculée au Registre du Commerce et du Crédit Mobilier de Libreville sous le numéro RCCM LBV/Gabon 012020B1200259, dont le siège social est situé au 1er Étage de l'Immeuble Améthyste, Avenue CHARLES IGOHO DEMBA, Glass, B.P. 3594, a été mandaté par la Façade Maritime du Champ Triomphal (ci-après, « FMCT » et/ou « l'Emetteur ») aux fins d'examiner la régularité et la conformité juridique de l'opération d'**EMPRUNT OBLIGATAIRE VERT PAR APPEL PUBLIC A L'EPARGNE À TRANCHES MULTIPLES, DENOMME « EOFMCT GREEN 6,75% Brut 2026 – 2029 » & « EOFMCT GREEN 7,50% Brut 2026 – 2031 », pour un montant global de dix milliards (10.000.000.000) de francs CFA réparti en deux tranches de cinq milliards (5.000.000.000) de francs CFA chacune** (ci-après « l'Opération »).

La présente attestation est établie le 1^{er} octobre 2026. Elle est fondée sur les textes en vigueur à cette date ainsi que sur les données et le Document d'Informations, communiqués par l'Emetteur, dont la liste figure en annexe de la présente Attestation. Elle ne saurait couvrir des événements survenus postérieurement à cette date, ni des informations dissimulées ou inexactes qui auraient été communiquées à LSI.

1. DISPOSITIF LEGAL APPLICABLE

La régularité et la conformité juridique de l'Opération repose sur le respect par l'Emetteur des dispositions de l'Acte Uniforme de l'OHADA relatif au Droit des Sociétés Commerciales et du GIE (ci-après « l'AUDSCGIE ») et des Statuts à jour de la FMCT.

Les dispositions des textes suivants ont également été prises en considération :

- (a) Le Règlement n°01/22/CEMAC/UMAC/CM/COSUMAF du 21 juillet 2022 portant organisation et fonctionnement du Marché Financier de l'Afrique Centrale (ci-après « le Règlement CEMAC 2022 ») ;
- (b) Règlement Général de la COSUMAF du 23 Mai 2023 ;
- (c) L'instruction N° 05-23 du 5 décembre 2023 relative au contenu du document d'information établi dans le cadre d'un appel public à l'épargne ;
- (d) Le Règlement Général de la Bourse des Valeurs Mobilières de l'Afrique centrale (« BCMAC »).



LS & I

2. VÉRIFICATIONS EFFECTUÉES

Nous avons procédé à l'examen des documents listés en annexe de la présente Attestation, communiqués par l'Emetteur.

Les vérifications ont ainsi porté sur les points suivants :

2.1. La qualité de l'Emetteur et son habilitation à faire appel public à l'épargne. Il est vérifié que l'Emetteur est constitué en société anonyme (SA), seule forme sociale autorisée à faire publiquement appel à l'épargne conformément à l'AUDSCGIE. Il est, en outre, vérifié que le capital social de l'Emetteur est égal ou supérieur à 100 000 000 FCFA, conformément à l'AUDSCGIE. Enfin, il est vérifié que l'Emetteur est régulièrement immatriculé au Registre du Commerce et du Crédit Mobilier (« RCCM ») de Libreville et qu'à la date de la présente Attestation, aucune interdiction légale ou judiciaire ne s'oppose à la réalisation de l'Opération par l'Emetteur.

2.2. La régularité des décisions sociales autorisant l'Opération. La décision d'émettre les titres a été adoptée par l'Assemblée Générale Ordinaire de l'Emetteur, en date du 12 décembre 2025, autorisant le Conseil d'Administration à procéder à une levée de fonds à hauteur de 10.000.000.000 FCFA. Les formalités de publicité légale requises ont été accomplies et les commissaires aux comptes de l'Emetteur ont rendu les rapports requis.

2.3. Le visa de la Commission de Surveillance du Marché Financier de l'Afrique Centrale (ci-après la « COSUMAF »). Conformément au Règlement Général de la COSUMAF (version révisée 2023), toute opération d'appel public à l'épargne est subordonnée à l'obtention préalable d'un visa de la COSUMAF sur le document d'information. Ce visa ne porte pas sur l'opportunité de l'opération, mais atteste que la COSUMAF a vérifié la pertinence et la cohérence de l'information publiée. Dans ce contexte, il est vérifié que la COSUMAF a accordé son visa sur le document d'information de l'Opération sous le numéro COSUMAF n°152-2026, en date du 23 septembre 2026.

2.4. La conformité du Document d'Information. À la date de la présente Attestation, le Document d'Information communiqué par l'Emetteur comporte des informations à caractère général sur l'Emetteur, sa situation financière pour la période 2021 – 2025, son organisation, son activité et son évolution, ainsi que sur les caractéristiques et l'objet de l'Opération. Les facteurs de risque (pays, secteur, environnement, juridique, réglementaire, opérationnel etc.) liés à l'Opération et à l'Emetteur sont identifiés et présentés de manière complète.

Les droits attachés aux titres offerts sont clairement décrits, notamment les modalités de rémunération.



LS&I

3. ATTESTATION DE CONFORMITE ET DE REGULARITE JURIDIQUE

La présente attestation a pour objet de se prononcer quant à la régularité et la conformité juridique de l'Opération, telle que décrite dans le Document d'Information relatif à ladite opération.

Au terme des diligences réalisées, sous le paragraphe 2 ci-dessus (Vérifications effectuées) et sous réserve des limites énoncées sous le paragraphe 4 ci-après, nous soussignés, le cabinet LINKED STRATEGIES & INVESTMENTS, Conseil Juridique de la FMCT, Société Anonyme au capital de douze milliards quatre cent cinquante millions (12.450.000.000) de francs CFA, ayant son siège social à la Zone nord – Baie des Rois – Siège FGIS et filiales, boîte postale 3873, Libreville - Gabon, immatriculée au Registre du Commerce et du Crédit Mobilier de Libreville sous le numéro 2014 B 18280,

Attestons par la présente, que l'Opération objet du Document d'Information, à savoir l'**EMPRUNT OBLIGATAIRE VERT PAR APPEL PUBLIC À L'ÉPARGNE A TRANCHES MULTIPLES, DENOMME « EOFMCT GREEN 6,75% Brut 2026 – 2029 » & « EOFMCT GREEN 7,50% Brut 2026 – 2031 »**, pour un montant global de dix milliards (10.000.000.000) de francs CFA réparti en deux tranches de cinq milliards (5.000.000.000) de francs CFA chacune, est conforme tant aux stipulations statutaires de la FMCT qu'aux dispositions de l'AUDSCGIE.

Il ressort notamment du Document d'Information que l'Opération a pour objet le financement de travaux d'infrastructures structurantes dans la Baie des Rois, notamment les ponts, voiries et réseaux divers, ainsi que la conception-réalisation d'un parking silo de six cents (600) places certifié EDGE. Il en ressort également que les titres sont destinés à faire l'objet d'une cotation à la Bourse des Valeurs Mobilière de l'Afrique Centrale et qu'un mécanisme de sécurité reposant sur un compte séquestre, un compte de paiement et le nantissement de ces comptes au profit des investisseurs est prévu.

Sur la base des données contenues dans le Document d'Information, et sous réserves de l'authenticité, de l'exhaustivité et de la sincérité des informations qui nous ont été communiquées, nous n'avons pas relevé d'élément juridique de nature à remettre en cause la régularité de l'opération.

En conséquence, l'Opération décrite dans le Document d'Information apparaît régulière dans son principe et conforme au cadre juridique et réglementaire applicable à une émission obligataire par appel public à l'épargne, sur le Marché Financier de l'Afrique Centrale.



LS & I

4. LIMITES ET RESERVES

La présente Attestation est soumise aux limites et réserves suivantes :

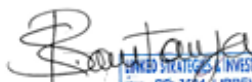
- La présente attestation repose exclusivement sur l'examen des documents et informations communiqués par l'Emetteur, listés en annexe. LSI n'a pas procédé à une vérification indépendante des informations financières communiquées, cette mission relevant des commissaires aux comptes de l'Emetteur ;
- LSI n'exprime aucune opinion sur l'opportunité économique ou financière de l'Opération, ni sur la solvabilité de l'Emetteur ;
- La présente attestation ne couvre pas les aspects fiscaux de l'Opération, sauf mention contraire dans un avis fiscal séparé établi par LSI ;
- LSI se réserve le droit de modifier ou de retirer la présente attestation si des informations nouvelles, significativement différentes de celles communiquées, venaient à sa connaissance après la date de délivrance.

La présente attestation est délivrée pour servir et valoir ce que de droit.

Fait à Libreville, le 1^{er} octobre 2026.

Le Conseil Juridique

Sarah RATANGA
Associée
Conseil Juridique Inscrit




Gauthier DIANGA
Associé Gérant






LS&I

5. ANNEXES - LISTE DES DOCUMENTS EXAMINÉS

Les documents ci-dessous ont été examinés dans le cadre de l'établissement de la présente Attestation :

- Les Statuts à jour de l'Emetteur ;
- L'extrait d'immatriculation au RCCM de Libreville ;
- Le procès-verbal de l'Assemblée Générale Ordinaire de la Facade Maritime du Champ Triomphal du 12 décembre 2025 autorisant le Conseil d'Administration à procéder à une levée de fonds à hauteur de FCFA 10 000 000 000 ;
- La Décision COSUMAF n°152-2026 portant visa du Document d'Informations de l'opération d'émission d'obligations vertes dénommée « EOFMCT GREEN 6,75% Brut 2026 – 2029, 7,50% Brut 2026 – 2031 ».



2.5. Attestation sur les informations provenant de tiers

Conformément à l'article 13 de l'Instruction COSUMAF n° 05-23 du 5 décembre 2023, la Façade Maritime du Champ Triomphal déclare que

Les informations provenant de tiers, mentionnées dans le présent Document d'Information, notamment les données relatives au marché de l'immobilier (sources Banque Mondiale, JLL Afrique, BAD), à la certification EDGE Advanced (GBCI/IFC, décembre 2025) et aux distinctions MIPIM Awards et AIFA Award, ont été fidèlement reproduites. À la connaissance de l'Émetteur, aucun fait n'a été omis qui rendrait ces informations inexactes ou trompeuses.

2.6. Personnes responsables de la note relative aux valeurs mobilières

La note relative aux valeurs mobilières émises dans le cadre du présent emprunt obligataire vert est établi sous la responsabilité conjointe de

1. **LA FAÇADE MARITIME DU CHAMP TRIOMPHAL (FMCT)**, représentée par M. Emmanuel NGOUA EDANE, Administrateur Directeur Général, en qualité d'Émetteur ;
2. **ELITE CAPITAL SECURITIES CENTRAL AFRICA (EXCA)**, représentée par Mme Christèle NGANI, Administrateur Directeur Général, en qualité d'Arrangeur et Chef de file.

Chacune des personnes susmentionnées atteste, après avoir pris toutes mesures raisonnables à cet effet, que les informations contenues dans la note relative aux valeurs mobilières sont, à leur connaissance, conformes à la réalité et ne comportent pas d'omissions de nature à en altérer la portée.

2.7. Déclaration sur le fonds de roulement

Conformément à l'Annexe III, Section 3.1 de l'Instruction COSUMAF n° 05-23, la Façade Maritime du Champ Triomphal déclare que

Au regard des prévisions de trésorerie établies pour les exercices 2026 et 2027, le fonds de roulement net dont dispose la FMCT est suffisant pour faire face à ses besoins de liquidités au cours des douze (12) prochains mois à compter de la date du présent Document d'Information.



PARTIE III

PRESENTATION DE L'OPERATION



3.1. Contexte de l'opération

La Façade Maritime du Champ Triomphal (FMCT), filiale du Fonds Gabonais d'Investissements Stratégiques (FGIS) créée en 2015, développe et aménage des projets urbains structurants, bas carbone et à fort potentiel, sur des zones d'aménagement de plusieurs dizaines voire centaines d'hectares, visant des investissements rentables. L'approche de la FMCT repose sur la maîtrise foncière sécurisée et les études de faisabilité, qui garantissent la viabilité technique, économique et environnementale des projets, tout en assurant la mise en œuvre d'aménagements durables.

Elle a pour objectif de créer des espaces attractifs, aux standards internationaux, pour attirer des investisseurs et accompagner les promoteurs immobiliers dans la réalisation de projets éco-responsables.

Par son expertise et sa méthode, la FMCT s'affirme comme un acteur clé de la transformation urbaine au Gabon et en Afrique centrale. Cette démarche innovante est reconnue par deux distinctions, le **MIPIM Awards** et l'**AIFA Award**, soulignant la qualité et l'impact des projets de la FMCT.

La Baie des Rois : Un projet pilote d'envergure

La FMCT a structuré en 2021 les deux premières obligations vertes levées au sein du marché financier de la sous-région (green bonds) pour un montant global de 20 milliards de FCFA à 7,5% sur cinq ans dont deux ans de différé. Ce financement lui aura notamment permis de conceptualiser les deux premiers bâtiments verts certifiés Excellence in Design for Greater Efficiencies (EDGE) en Afrique centrale ; certification des bâtiments écologiques développée par la Société Financière Internationale (SFI), visant à réduire la consommation d'énergie, d'eau et de matériaux.

Notons qu'au-delà de la certification EDGE obtenue en phase de conception, la FMCT a également obtenu la certification EDGE Advanced en décembre 2025, pour la réalisation de son premier bâtiment livré sur la Baie des Rois. En effet, ce dernier a fait l'objet d'un processus de vérification rigoureux du respect d'un ensemble de critères, d'affirmations ou de normes, mené en phase d'exploitation par Green Business Certification Inc. (GBCI) principale organisation indépendante qui reconnaît l'excellence des performances et des pratiques des entreprises vertes à l'échelle mondiale.

Cette certification est utilisée dans le secteur mondial du bâtiment durable pour démontrer la crédibilité, fournir un point de référence pour les comparaisons et apporter une valeur ajoutée significative.



Contacts, profils et adresse des organismes de certification

Nom	Sigle		Coordonnées
Dénomination Green Business Certification Inc.	(GBCI)	Organisme international de certification et d'accréditation Professionnelle.	Washington, D.C (États-Unis) Site officiel : https://www.gbci.org/ Site officiel EDGE edge.gbci.org Contact : edge@gbci.org mmatamoros@gbci.org Présence internationale : Bureaux en Chine, en Europe, en Inde, à Dubaï et au Mexique
Sustainway	n/a	Cabinet d'accompagnement et d'audit Conseil, formation, audit et accompagnement en matière de développement durable	117, rue Ibn Mounir, 20370 Casablanca, Maroc Site officiel : sustainway.net Contact : contact@sustainway.net Point focal pour l'accompagnement EDGE Wiam Samir — Auditrice EDGE agréée Contact du point focal s.wiam@sustainway.net
CERTIVEA <i>Filiale du Centre scientifique et technique du bâtiment (CSTB)</i>	n/a	Organisme opérateur et certificateur du label ECOCITY. Certification et labellisation des bâtiments tertiaires, infrastructures, les projets d'aménagement et les territoires	4, avenue du Recteur Poincaré, 75016 Paris, France Site officiel : certivea.fr Contact : certivea@certivea.fr Points focaux - Fahd Aouni — Responsable Développement international : fahd.aouni@certivea.fr Cosmin COTORA Directeur Développement international : cosmin.cotora@certivea.fr

La Baie des Rois, projet phare de FMCT, est un projet urbain inédit en Afrique, développé sur 40 hectares au cœur de Libreville. Pensée comme une ville durable et inclusive, elle conjugue innovation et identité gabonaise, tout en s'ouvrant sur le monde. Elle répond ainsi aux grands défis démographiques et climatiques des villes africaines.

Quelques indicateurs clés :

- 40 hectares d'aménagement complexe en front de mer, dont 360 000 m² de bâtiments ;
- 3 hectares d'espaces verts et 3 000 arbres à aménager à terme afin de réduire les îlots de chaleur et d'améliorer le cadre de vie ;
- 20 000 emplois créés à terme sur le site de la Baie des Rois, un impact pour les emplois locaux ;



- 80 milliards de FCFA à investir par l'aménageur pour l'aménagement durable des espaces publics, des voiries et des réseaux divers ;
- 800 milliards de FCFA d'investissements privés immobiliers à porter par les promoteurs, démontrant la confiance dans le potentiel du projet ;
- Plus de 2 millions de visiteurs depuis 2024, confirmant la vocation de La Baie des Rois comme lieu de rencontre et de partage au service des populations ;
- 05 festivals internationaux accueillis (dont le FISE District Libreville inspiré du Festival International des Sports Extrêmes), faisant du site un carrefour culturel ouvert sur le monde.

L'opération de mobilisation de ressources financières envisagée par la Façade Maritime du Champ Triomphal (FMCT) s'inscrit dans une dynamique de continuité stratégique, de consolidation financière et d'accélération opérationnelle du projet structurant de La Baie des Rois. Plusieurs éléments convergents rendent donc cette levée de fonds non seulement pertinente, mais indispensable à la poursuite optimale du développement du site.

3.2. Objet de l'opération et destination des fonds levés

Fort d'une première expérience de levées de fonds obligataires au sein de la sous-région, **la FMCT a su respecter le paiement de l'ensemble de ses échéances, tout en sécurisant la totalité du service de sa dette pour éviter tout défaut** ; s'imposant ainsi comme un émetteur fiable et crédible au sein du marché financier de la CEMAC. Elle possède aujourd'hui un track-record favorable à une seconde émission.

Avec un avancement significatif du projet de la Baie des Rois et des échéances importantes prévues au cours de l'exercice 2027, la FMCT souhaite procéder à la mobilisation de ressources financières en vue de mener à bien les activités qui doivent être développées à court et moyen terme.

Ainsi, la FMCT se propose de revenir sur le marché financier sous-régional avec un nouvel emprunt obligataire vert par Appel Public à l'Épargne d'un montant global maximum de **10 000 000 000 FCFA** (Dix Milliards de Francs CFA) qui serviront à l'accélération des travaux d'infrastructures structurantes (ponts, voiries, réseaux divers), et pour la conception-réalisation d'un **parking silo de 600 places**, certifié EDGE, réparti en deux tranches

- Une **tranche A** : d'un montant maximum de **5 000 000 000 FCFA** d'une maturité de **3 ans et**,
- Une **tranche B** : d'un montant maximum de **5 000 000 000 FCFA** d'une maturité de **5 ans**.



3.3. Ventilation détaillée de l'utilisation des fonds levés

Tableau 5 : Ventilation des fonds levés

Poste d'affectation	Montant brut (FCFA)	% du total levé
Accélération travaux d'infrastructures Zone Centre (voies, réseaux, ponts)	4 822 000 000	48.22%
Conception-réalisation parking silo 600 places certifié EDGE	4 822 000 000	48.22%
Frais et dépenses d'émission (commissions, frais légaux, BVMAC, COSUMAF)	356 000 000	3.56%
TOTAL	10 000 000 000	100 %

3.4. Caractéristiques de l'opération

Les caractéristiques de l'émission obligataire verte par Appel Public à l'Épargne de la Façade Maritime du Champ Triomphal sont arrêtées ainsi qu'il suit :

Tableau 6 : Caractéristiques de l'opération

Émetteur	Façade Maritime du Champ Triomphal (FMCT)
Nature de l'opération	Émission d'obligations vertes à tranches multiples par Appel Public à l'Épargne
Dénomination	« EOFMCT GREEN 6,75% Brut 2026 – 2029 » & « EOFMCT GREEN 7,50% Brut 2026 – 2031 »
Objet de l'opération	Accélération des travaux d'infrastructure dans la Baie des Rois et la conception-réalisation d'un parking silo payant de 600 places, certifié EDGE
Montant de l'émission	10 000 000 000 (dix milliards) FCFA répartis en deux tranches comme suit : <ul style="list-style-type: none"> Tranche A : 5 000 000 000 (cinq milliards) FCFA Tranche B : 5 000 000 000 (cinq milliards) FCFA
Taux de coupon	<ul style="list-style-type: none"> Tranche A : 6,75 % Brut Tranche B : 7,50 % Brut
Valeur nominale unitaire	FCFA 10 000
Prix d'émission	Au pair
Souscription minimum	10 (Dix) Obligations



Nombre total d'obligations	1 000 000
Durée de l'emprunt	<ul style="list-style-type: none"> Tranche A : 03 ans avec différé de 01 an Tranche B : 05 ans avec différé de 02 ans
Période de souscription	Du 05/10/2026 au 05/11/2026
Date de jouissance	La date de jouissance des titres est fixée à 48 heures après la clôture de l'opération.
Paiement des intérêts	Les intérêts seront payables annuellement à partir de la première date d'anniversaire de la date de jouissance des titres.
Remboursement du capital	Le capital sera remboursé par amortissement constant, à compter de la deuxième date anniversaire de la date de jouissance des titres (vingt-quatre (24) mois) pour la Tranche A et de la troisième date anniversaire (trente-six (36) mois) pour la Tranche B.
Banque agent	Ecobank Gabon
Forme des titres	Les titres sont dématérialisés, inscrits en compte auprès du Dépositaire Central (BEAC) et tenus auprès des Sociétés de Bourse agréées.
Mécanisme de sécurité	<ul style="list-style-type: none"> Un Compte séquestre dédié au remboursement de l'emprunt et ouvert dans les livres de la Banque Agent. Ce compte sera alimenté mensuellement à hauteur d'1/12 du montant de la prochaine échéance de remboursement (Capital + Intérêts). Il doit entièrement être approvisionné au plus tard cinq (5) jours ouvrés avant la date de la prochaine échéance ; Un Compte de paiement sera ouvert dans les livres de la Banque Agent. Ce compte sera alimenté au plus tard trois (03) jours ouvrés avant chaque échéance du montant correspondant au service de la dette exigible. C'est à partir de ce compte que le montant de l'échéance sera transféré vers la Banque de Règlement au plus tard un (1) jour ouvré avant la date de paiement prévue. Nantissement du Compte séquestre et du Compte de paiement au profit des investisseurs.
Gouvernance du mécanisme de sécurité	Conformément à l'article 785 de l'acte uniforme de l'OHADA révisé relatif au droit des Sociétés commerciales et du groupement d'intérêt économique, les porteurs d'obligations de la présente émission pourront se regrouper de plein droit pour la défense de leurs intérêts, dans une masse qui jouit de la personnalité juridique ; la masse des obligataires.
Fiscalité	Les intérêts afférents aux présentes obligations seront assujettis à l'impôt sur le revenu des capitaux mobiliers pour les résidents des pays membres de la zone CEMAC. Pour ce qui est des non-résidents, les revenus des titres seront soumis à la fiscalité de leurs pays de résidence respectifs.



Clause de rachat	La Façade Maritime du Champ Triomphal se réserve le droit de racheter ses titres à tout moment selon les conditions du marché. Ces rachats seront sans conséquence pour tout souscripteur qui désirerait conserver ses titres jusqu'à l'échéance initiale et n'auront aucune incidence sur le calendrier d'amortissement initial. Les obligations ainsi rachetées seront annulées.
Méthodes de placement	Un syndicat de placement composé de Sociétés de Bourse dûment agréées par la COSUMAF et toute banque ayant souhaité y adhérer.
Place de cotation	Bourse des Valeurs Mobilières de l'Afrique Centrale (BVMAC)
Arrangeur et chef de file de l'opération	Elite Capital Securities Central Africa.



3.5. Modalités de remboursement de l'emprunt et Mécanisme de sécurité

Le mécanisme de sécurité de l'emprunt prévoit l'abondement mensuel d'un compte séquestre ouvert dans les livres de la banque agent désignée pour assurer le service de la dette à chaque échéance annuelle. Ce compte sera alimenté mensuellement à hauteur d'1/12 du montant de la prochaine échéance de remboursement (Capital + Intérêts). Il doit entièrement être approvisionné au plus tard cinq (5) jours ouvrés avant la date de la prochaine échéance.

Un Compte de paiement sera ouvert dans les livres de la Banque Agent. Ce compte sera alimenté au plus tard trois (3) jours avant la date de jouissance du montant de la prochaine échéance. C'est à partir de ce compte que le montant de l'échéance sera transféré vers la Banque de Règlement au plus tard un (1) jour avant l'échéance.

Tableau 7 : Tableau d'amortissement indicatif de la Tranche A

Tranche	A
Volume	5 000 000 000
Taux Facial Brut	6,75%
Maturité	03 ans
Différé	01 an
Paiement intérêts	Annuel

Année	Capital début (FCFA)	Intérêts Bruts (FCFA)	Capital remboursé (FCFA)	Annuités (FCFA)	Capital fin de période (FCFA)
2027	5 000 000 000	337 500 000	0	337 500 000	5 000 000 000
2028	5 000 000 000	337 500 000	2 500 000 000	2 837 500 000	2 500 000 000
2029	2 500 000 000	168 750 000	2 500 000 000	2 668 750 000	0
TOTAL		843 750 000	5 000 000 000	5 843 750 000	

Source FMCT & EXCA



Tableau 8 : Tableau d'amortissement indicatif de la Tranche B

Tranche	B
Volume	5 000 000 000
Taux Facial Brut	7,50%
Maturité	05 ans
Différé	02 ans
Paiement intérêts	Annuel

Année	Capital début (FCFA)	Intérêts Bruts (FCFA)	Capital remboursé (FCFA)	Annuités (FCFA)	Capital fin de période (FCFA)
2027	5 000 000 000	375 000 000	0	375 000 000	5 000 000 000
2028	5 000 000 000	375 000 000	0	375 000 000	5 000 000 000
2029	5 000 000 000	375 000 000	1 666 666 667	2 041 666 667	3 333 333 333
2030	3 333 333 333	250 000 000	1 666 666 667	1 916 666 667	1 666 666 667
2031	1 666 666 667	125 000 000	1 666 666 667	1 791 666 667	0
TOTAL		1 500 000 000	5 000 000 000	6 500 000 000	

Source : FMCT & EXCA



3.6. Syndicat de placement

Tout investisseur intéressé par l'acquisition des titres issus de la présente opération pourra se rapprocher d'un des établissements financiers repris dans le tableau ci-dessous afin de procéder aux formalités de souscription

Tableau 9 : Syndicat de placement

Agents placeurs	Sigle	Coordonnées
Elite Capital Securities Central Africa	EXCA	358 Rue Joseph Mballa Eloumdem, Bastos, 11001 Yaoundé I. Immeuble Icon Residences & Offices, 2e étage BP 35303 – Yaoundé, Cameroun danielle.itoumbou@elite-capitalgroup.com
Contacturer Capital	Contacturer	1077 Rue Frédéric Foé-Hippodrome, Yaoundé BP 13 625 – Yaoundé, Cameroun info@contacturer.com
Africa Bright Securities	ABS	316 Victoria Building, 5th Floor Victoria Street, Bonanjo P.O. Box: 15451 Douala - Cameroon contact@afribright.com
Fedhen Capital	Fedhen	Immeuble Indigo, 5ème étage Douala, Cameroun Tél +237 233 42 99 68 / +241 11 73 25 23
L'Archer Securities	L'archer	Boulevard Denis SASSOU NGUESSOU, Immeuble AGC, 10ème étage, Brazzaville – République du CONGO Tél : +242 05 554 89 89 contact@larchercapital.com
Almasi Capital & Advisory	ALCA	Bonapriso, Hydrocarbures Derrière la clinique Soppo Priso, 1er étage immeuble The HYDRO BP 4185 Douala, Cameroun contact@almasicapital.com
Smart Capital	Smart	Quartier Haut de Gué Gué, Impasse Mavanga, 3ème étage Immeuble NOUO BP 18031 Libreville – Gabon
EDC Investment Banking	EDC	Immeuble Activa étage 2, Akwa, B.P. : 582 Douala, Cameroun

3.7. Autres indications relatives à l'opération

3.7.1. Conditions de diffusion et de mise à disposition du Document d'Information

Le Document d'information ainsi que tout autre prospectus commercial relatif à la présente émission obligataire sont mis à la disposition de toute personne physique ou morale, dans le but de leur permettre d'étudier leur éventuelle participation à l'Emprunt Obligataire « FMCT GREEN 6,75% Brut 2026 – 2029 » et « FMCT GREEN 7,50% Brut 2026 - 2031 », mais également pour s'imprégner naturellement des modalités de cette opération. Les personnes intéressées peuvent se procurer gratuitement une version papier ou électronique desdits documents auprès des Établissements placeurs indiqués ci-dessus ou de EXCA, Arrangeur et Chef de File de l'opération, ou de l'Emetteur Façade Maritime du Champ Triomphal.



3.7.2. Modalités de souscription

Les membres du syndicat de placement doivent procéder à l'identification des souscripteurs. Pour ce faire, ils doivent obtenir copie de tout document probant.

Les ordres de souscriptions des investisseurs sont recueillis via des bulletins mis à leur disposition par les membres du syndicat de placement. Ces bulletins doivent être signés par le souscripteur ou son mandataire.

Cette signature matérialise l'engagement irrévocable du signataire à acquérir les quantités de titres qui lui seront attribuées à l'issue du dépouillement des souscriptions et de l'allocation des obligations. Le mandataire ne peut souscrire pour le compte de son mandant que sur présentation d'une procuration dûment signée et légalisée par ce dernier.

Chaque bulletin de souscription doit être validé par le membre du syndicat de placement à l'origine de la souscription et une copie remise au souscripteur. Si le mandataire est une société de gestion d'actifs agréée par la COSUMAF, il est dispensé de présenter des justificatifs relatifs au mandat pour le compte duquel la souscription est effectuée.

Les membres du syndicat de placement doivent s'assurer, avant l'acceptation d'une souscription, que le souscripteur dispose de la capacité financière d'honorer ses engagements. Ils s'engagent à exiger la couverture des souscriptions à tout investisseur au moment de la souscription. Les membres du syndicat de placement sont tenus de conserver dans le dossier relatif à la souscription, les pièces et documents justificatifs qui leur ont permis de s'assurer de la disponibilité des fonds. Les sommes relatives à la couverture des souscriptions devront rester bloquées jusqu'à l'attribution des titres. En cas de réduction des ordres, une restitution des montants non alloués sera effectuée.

Toutes les souscriptions ne respectant pas les conditions énoncées supra seront frappées de nullité. Les souscriptions enregistrées sont irrévocables après la clôture de la période de souscription, même en cas de clôture par anticipation.

3.7.3. Bulletin de souscription

Pendant la période de souscription, chaque membre du Syndicat de Placement est tenu de recueillir les intentions d'achat auprès de sa clientèle à l'aide des bulletins de souscription prévus à cet effet. Chaque souscripteur devra remettre, avant la fin de la période de souscription, le bulletin de souscription, signé auprès du (ou des) membre (s) du Syndicat de Placement de son choix.

La signature de ce bulletin entraîne, à compter de la date du début des souscriptions, le versement de la provision correspondante d'un montant égal au prix unitaire de l'obligation multiplié par le nombre d'obligations souscrites auprès du membre du Syndicat de Placement auprès duquel la souscription s'est faite.



3.7.4. Période indicative de souscription

La période officielle de souscription s'étendra du 05 Octobre au 05 Novembre 2026. Cependant, elle pourrait être prorogée, raccourcie ou déplacée en cas de besoin identifié par l'Arrangeur Chef de file et l'Emetteur et après autorisation de la COSUMAF.

Le résultat final de l'opération fera l'objet d'un compte rendu d'émission à transmettre à la COSUMAF et à l'Emetteur ainsi que d'un communiqué de presse qui devra être visé par la COSUMAF préalablement à sa diffusion. Ces documents devront être soumis et publiés au plus tard huit (08) jours ouvrés après la clôture de l'opération.

3.7.5. Règles d'allocation des ordres de souscription

Si à la date de clôture des souscriptions, la somme totale des fonds recueillis y compris les prises fermes est inférieure à 10 milliards de francs CFA, l'Emetteur pourrait prolonger la période de souscription après information de la COSUMAF.

Dans le cas où la somme totale des souscriptions recueillies par le Syndicat de Placement à la date de clôture de l'opération serait supérieure à 10 milliards de francs CFA, l'Emetteur se réserve le droit de

- Demander l'autorisation à la COSUMAF d'absorber totalement ou partiellement la sursouscription ;
- Ou de procéder avec l'Arrangeur et Chef de file à une réduction des souscriptions en retenant en priorité les souscriptions des personnes physiques. Sur la part des titres restants, les souscriptions des personnes morales seront réduites au prorata des montants demandés ; étant entendu que les souscriptions à la tranche la plus longue sera servie en priorité.

3.7.6. Règlement-Livraison des titres

À l'enregistrement des ordres de souscription, l'établissement placeur concerné procède à la réservation de fonds (constitution d'une provision) sur le compte du donneur d'ordre à hauteur des quantités des titres demandées. À l'issue des opérations de dépouillement des ordres d'allocations des titres, les établissements placeurs procèdent aux débits fermes des comptes des donneurs d'ordres sur la base des quantités effectivement attribuées. La totalité des sommes collectées par les membres du syndicat est transférée dans le compte de centralisation de l'opération ouvert dans la banque agent. L'arrangeur et chef de file de l'opération sera chargé de procéder au transfert des fonds au profit de la FMCT.

Concomitamment à ce transfert au profit de l'émetteur, chaque établissement placeur inscrit en comptes-titres individuels aux noms de chaque souscripteur, les quantités de titres attribuées à l'issue des allocations et s'assure d'avoir signé avec chaque donneur d'ordre, une convention de compte-titres conformément aux dispositions réglementaires.



3.7.7. Fiscalité applicable à l'opération

Le régime fiscal applicable aux titres émis dans le cadre de l'opération objet du présent Document d'Information émane des dispositions de

- (a) Règlement n° 14/07-UEAC-175-CM-15 du 19 mars 2007 portant institution d'un régime fiscal spécifique applicable aux opérations cotées à la BVMAC ;

Il fixe les règles fiscales applicables (a) aux investisseurs et aux émetteurs de valeurs mobilières, (b) aux personnes physiques et aux personnes morales, (c) aux résidents et aux non-résidents, (d) ainsi qu'aux revenus des capitaux mobiliers et aux plus-values. Il n'existe pas de procédures judiciaires ou d'arbitrage en cours pouvant avoir un effet significatif.

Les revenus des placements sont soumis à l'impôt sur le revenu des capitaux mobiliers (IRCM). De fait, le règlement N° 14/07-UEAC-175-CM-15 du 19 mars 2007 portant institution d'un régime fiscal spécifique applicable aux opérations cotées à la BVMAC stipule en son article 7 que « le taux de la retenue à la source sur les dividendes, intérêts des obligations à moins de cinq (5) ans de maturité et autres rémunérations provenant des valeurs mobilières privées admises à la cote de la BVMAC est fixé à 10,0%.

Cette retenue à la source est opérée par le teneur de comptes-conservateur au profit de l'Etat de résidence du titulaire du compte. Elle constitue un prélèvement libératoire de toute autre imposition.

Ce taux est fixé à 5,0% pour les rémunérations des obligations des sociétés privées ou publiques d'échéance cinq (05) années ou plus.

3.7.8. Procédure et Organisme chargé de la centralisation des souscriptions

La centralisation se déroulera dans le respect des règles prévues à cet effet. Les souscriptions recueillies par les membres du syndicat de placement seront centralisées par EXCA.

3.7.9. Déclaration de résultat de l'opération

Le dépouillement des souscriptions et l'allocation des titres sont constatés par un procès-verbal dûment signé par les membres du Syndicat de Placement, et visé par la COSUMAF. Le procès-verbal visé par la COSUMAF est publié sous forme de communiqué destiné au public dans un journal d'annonces légales.

3.7.10. Cotation en Bourse

L'admission des titres issus de l'opération d'emprunt obligataire vert « EOFMCT GREEN 6,75% Brut 2026 – 2029 » & « EOFMCT GREEN 7,50% Brut 2026 - 2031 » au compartiment obligataire de la BVMAC sera sollicitée de l'Entreprise de marché. Suivant les dispositions du règlement général de la COSUMAF, la cotation en bourse doit intervenir dans un délai maximum de trente (30) jours calendaires après la clôture des opérations de souscription.



Préalablement aux démarches d'introduction en bourse, l'arrangeur et chef de file devra soumettre une demande de prise en charge de la valeur FMCT GREEN 2026 par le mécanisme du Dépositaire Central Unique (DCU) auprès de la cellule règlement et de conservation des titres de la Banque Centrale, en vue de sa codification.

Les obligations émises dans le cadre de l'emprunt obligataire vert « EOFMCT GREEN 6,75% Brut 2026 – 2029 » & « EOFMCT GREEN 7,50% Brut 2026 - 2031 » seront librement cessibles et la cotation permettra d'assurer leur liquidité.

3.7.11. Service financier de l'emprunt

Le service financier de l'opération « EOFMCT GREEN 6,75% Brut 2026 – 2029 » & « EOFMCT GREEN 7,50% Brut 2026 - 2031 » sera assuré par EXCA.

Les prestations qui incomberont à EXCA en tant qu'agent financier sont

(a) Gestion des paiements

- S'assurer de l'abondement mensuel des sommes relatives au service de la dette dans le compte séquestre prévu à cet effet, ainsi que du virement des fonds relatifs au paiement des différentes échéances respectives dans le compte de règlement de l'emprunt et in fine, de leur mise à disposition de la banque de règlement en temps opportun ;
- En collaboration avec la banque agent et le dépositaire central banque de règlement, veiller à ce que les opérations d'encaissement au profit des investisseurs soient effectuées dans le strict respect du calendrier défini et suivant le tableau d'amortissement de l'emprunt.

(b) Surveillance de la conformité

- Vérifier que l'Emetteur respecte les termes du Document d'Information de l'opération visé par la COSUMAF dans sa gestion du service de la dette.

(c) Communication

- En tant que de besoin, servir d'intermédiaire entre l'Emetteur et les investisseurs, en transmettant des informations et des mises à jour.

(d) Conseil financier

- A la demande de l'Emetteur ou en cas de nécessité, formuler des conseils.

3.7.12. Juridiction compétente

La présente émission est régie par la loi gabonaise.

En cas de différend, de contestation ou de litige découlant de cette opération, à n'importe quelle phase du processus, les parties conviennent de soumettre le différend à la médiation de la COSUMAF, conformément à son règlement général. La demande de médiation devra être adressée à la COSUMAF dans un délai de quinze (15) jours à compter de la survenance du différend.



En cas de désaccord persistant sur l'avis du médiateur ou si la médiation échoue, les parties conviennent que les tribunaux compétents du Gabon, seront exclusivement compétents pour connaître du différend.

Toute action en justice devra être engagée dans un délai de trente (30) jours à compter de la notification de l'avis du médiateur ou de l'échec de la médiation.

3.8. Intérêts des personnes impliquées dans l'émission

Les personnes physiques et morales participant à la présente opération ont les intérêts suivants

- ELITE CAPITAL SECURITIES CENTRAL AFRICA (EXCA) perçoit une commission d'arrangement de 3.56% du montant de l'émission.
- Les membres du syndicat de placement perçoivent individuellement une commission de placement dont le montant sera précisé dans la convention de placement.
- Le Fonds Souverain de la République du Gabon (FSRG), actionnaire majoritaire de la FMCT, bénéficie indirectement du succès de l'émission via la valorisation de sa participation.



PARTIE IV

PRESENTATION DE L'EMETTEUR



4.1. Renseignements à caractère général sur l'Emetteur FMCT

4.1.1. Genèse

Dans le cadre du Schéma Directeur National d'Infrastructures, les Autorités ont retenu l'intérêt de procéder au réaménagement du Champ Triomphal et du secteur du Port-Môle. En juin 2013, l'Etat Gabonais a donc lancé le projet de la Baie des Rois.

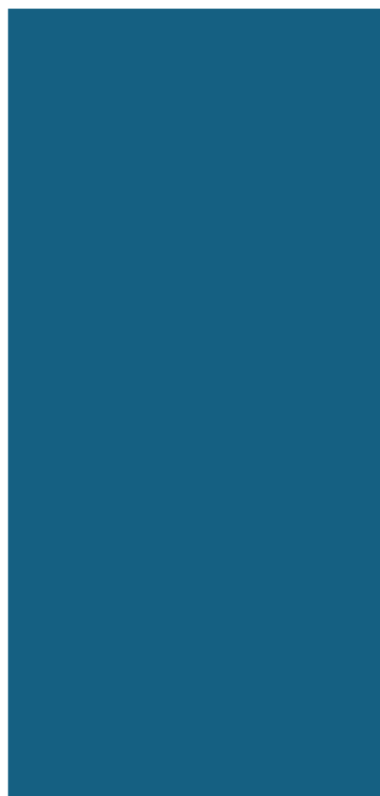
En avril 2015, la décision a été prise par les Autorités Gabonaises de transférer le projet au Fonds Gabonais d'Investissements Stratégiques (FGIS). Le FGIS a donc créé une société d'aménagement Façade Maritime du Champ Triomphal (FMCT) afin de développer le projet de la Baie des Rois.

Le projet de la Baie des Rois qui intègre l'actuel Port-Môle est un projet qui va être développé sur plusieurs années. Sa réalisation est divisée en plusieurs phases comprenant différents bâtiments de bureaux, de commerces et de logements tout en maintenant une activité passagère sur le Port-Môle.

4.1.2. Signalétique

Tableau 10 : Fiche sociale de l'entreprise

Dénomination sociale	Façade Maritime du Champ Triomphal
Forme juridique	Société Anonyme à Conseil d'Administration
Siège social	Zone nord - Baie des Rois, Siège du FGIS et de ses filiales
Année de création	2014
Capital social	Douze milliards quatre cent cinquante millions (12 450 000 000)
Représentant légal	Emmanuel NGOUA EDANE (Administrateur Directeur Général)
Coordonnées	+241 076 50 11 52
Numéro d'identifiant fiscal	NIF 736943 Y
Boîte postale	3873 Libreville - Gabon
Registre du commerce	RCCM Libreville : 2014B18280
Objet social (Non exhaustif)	<p>Suivant l'article 2 des statuts, la société a pour objet, en tous pays et plus particulièrement en République du Gabon</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Réaliser des opérations d'aménagement, de constructions publiques ; ▪ Exploiter des services publics à caractère industriel ou commercial ou toutes autres activités d'intérêt général ; ▪ Procéder à toute opération de nature à favoriser l'aménagement, le renouvellement urbain, le développement économique et social et le



Exercice social

Source : FMCT

développement durable des espaces compris à l'intérieur de son périmètre, et notamment :

- ❖ Conduire les études d'aménagement et de programmation urbaine ;
- ❖ Acquérir et viabiliser les terrains (réalisations des réseaux, des espaces publics) ;
- ❖ Commercialiser les terrains ;
- ❖ Monter et coordonner les opérations de construction publiques ;
- ❖ Aménager les espaces publics ;
- ❖ Exploiter les édifices publics et les espaces publics ;
- Toutes activités annexes, connexes ou complémentaires, se rapportant à l'objet social ;
- Réaliser toutes opérations commerciales, industrielles, financières, mobilières et immobilières, pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet social, et susceptible d'en favoriser l'extension et le développement ;
- Participer, par tous les moyens et en tous pays, à toutes entreprises ou sociétés, créées ou à créer, pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet social, et notamment par voie de création de sociétés nouvelles, d'apports, de fusion, de souscription ou d'achats de droits sociaux, d'alliance ou d'association en participation

1^{er} janvier au 31 Décembre

4.1.3. Missions

Créer des espaces attractifs, aux standards internationaux, pour attirer des investisseurs et accompagner les promoteurs immobiliers dans la réalisation de projets éco-responsables.

4.1.4. Vision

L'ambition de la FMCT est de contribuer activement au développement durable des villes africaines. Pour être significative, cette contribution ne peut être envisagée à court terme ; elle s'inscrit dans une vision à long terme, où chaque projet vise à être responsable et à créer de la valeur durable pour ses partenaires, ses collaborateurs et les populations locales.



Réaliser des projets d'aménagements urbains durables, résilients et innovants, en réponse aux défis de l'Afrique du XXI^e siècle. Cette vision repose sur des valeurs fondamentales : Excellence, Innovation, et Cohésion, des valeurs partagées par tous nos collaborateurs et incarnées par le savoir-faire gabonais, moteur de nos réussites collectives.

4.1.5. Dates clés

2014	2016	2016 - 2019	2021	2022	2023	2025
• Création de la FMCT	• Responsabilité du projet de la Baie des Rois passe entre les mains de la FMCT	• Finalisation des travaux d'aménagement maritime et de viabilisation de la Zone Nord de la Baie des Rois	• Lancement de la première obligation verte d'Afrique centrale	• Ouverture de la promenade Nord de la Baie des Rois au public	• Inauguration du premier bâtiment EDGE d'Afrique centrale. Un parc urbain de 2000 m ²	• Accord et signature pour le développement de nouveaux projets

Source FMCT

4.2.1. Généralités sur le Capital de la FMCT

A la date d'élaboration du présent Document d'Information, le capital social est de douze milliards quatre cent cinquante millions (12 450 000 000) de FCFA. Il est divisé en un million cinq cent un mille (1 245 000) actions ordinaires d'une valeur nominale de dix mille (10 000) FCFA chacune, entièrement libérées et attribuées aux actionnaires en proportion de leurs apports à l'issue de l'Assemblée Générale du 11 août 2025.



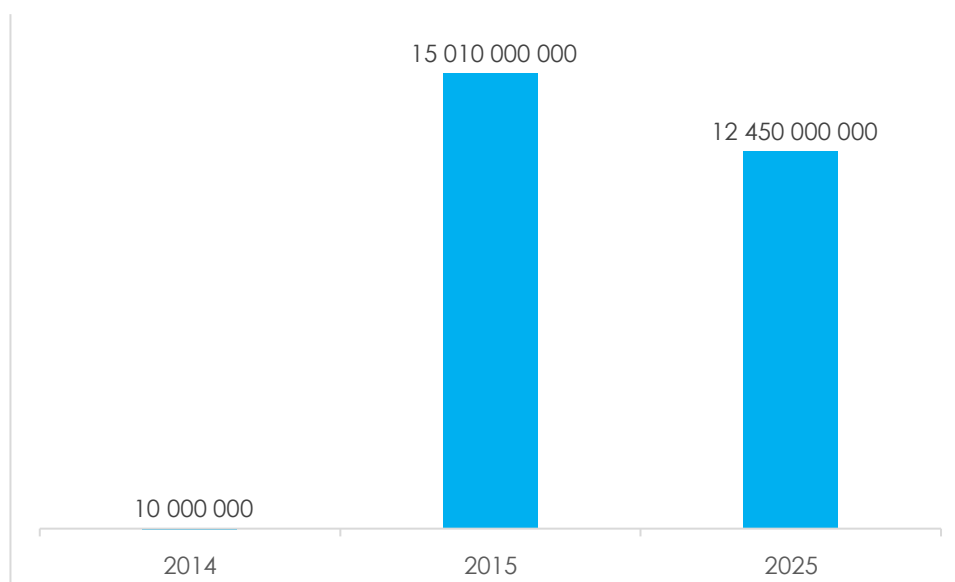
Tableau 11 : Capital social 2014

Dénomination	Nombre d'actions	% de participation
Fonds Gabonais d'investissements Stratégique	1 000	100%

Source : FMCT

4.2.2. Évolution du capital social et structure de l'actionnariat

L'évolution du capital de la FMCT depuis sa création se présente comme suit



Source : FMCT

- La société a été constituée par le Fonds Gabonais d'investissements Stratégiques (FGIS) avec un capital initial de dix millions (10 000 000) de FCFA, réparti en mille (1 000) actions d'une valeur nominale de 10 000 FCFA chacune ;
- Le capital social de la société FMCT a été augmenté par décision de l'assemblée générale du 09 octobre 2015 par un apport en numéraire du Fonds Souverain de la République Gabonaise (FSRG) de quinze milliards (15 000 000 000) FCFA, réparti en un million cinq cent (1 500 000) actions de 10 000 FCFA chacune



Tableau 12 : Capital social 2015

Dénomination	Nombre d'actions	% de participation
Fonds Gabonais d'investissements Stratégique	1 000	0.07%
Fonds Souverain de la République Gabonaise	1 500 000	99.93%
Total	1 501 000	100%

Source : FMCT

- En 2025, une opération de restructuration des capitaux propres consistant à augmenter dans un premier temps les capitaux propres de la société par incorporation des créances suivie d'une réduction du capital par résorption des pertes cumulées des exercices antérieurs pour le ramener à hauteur de douze milliards quatre cent cinquante millions (12 450 000 000) FCFA

Tableau 13 Capital social 2025

Dénomination	Nombre d'actions	% de participation
Fonds Gabonais d'investissements Stratégique	1 000	0.08%
Fonds Souverain de la République Gabonaise	1 244 000	99.92%
Total	1 245 000	100%

Source : FMCT



4.3. Renseignements relatifs aux principaux actionnaires

L'actionnariat de la FMCT est constitué d'institutions de tout premier plan au rang desquelles :

- Le Fonds Gabonais d'Investissements Stratégiques ;
- Le Fonds Souverain de la République Gabonaise.

4.3.1. Le Fonds Gabonais d'Investissements Stratégiques (FGIS)

Le Fonds Gabonais d'Investissements Stratégiques (FGIS) est un établissement public à caractère industriel et commercial créé en 2012 pour gérer le patrimoine de l'Etat du Gabon au profit des générations futures. Ce Fonds a été créé dans le but de mettre en œuvre les objectifs qui lui sont assignés, de mouvementer le Fonds souverain de la République Gabonaise (FSRG) dans la limite des dispositions de la loi, de gérer le patrimoine généré par son activité, de gérer les participations de l'Etat non attribuées expressément à une autre structure déléguée. Le FGIS agit comme un fonds de développement dédié au financement et l'implémentation des priorités du gouvernement.

A cet effet, le FGIS intervient principalement dans les secteurs à fort impact social, durables, innovants comme l'Energie et l'Eau, ainsi que dans les projets sociaux marchands comme la santé et l'éducation, dans l'accompagnement des Petites et Moyennes Entreprises (PME), le soutien aux services sociaux. En un mot, l'action du FGIS a un impact social clair et mesurable à travers le triptyque

- Investissement dans les infrastructures structurantes ;
- Création d'emplois durables avec un focus sur les jeunes et les femmes ;
- Amélioration des conditions de vie des populations telles que mesurées dans les Objectifs de Développement Durable (ODD).

4.3.1.1. Les filiales du FGIS

Le FGIS compte à ce jour sept filiales, il s'agit de

- **Façade Maritime du Champ Triomphal (FMCT)** : l'aménageur qui impulse et coordonne le développement et la requalification de la façade maritime de l'avenue principale de Libreville ;
- **Okoumé Capitale** : une société capital-investissement dotée de 20 milliards de FCFA pour accompagner les PME à fort potentiel de croissance à l'échelle nationale ;
- **Luxury Green Resorts (LGR)** : une entreprise qui a pour mission d'être un des acteurs principaux de développement du tourisme au Gabon ;



- **Société Commerciale Gabonaise de Réassurance (SCG-Ré)** : une initiative de l'Etat Gabonais et des sociétés d'Assurances du Gabon, symbole d'un nouveau partenariat « Public-Privé » œuvrant dans la réassurance ;
- **Handling Partners Gabon (HPG)** : est une société du secteur aéroportuaire qui assure de manière optimale la gestion du personnel, des services et suretés de l'ensemble des passagers ;
- **Gabon Power Company (GPC)** : une société de portefeuille chargée de contribuer aux financements des projets énergétiques ;
- **Regional Infrastructure Supranational Entity (RISE)** : un fonds d'investissement dédié au financement d'études de faisabilité et à la structuration de projets d'infrastructures permettant aux filières économiques de gagner en compétitivité et remonter les chaînes de valeur internationale.

4.3.1.2. Sociétés en portefeuille

La loi des finances 2021 prévoit le transfert de participations détenues par l'Etat Gabonais dans trois sociétés, représentant une valeur globale de 184,45 milliards de FCFA, au Fonds Souverain de la République Gabonaise (FSRG), qui en délèguera la gestion au FGIS. Lesdites sociétés sont

- **Gabon Telecom** est l'opérateur historique des télécommunications au Gabon ;
- **Banque International pour le Commerce et l'Industrie du Gabon (BICIG)** est une banque, filiale de Atlantic Group ;
- **Union Gabonaise de Banque (UGB)** est une banque filiale d'Attijariwafa Bank.

4.3.2. Le Fonds Souverain de la République Gabonaise.

En 2011, alors que le modèle du Fonds des Générations Futures était en cours de revue et que le pays s'était engagé sur le chemin de la diversification économique, il a été décidé de créer le Fonds Gabonais d'Investissements Stratégiques (FGIS). Le FGIS a alors été institué, en 2012, avec la mission d'investir pour la concrétisation d'une prospérité partagée, à travers le soutien à la diversification économique.

Par l'ordonnance n°002/PR/2012, ce bras financier de l'État gabonais a été établi comme le gestionnaire exclusif du Fonds Souverain de la République Gabonaise (FSRG) et des Participations non-attribuées de l'État Gabonais.

Après sa réorganisation formalisée par ordonnance n°002/2012 du 13 février 2012, ratifiée par la loi n° 5/2012 du 11 septembre 2012, le FSRG a remplacé le Fonds pour les Générations Futures (FGF) créé en 1998.

Le modèle de ce fonds a alors été revu afin d'en faire un outil efficace d'investissements stratégiques pour l'économie nationale, mais également de développement et de croissance



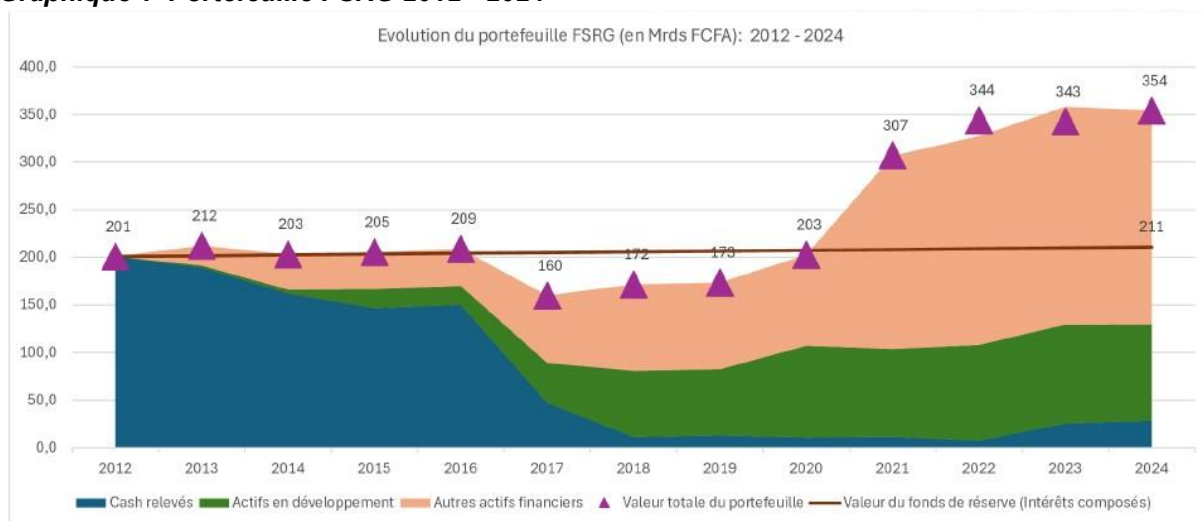
d'une épargne significative pour les générations futures. Le FSRG a ainsi été créé avec l'objectif d'atteindre un capital minimum de 500 milliards FCFA.

En application de l'article 8 de l'ordonnance n°002/2012, ce capital et plus globalement les ressources du FSRG sont notamment dédiés à

- **Prendre des participations** dans des entreprises gabonaises et étrangères en recherchant les meilleurs arbitrages rendements-risques possibles tels que prévus par la politique d'investissement ;
- **Soutenir, par la prise de participations**, le développement des petites et moyennes entreprises gabonaises, dites de croissance ;
- **Stabiliser, par la constitution ou la prise de participations, le capital d'entreprises gabonaises** présentant un caractère stratégique pour l'État ;
- **Prendre des participations dans toute entreprise étrangère** ayant une filiale au Gabon ;
- **Souscrire à des obligations** nationales ou étrangères ;
- **Souscrire à des bons de Trésor** gabonais ou étrangers ;
- **Réaliser des opérations financières sur les places boursières** à l'exception des transactions sur les produits dérivés ;
- **Passer des contrats de fiducie** avec des gestionnaires de patrimoine établi sur une place financière disposant d'un régime juridique et fiscal approprié ;
- **Accompagner l'investissement des entreprises** gabonaises et étrangères dans les secteurs stratégiques par leurs apports financiers.

4.3.2.1. Evolution du portefeuille

Graphique 1 Portefeuille FSRG 2012 - 2024



Source : FSRG



4.3.2.2. Valorisation des actifs détenus

Tableau 14 : Actifs FSRG

Actifs (en millions de FCFA)	% de détention du capital	Typologie d'actif	Valorisation provisoire au 31/12/2024
Moov Africa Gabon Telecom	49,00%	Actif cédé	145
Union Gabonaise des banques	26,10%	Actif cédé	38
BICIG	21,40%	Actif cédé	28
SEEG	50%	Actif acquis	-
ECP Fonds IV	3,60%	Actif d'investissement	7 155
Okoumé Capital	100%	Actif en développement	20
Gabon Power Company	100%	Actif en développement	11,5
Office Pharmaceutique National	100%	Actif en développement	-
RISE	75%	Actif en développement	-
JC Décaux Gabon	20%	Actif en développement	340
Luxury Green Resort (LGR)	99,70%	Actif en développement	6 185
Handling Partner Gabon (HPG)	34%	Actif en développement	232
Comptoir Gabonais de Collecte d'Or (CGCO)	38%	Actif en développement	-
Société Commerciale Gabonaise de Réassurance (SCG-Ré)	24,10%	Actif coté	7 775
IHS Holding	N/C	Actif coté	3 369
Oragroup actions	2%	Actif coté	2 474
DAT caisse des dépôts et de consignations	N/A	Actif provisionné	-
DAT BGD	N/A	Actif provisionné	-
Earthlab	100%	Actif provisionné	-
Fonds Agri	100%	Actif provisionné	-
Fonds Infra	100%	Actif provisionné	-
Obligations côte d'ivoire	N/A	Actif provisionné	-
ORAGROUP Obligations	N/A	Actif provisionné	-
Façade Maritime du Champ Triomphal (FMCT)	100%	Actif foncier	44 032
Complexe hôtelier de la Sablière	N/C	Actif foncier	11
SPI Kalikak	100%	Actif foncier	618
Tropical Holding	40%	Actif en développement	211
Trésorerie	-	Trésor	27 802
Trésorerie immobilisée	-	Créances	190
Total			353 883

Source : FSRG



4.4. Organes d'administration, de direction et de contrôle de l'émetteur

4.4.1. Organe d'administration le Conseil d'Administration

La Société est administrée par un Conseil d'Administration composé de trois (03) à douze (12) membres au plus, actionnaires ou non, qui se réunit sur la convocation de son président aussi souvent que l'intérêt de la société l'exige. Le Conseil d'Administration dispose notamment des pouvoirs suivants

- Déterminer les orientations de l'activité de la société ;
- Veiller à leur mise en œuvre ;
- Se saisir de toutes questions intéressant la bonne marche de la Société ;
- Régler par ses délibérations les affaires qui la concernent
- Procéder aux contrôles et vérifications qu'il juge opportuns ;
- Arrêter les comptes de chaque exercice ;
- Confier à un ou plusieurs de ses membres tous mandats spéciaux pour un ou plusieurs objets déterminés ;
- Transférer le siège social de la société et modifier les statuts en conséquence, sous réserve de la ratification de cette décision par la plus prochaine Assemblée Générale

Tableau 15 : Membre du Conseil d'Administration

Noms et prénoms	Qualité	Adresse
NTOUTOUME AYI JEAN Gaspard	Président du Conseil d'Administration	BP. : 3873 - Libreville, Gabon
EDANE NGOUA Emmanuel	Administrateur	BP. : 3873 - Libreville, Gabon
MBADINGA DITENGOU Stéphane	Administrateur	BP. : 3873 - Libreville, Gabon
NSONA NSIMBA Mélissa	Administrateur	BP. : 3873 - Libreville, Gabon
LIBIZANGOMO Ismael	Administrateur, Représentant FGIS	BP. : 3873 - Libreville, Gabon
DEGBEY Adrien	Administrateur	BP. : 3873 - Libreville, Gabon
MENGOME Christ-Didier	Administrateur	BP. : 3873 - Libreville, Gabon

Source : FMCT



4.4.2. Principes généraux relatifs aux Comités spécialisés du Conseil d'Administration

Afin d'approfondir l'examen de questions spécifiques, le CA constitue trois (3) Comités Spécialisés permanents. Ces Comités sont des organes consultatifs du Conseil. Ils n'ont aucun pouvoir de décision propre ; leurs avis et recommandations sont transmis au Conseil qui reste seul compétent pour délibérer et décider.

Chaque Comité est tenu de rendre compte régulièrement de ses activités au Conseil qui conserve un droit de veto sur toute décision d'un Comité qui ne respecterait pas les Statuts ou la Charte de fonctionnement y relative.

4.4.3. Les trois Comités Spécialisés

CAR | Comité d'Audit et des Risques

Le Comité d'Audit et des Risques (CAR) assiste le Conseil dans ses responsabilités de contrôle financier, de fiabilité de l'information comptable, de contrôle interne, de gestion des risques et de conformité réglementaire. Ses missions couvrent

- La surveillance financière et comptable : examen des états financiers annuels et semestriels avant présentation au Conseil ;
- L'audit externe : pilotage de la sélection des Commissaires aux Comptes ; suivi de leur indépendance et de leurs conclusions ;
- Le contrôle et l'audit internes : validation du plan d'audit annuel et suivi de la mise en œuvre des recommandations ;
- La gestion des risques : examen de la cartographie des risques (opérationnels, juridiques, fonciers, financiers, réputationnels) ;
- La conformité et l'éthique : respect des dispositions légales, prévention des conflits d'intérêts, contrôle des procédures de marchés.

Composition : 3 membres, dont une majorité d'administrateurs indépendants. Au moins un membre justifie de compétences financières ou d'audit. Le DAF est invité permanent avec voix consultative et assure le secrétariat. Le CAR se réunit au moins deux (2) fois par an.

L'administrateur auditeur qui préside le comité, un autre membre du CA défini par le CA, un membre externe choisi par le CA.



CSI | Comité de la Stratégie et des Investissements

Le Comité de la Stratégie et des Investissements (CSI) assiste le Conseil dans la définition, le suivi et l'évaluation de la stratégie de développement, ainsi que dans l'examen des opérations d'aménagement, des investissements significatifs et des partenariats. Ses missions couvrent

- Les orientations stratégiques : examen du plan stratégique pluriannuel ; analyse de l'environnement sectoriel et des tendances du marché de l'aménagement urbain ;
- Les investissements et opérations d'aménagement : examen des grands projets au-delà des seuils définis ; analyse de la faisabilité ; suivi de l'avancement des projets en cours ;
- Les partenariats et financements : examen des projets de partenariat public privé ; évaluation des structures de financement ;
- Le développement durable : intégration des critères ESG dans les opérations ; suivi des indicateurs RSE.

Composition : 3 membres, dont une majorité d'administrateurs indépendants. Le Président du Conseil ne peut présider ce Comité.

Le CSI est saisi obligatoirement avant toute décision du Conseil portant sur une opération dépassant les seuils définis. Il se réunit au moins deux (2) fois par an. Il peut se réunir de manière exceptionnelle pour toute nouvelle opération non prévue dans le plan de charge initial de la structure.

CGR | Comité de bonne Gouvernance et des Rémunérations

Le Comité de bonne Gouvernance et des Rémunérations (CGR) assiste le Conseil dans la mise en place des règles de gouvernance, la sélection et l'évaluation des mandataires sociaux, et la définition des politiques de rémunération. Ses missions couvrent

- La gouvernance et la déontologie : évaluation périodique du Conseil ; mise à jour de la charte d'administrateur ; prévention des conflits d'intérêts ;
- Les nominations : identification et évaluation des candidats aux fonctions d'administrateurs ; recommandations sur leur nomination ou révocation ; planification de la succession des mandataires sociaux ;
- Les rémunérations : proposition de la politique de rémunération du Directeur Général et des membres de la Direction ; vérification de l'alignement avec la stratégie et les performances.

Composition : 3 membres, dont une majorité d'administrateurs indépendants. Le Président du Conseil ne peut présider ce Comité. Le Directeur Général ne participe pas aux délibérations le concernant. Le CGR se réunit au moins une (1) fois par an.

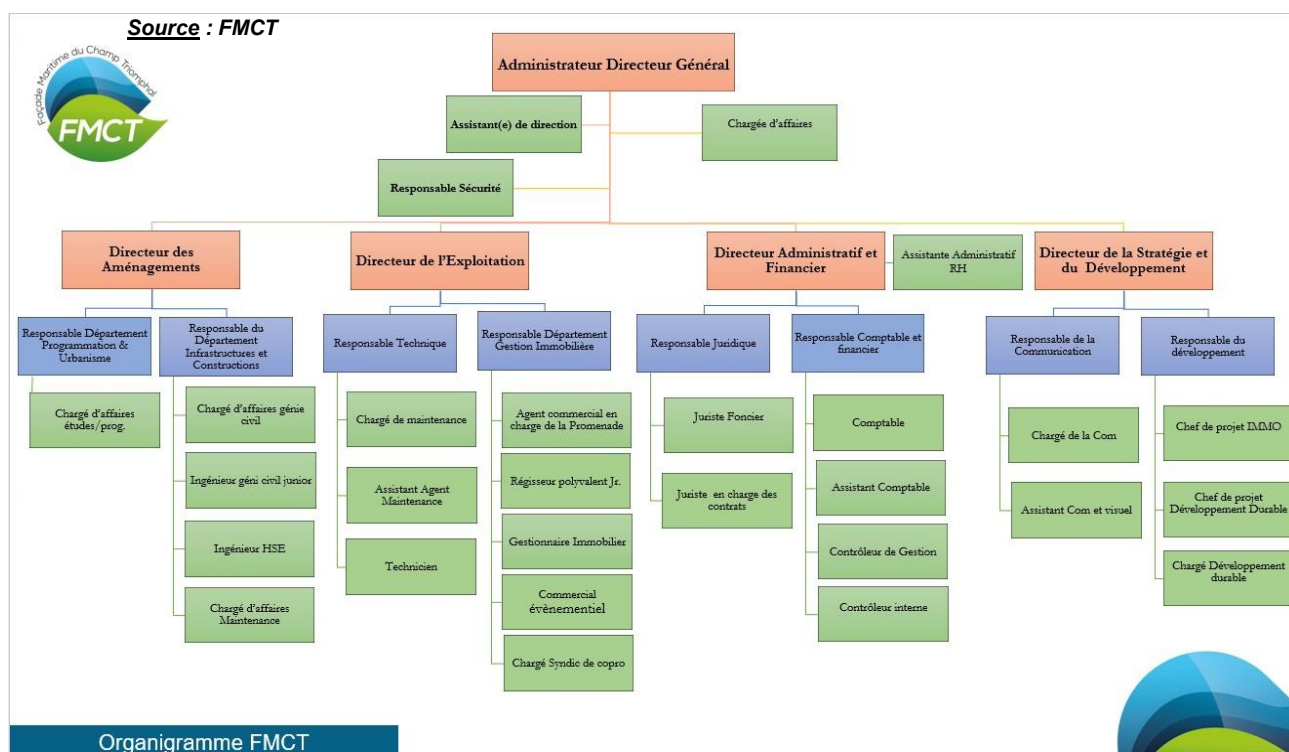


4.4.4. Organe de direction : L'équipe dirigeante

La Direction Générale exerce ses fonctions sous le contrôle du Conseil d'Administration, auquel elle rend compte périodiquement de ses actions et de leurs effets. Ses responsabilités sont les suivantes

- Mettre en œuvre les stratégies et politiques approuvées par le Conseil ;
- Développer les processus qui permettent d'identifier, de mesurer, de suivre, et de contrôler les risques encourus par la société ;
- Maintenir une structure organisationnelle qui assigne clairement des relations de reporting, d'autorité et de responsabilité ;
- S'assurer que les responsabilités déléguées sont effectivement exercées ;
- Mettre en place les politiques de contrôle interne appropriées ;
- Suivre l'adéquation et l'efficacité du système de contrôle interne.

Figure 1 : Organigramme FMCT



EMPRUNT OBLIGATAIRE VERT PAR APPEL PUBLIC À L'ÉPARGNE À TRANCHES MULTIPLES

INVESTISSONS POUR LA CONSTRUCTION D'UNE VILLE DURABLE

PÉRIODE DE SOUSCRIPTION

DU 05 OCTOBRE 2026 AU 05 NOVEMBRE 2026



L'équipe dirigeante



EMMANUEL EDANE

Administratif Directeur
Général

Fort d'une expérience internationale de plus de 25 ans dans le domaine de l'ingénierie et du Management de projet d'Infrastructures routières, d'Aménagement Urbain, de Transport et de Génie Civil, l'Administrateur Directeur Général de la FMCT est titulaire d'un DESS construction/génie civil délivré par l'université Pierre et Marie Curie.

Disposant d'une connaissance approfondie du Management des projets et des équipes ; ainsi que d'un réseau de partenaires privilégiés et compétents, il a participé à la mise en œuvre d'infrastructures structurantes en France, en Afrique et en Océan Indien, et s'appuie sur une connaissance de l'environnement local et des acteurs clés.



Jocia MBADINGA

Directeur Administratif
& Financier

Professionnelle de la Finance et de la Stratégie d'entreprise, Jocia MBADINGA cumule plus de 10 ans d'expérience dans la gestion administrative, comptable et financière, de projets structurants et environnementaux.

Depuis 2022, elle est à la tête de la Direction Administrative et Financière de la FMCT d'où elle gère les premiers green bonds levés au sein de la sous région (F CFA 20 Milliards) ; et pour laquelle elle aura su faire mobiliser la somme de F CFA 25 Milliards dans le cadre d'une opération de titrisation.

Sensible aux questions environnementales, elle a marqué son parcours au sein de la Caisse des Dépôts et Consignations du Gabon, en assumant notamment la gestion administrative et financière du Fonds vert pour le Climat ; mécanisme financier majeur de la CCNUCC.

Dans le cadre de cette activité, elle a su mobiliser une subvention de USD 923 millions, après en avoir géré avec succès, une première de USD 300 millions.



Sammy OVONO
Directeur des
Aménagements

Ingénieur en génie civil, il possède 18 ans d'expérience en tant que Maîtrise d'œuvre, Maîtrise d'Ouvrage et Assistance à Maîtrise d'Ouvrage en phase travaux.

Il a travaillé au sein de grands groupes comme Vinci Constructions mais aussi pour différentes entreprises de BTP en tant que conducteur de travaux dans le secteur des infrastructures (y compris assainissement) et du bâtiment.

Il est le Directeur des Aménagements qui regroupe en son sein les département Programmation et urbanisme (études), d'une part, et le département Infrastructures et Constructions d'autre part.

Sur les projets extérieurs à la Baie Des Rois et notamment nos missions d'assistances techniques, il assure le poste de Directeur de projet.



Patrick ALANDZI
Directeur de
l'Exploitation

Depuis 2023, Patrick ALANDZI dirige la Direction d'Exploitation de la Façade Maritime du Champ Triomphal — une direction qu'il a créée à son arrivée. Il en a posé les bases, structuré les équipes et installé les méthodes pour garantir un fonctionnement efficace et durable.

Fort de plus de 20 ans d'expérience, il a évolué dans l'audit interne, le contrôle de gestion et les systèmes d'information au sein de Komo Gestion Groupe (Holding du Groupe Sogafric), ingénieur support ERP il y a piloté des projets, accompagné plus de 450 utilisateurs, supervisé des équipes et contribué à l'amélioration des performances opérationnelles.

Titulaire d'un D.E.A. en Économie de l'Énergie (Ecole Nationale du Pétrole et des Moteurs, Paris) et diplômé en informatique de gestion et en Administration des Affaires (Certificat et BAA, Université Laval, Canada), il combine vision stratégique et maîtrise technique.

Un profil structurant, capable de bâtir, organiser et faire avancer concrètement les projets



4.4.5. Organe de contrôle

Les comptes de la société font l'objet de contrôles effectués par deux Commissaires aux Comptes qui délivrent une opinion indépendante sur les comptes et le dispositif de contrôle interne. Les Co- Commissaires aux Comptes titulaires de la FMCT sont

- **Le cabinet ERITEDGE (ex Ernest & Young)** nommé lors de l'Assemblée Générale du 17 janvier 2024 et dont le mandat est valable du 17 janvier 2024 au 31 décembre 2028 pour six (06) années ;

4.5. Politique de distribution des dividendes

Une politique de dividendes désigne la stratégie qu'une entreprise adopte concernant la répartition de ses bénéfices entre les actionnaires, sous forme de dividendes. Cette politique peut inclure des dividendes réguliers, des dividendes exceptionnels ou une politique de réinvestissement des bénéfices.

Les facteurs influençant cette politique comprennent la rentabilité, la liquidité, les besoins d'investissement et les préférences des actionnaires.

4.5.1. Dispositions légales

L'Acte uniforme OHADA (Organisation pour l'Harmonisation en Afrique du Droit des Affaires) harmonise les règles juridiques se rapportant au droit des affaires en général et au droit des sociétés en particulier, entre les états membres de l'Organisation. A ce titre et concernant la politique de dividendes, l'Acte dispose que

- **Distribution des dividendes** : les dividendes ne peuvent être distribués qu'à partir des bénéfices réalisés et après approbation des comptes annuels par l'assemblée générale.
- **Conditions de distribution** : la distribution des dividendes ne doit pas compromettre la capacité de l'entreprise à poursuivre ses activités et respecter ses engagements.
- **Types de dividendes** : les dividendes peuvent être distribués sous forme de dividendes en numéraire ou en actions, selon ce qui est décidé par l'assemblée générale.
- **Réserves légales** : les réserves légales, doivent être constituées avant toute distribution de dividendes, garantissant ainsi la solidité financière de l'entreprise.
- **Droit des actionnaires** : les actionnaires ont un droit proportionnel sur les dividendes, basé sur le nombre d'actions qu'ils détiennent, sauf dispositions contraires prévues dans les statuts de la société.

Par ailleurs, l'Acte uniforme OHADA relatif au droit des sociétés commerciales impose aux sociétés anonymes l'obligation de constituer une réserve légale annuelle équivalente à 10% des bénéfices nets réalisés, jusqu'à ce que cette réserve atteigne 5% du capital social.



Cela implique qu'annuellement, 10% des bénéfices nets doivent être affectés à la réserve légale jusqu'à ce que celle-ci soit intégralement constituée. Une fois cet objectif atteint, l'obligation de constituer cette réserve prend fin ; néanmoins, la société a la possibilité de continuer à l'abonder si elle le souhaite.

4.5.2. Dispositions statutaires

En leur article 31, les statuts de FMCT stipulent que

- Les produits nets de chaque exercice, déduction faite des frais généraux et autres charges de la société, y compris tous amortissement et provisions, constituent les bénéfices nets ou les pertes de l'exercice.
- Sur les bénéfices nets diminués, le cas échéant, des pertes antérieures, il est prélevé dix pour cent (10%) au moins pour former le fonds de réserve légale. Ce prélèvement cesse d'être obligatoire lorsque le fonds de réserves atteint une somme égale à vingt pour cent (20%) du capital social.
- Le bénéfice net distribuable est constitué sur le résultat de l'exercice, augmenté des reports bénéficiaires, et diminué des pertes antérieures et du prélèvement pour toute réserves légales

Tableau 16 : Dividendes

Exercice	2021	2022	2023	2024	2025*
Résultat	(490 379 900)	(2 542 717 537)	(4 098 148 047)	606 765 948	14 929 617 301
Montant dividende	-	-	-	-	-

Source : FMCT

Aucun dividende n'a été distribué au cours des cinq (05) dernières années. L'entreprise a en effet fait le choix de réinvestir ses résultats afin de soutenir sa croissance et de renforcer durablement sa structure financière, en les affectant en report à nouveau. La commercialisation des parcelles constitue la source principale de revenu de la FMCT, mais elle n'est techniquement possible qu'au terme d'investissements lourds à l'instar des travaux de remblai dédiés à la création de parcelles sur la mer. Les compromis de vente de parcelles réalisés de 2024 à 2025 ont permis d'enregistrer les premiers bénéfices de la FMCT.



4.6. Représentant légal de la FMCT

Conformément aux dispositions légales, le Directeur Général représente la Société dans ses rapports avec les tiers. Les actes engageant la Société vis-à-vis des tiers doivent porter sa signature ou celle d'un délégué de pouvoirs.

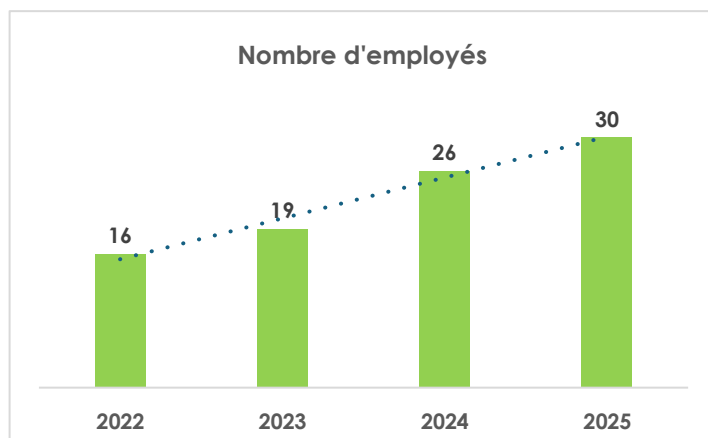
4.7. Ressources humaines

Au 31 décembre 2025, l'effectif de son personnel est constitué de 30 salariés classés en 03 catégories

- Les cadres ;
- Les agents de maîtrise ;
- Les employés.

4.7.1. Évolution des effectifs 2022 – 2025

Graphique 2 : évolution des effectifs

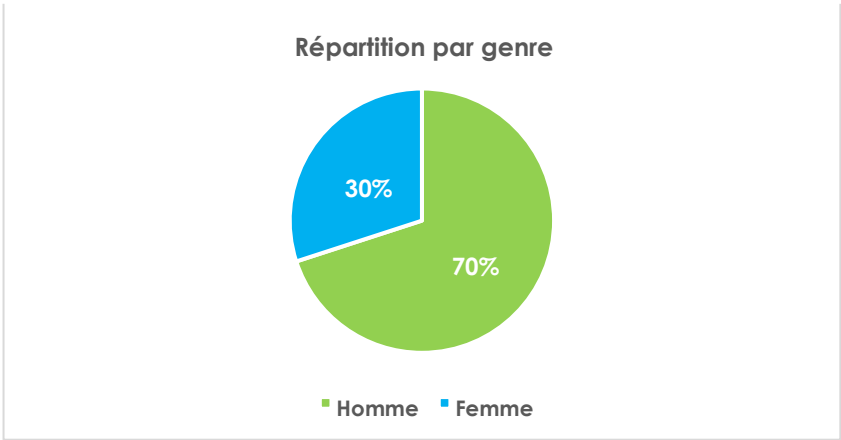




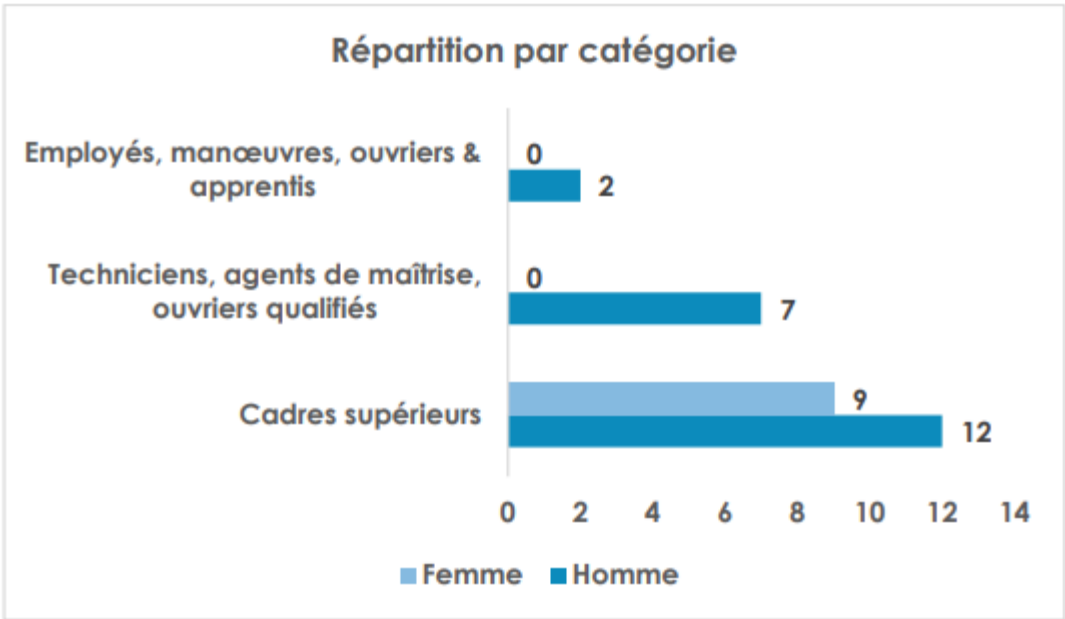
4.7.2. Répartition du personnel par genre

Bien que la densité des femmes se réduit au fur et à mesure que le site passe en travaux car le domaine reste masculin, il faut toutefois souligner qu'il n'y a pas de discrimination particulière. Les femmes sont en majorité des cadres supérieurs dont la rémunération est équivalente à celle des hommes.

Graphique 3 : répartition par genre



4.7.3. Répartition suivant la catégorie socio-professionnelle





4.8. Historique de la FMCT sur le Marché Financier d'Afrique Centrale

Après l'émission des deux premières obligations vertes en 2021, l'opération envisagée par la FMCT sera sa deuxième sur le Marché Financier, et la toute première émission d'obligations vertes à tranches multiples par Appel Public à l'Épargne en Afrique Centrale.

Tableau 17 : Caractéristiques des précédentes levées

Année	Type d'opération	Montant	Modalités	Garantie	Coupon	Maturité	Nominal	Taux de souscription
2021	Emprunt obligataire par placement privé	20 000 000 000	Investisseurs qualifiés	Inscription hypothécaire constituée sur le patrimoine foncier de la FMCT	7,50%	05 ans	50 000 000	100%

Source : Document d'information simplifié N° COSUMAF-PP-03/21

A ce jour la FMCT a respecté toutes les échéances de cet emprunt et a déjà mobilisé la totalité du montant restant à payer pour l'apurement de cette émission dont l'échéance est le 27/12/2026.

4.9. Notation de l'émetteur

A ce jour, la FMCT n'a fait l'objet d'aucune notation par une agence spécialisée, mais le succès de sa précédente émission est révélateur du sérieux avec lequel l'entreprise est gérée et de la solidité de son business modèle.

4.10. Conflits d'intérêts

A la date du présent Document d'Information, il n'existe pas de conflit d'intérêts significatif connu entre les obligations des membres des organes d'administration et de direction de la FMCT envers l'Émetteur et leurs intérêts privés ou autres obligations.

S'agissant des intermédiaires, ELITE CAPITAL SECURITIES CENTRAL AFRICA (EXCA), Arrangeur et Chef de file, n'est pas actionnaire de la FMCT et ne présente pas de relation capitalistique susceptible de générer un conflit d'intérêts. Le Commissaire aux Comptes est indépendant conformément aux normes ISA.



4.11. Tendances récentes significatives

Depuis la clôture du dernier exercice audité (31 décembre 2025), les tendances significatives suivantes ont été observées :

- **Sur le plan opérationnel** : Poursuite des travaux de viabilisation de la Zone Centre de la Baie des Rois, avec un avancement estimé à 40% à date ;
- **Sur le plan commercial** : Signature d'un nouveau compromis de vente de parcelle en date du 23/03/2026, représentant un chiffre d'affaires prévisionnel d'un milliard deux cent quatorze millions deux cent mille (1 214 200 000) FCFA, qui s'ajoute aux sept milliards de compromis mis en garantie pour rembourser le green bond relatifs aux travaux d'aménagement ;
- **Sur le plan financier** : maintien d'un niveau de trésorerie positif et paiement intégral des échéances des emprunts obligataires EOFMCT GREEN 2021-2026 ;
- **Sur le plan réglementaire et macroéconomique** : stabilité du cadre juridique foncier au Gabon et maintien du partenariat stratégique avec le FGIS.



PARTIE V

LA BAIE DES ROIS :

UN NOUVEL ART DE VILLE



5.1. Panorama sur la Baie des Rois

Le projet de la Baie des Rois permet de répondre à plusieurs problématiques constatées au sein de la capitale Librevilloise. **L'offre insuffisante de bureaux modernes, le manque d'hôtels répondant aux critères internationaux, l'absence d'un cadre de vie saint et propice au développement d'activités sportives, récréatives, artistiques et culturelles,** ou encore les demandes en logements haut de gamme et en surfaces commerciales qualitatives constituent une réelle opportunité et un levier de développement.

Projet avant-gardiste, novateur et structurant, la Baie des Rois se développe sur une surface totale de 40 hectares dont 32 gagnés sur la mer grâce aux travaux de remblaiement ; à l'instar d'autres projets d'envergure tel que « Casa Marina » au Maroc ou encore « Eko Atlantic » au Nigéria

Situé à proximité des axes majeurs de la métropole Librevilloise, l'emplacement stratégique de la Baie des Rois en fait un **pôle d'attractivité et d'opportunités économiques**. Sa programmation immobilière prévoit un usage mixte où seront retrouvés entre autres : des bureaux, des espaces résidentiels, des commerces, des espaces sportifs, des promenades, une place triomphale disposant d'une scène aménagée sur le front de mer, un centre commercial, un hôtel et un centre de conférence répondant aux critères et standards internationaux.

En effet, ce nouveau cadre de vie ambitionne d'être **le futur quartier d'affaires de Libreville** ; tout en favorisant l'approche de la ville du ¼ d'heure. Ce concept, matérialisé par la présence d'espaces commerciaux aux rez-de-chaussée de chaque immeuble, permet de proposer une organisation urbaine permettant à tout habitant d'accéder à ses besoins essentiels de vie en 15 minutes de marche ou vélo à partir de son domicile ou de son lieu de travail. Cette approche répond également aux efforts mis en œuvre sur la notion de mobilité douce qui permet entre autres, de mettre l'accent sur les zones piétonnes et modes de transports exploitables sur les pistes cyclables prévues à cet effet sur le site.

La baie des rois est également **un projet engagé dans une démarche durable et écoresponsable, ayant un impact positif sur la chaîne de valeur de la filière du bois et la création d'emplois divers**. Le projet aspire à devenir la vitrine du Gabon et symbole de la ville africaine de demain à travers le développement de bâtiments iconiques, et suscite un vif intérêt partout dans le monde. Il constitue une occasion unique d'investir au Gabon. Pour mémoire, il a été primé meilleur nouveau projet de développement des MIPIM Awards à Cannes en 2023.

Enfin, le projet de la Baie des Rois a un **fort impact social** puisqu'il permet à l'ensemble de la population, sans distinction d'âge et de classe, de profiter d'espaces agréables à travers les différentes promenades conçues et prévues sur tout le long du front de mer, et de se retrouver autour d'événements saisonniers à l'instar de ce qui a pu être fait lors du village de Noël, la coupe du monde 2022 ou encore, lors du festival urbain des sports extrêmes.



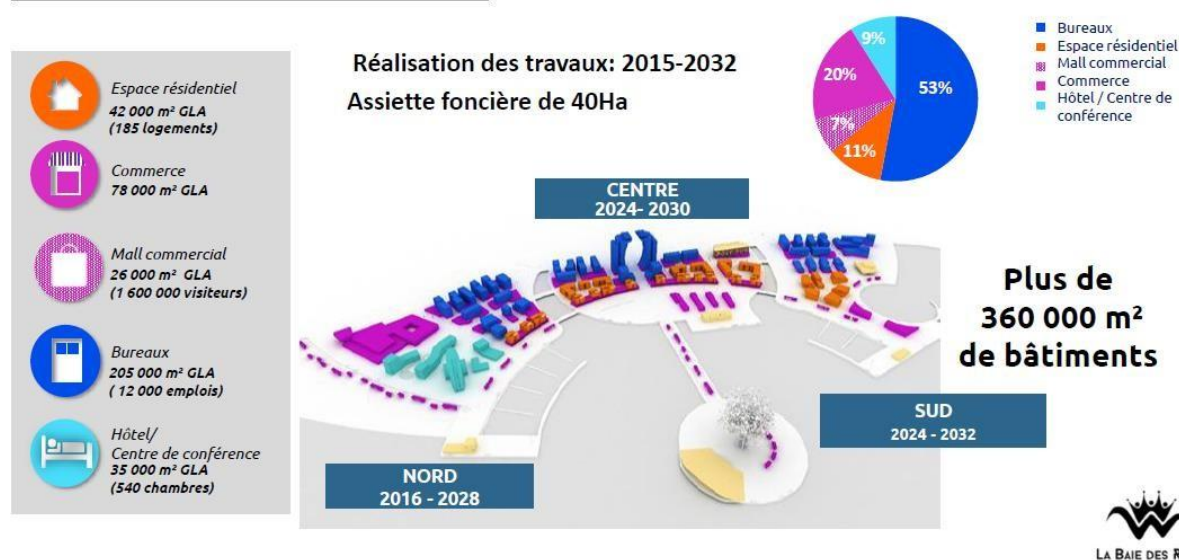
5.2. Objectifs et Composantes principales du Projet

L'urbanisation africaine s'accélère, imposant des climatiques et durables. Libreville s'affirme donc comme une ville verte en devenir. Au cœur de cette transition, le plan du champ Triomphal déploie plusieurs hectares de terrains pour structurer un projet urbain d'envergure. Le projet ambitionne de créer un prototype qui intègre des équipements écoresponsables face aux défis du changement climatique et à la forte urbanisation africaine pour façonner une ville durable de demain.

Le projet de la Baie des Rois qui vise à **être la vitrine du Gabon** s'est vue fixé d'un certain nombre d'objectifs

- Redynamiser le front de Mer de la capitale Gabonaise
- Attirer les investisseurs pour renforcer l'attractivité de Libreville
- Créer un cadre de vie moderne et inclusif
- Renforcer les infrastructures et les espaces publics
- Générer des opportunités économiques et sociales

Figure 2 : évolution des travaux 2015 - 2032



Source : FMCT



5.3. Chiffres clés



80 milliards de FCFA d'investissements en aménagement

Aménagement durable des espaces publics, Voiries et réseaux divers

800 milliards de FCFA d'investissements privés

Investissements immobiliers des promoteurs privés

87 % du fonciers déjà cédés

Investissements immobiliers des promoteurs privés



20.000 Emplois à terme

2000 Emplois directs créés par FMCT sur les chantiers

1500 Emplois indirects



50 PME implantées localement

2 millions de visiteurs depuis l'ouverture de la promenade

Figure 3 : Panorama sur la commercialisation en cours des parcelles





5.4. Liste des projets sélectionnés

La FMCT crée de la valeur sur la Baie des Rois en transformant l'espace brut gagné sur la mer en un quartier résidentiel, commercial et d'affaires structuré, attractif et à fort impact socioéconomique.

Les travaux maritimes structurants (remblais, digues, protections, plateformes) ont permis de créer du foncier et de transformer l'espace maritime en terrain aménageable à forte valeur économique.

Deux (02) projets majeurs ont été retenus pour la réalisation à travers cette levée de fonds

- L'accélération des **travaux d'aménagement** de la Zone centre de la Baie des Rois
- La construction du **parking Silo urbain** de 600 places.

5.4.1. L'accélération des travaux d'aménagement de la Zone Centre

Classé au niveau "très performant", le projet de La Baie des Rois est désormais le premier en Afrique subsaharienne et le deuxième à l'échelle du continent à obtenir la **certification EcoCity Label**. C'est le résultat d'un engagement volontaire et structuré celui de concevoir un projet qui intègre, dans chacune de ses composantes, les exigences d'un aménagement durable, en cohérence avec un référentiel exigeant et partagé avec ses partenaires et investisseurs.

Les certifications urbaines jouent aujourd'hui un rôle déterminant dans l'évaluation de la durabilité des projets d'aménagement, en s'appuyant sur des référentiels internationaux et des audits indépendants. En Afrique, certains projets pionniers ont ouvert la voie, à l'image de Zenata Eco-City au Maroc, premier projet africain à obtenir la certification EcoCity Label.

Cette démarche vise à garantir que les choix techniques, environnementaux et urbains s'inscrivent dans les meilleurs standards internationaux, au bénéfice des populations et des investisseurs, avec la volonté d'inscrire le projet dans la durée, au profit des générations futures.

- La certification intervient selon un cycle d'évaluation structuré en trois phases : conception, réalisation (travaux) et exploitation. Pour La Baie des Rois, la reconnaissance obtenue concerne la phase de conception, attestant de la solidité des orientations stratégiques et techniques intégrées dès l'origine du projet.
- Le référentiel EcoCity repose sur une méthodologie exigeante composée de 6 principes structurants, 16 thématiques, 30 objectifs et 82 indicateurs permettant d'évaluer la durabilité globale d'un projet urbain. Les six principes fondateurs qui structurent la conception d'une écocité sont :



- **Naturalité** : favoriser des interactions équilibrées entre l'homme et la nature, en privilégiant des procédés sobres, robustes et adaptés au contexte local ;
- **Diversité** : encourager la diversité biologique, sociale et économique afin de renforcer la résilience des territoires ;
- **Flexibilité** : concevoir des systèmes urbains capables de s'adapter aux évolutions climatiques, technologiques et sociétales ;
- **Proximité** : réduire la dépendance aux transports motorisés en facilitant l'accès aux services essentiels et en soutenant l'économie locale ;
- **Co-élaboration** : associer l'ensemble des parties prenantes (institutions, entreprises et citoyens) dans la conception des projets urbains ;
- **Optimisation** : améliorer l'utilisation des ressources naturelles, réduire les déchets, maîtriser les rejets et favoriser la formation et l'emploi.

À l'issue de l'évaluation, **La Baie des Rois a obtenu un score global de 69,59 %, correspondant au niveau "très performant", positionnant le projet parmi les initiatives urbaines les plus ambitieuses du continent.** Plusieurs indicateurs illustrent cette performance

- **Zéro exclusion (100 %)** : le projet privilégie un espace urbain ouvert, favorisant la mixité sociale et l'accessibilité pour l'ensemble des habitants de Libreville ;
- **Emploi et économie locale avec 75 % d'emploi local et 80 % d'achats locaux**, le projet contribue activement à la dynamisation du tissu économique du bassin de Libreville ;
- **Confort et santé : la priorité donnée aux mobilités douces (95 %) et à la place de la nature en ville (72,5 %)** : contribue à améliorer la qualité de vie et à réduire les nuisances urbaines ;
- **Adaptation climatique (100 %)** : la conception du site intègre les enjeux liés aux risques côtiers et à la montée du niveau de la mer, renforçant la résilience du front de mer ;
- **Infrastructures durables (100 %)** : les réseaux urbains et la planification du site s'appuient sur une approche rigoureuse permettant une gestion optimisée des ressources et des services urbains.

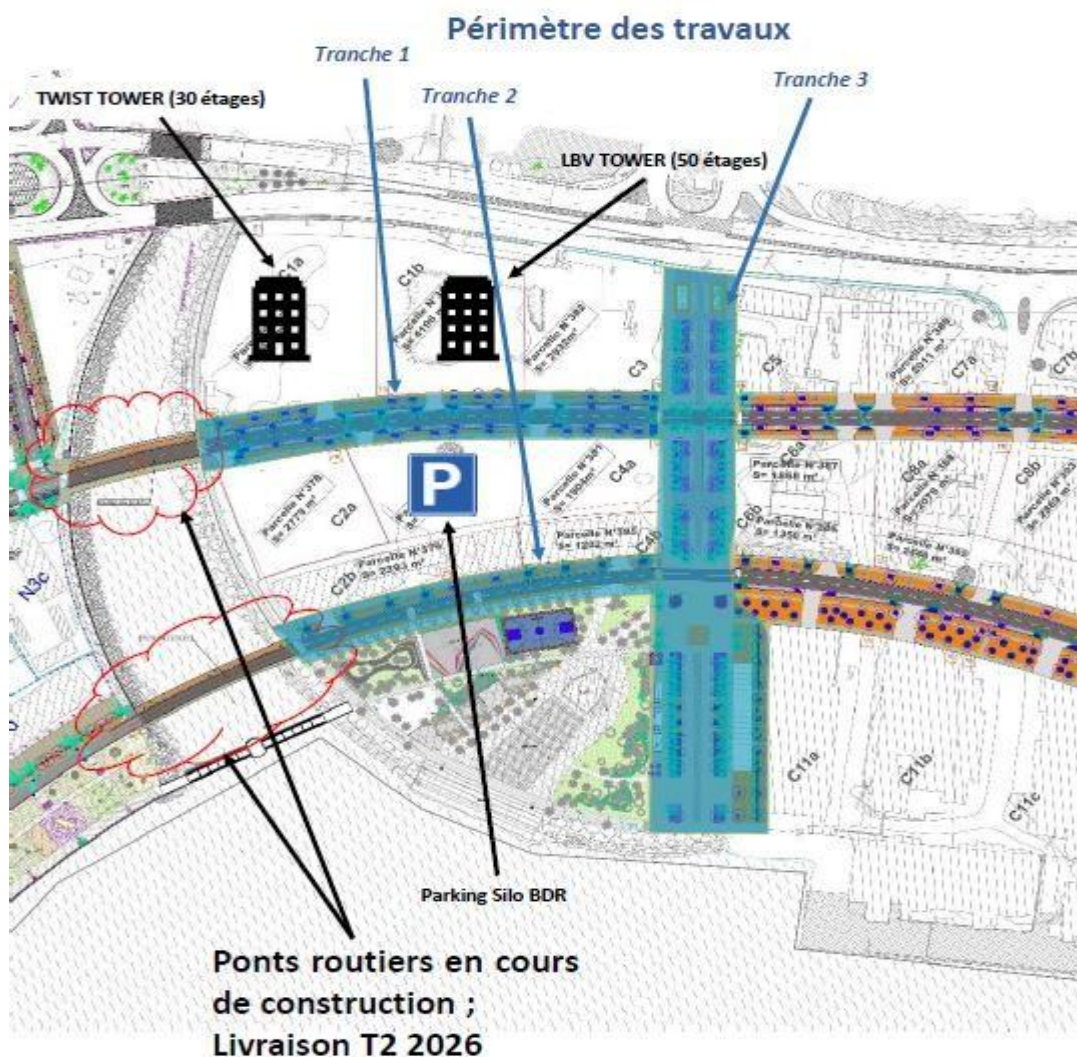
Ce sont précisément ces infrastructures durables que nous souhaitons financer à travers les travaux présentés ci-après, qui comprennent notamment

- La réalisation de voiries structurantes : (voie principale et voies secondaires) dimensionnées pour assurer une circulation fluide et durable ;
- L'intégration de zones de stationnement paysagées directement dans les profils de voirie ;
- L'aménagement de trottoirs généreux et sécurisés pour les piétons ;
- La création de pistes cyclables dédiées, favorisant les mobilités douces et l'attractivité du site ;



- Le traitement qualitatif des espaces publics (revêtements soignés, béton désactivé, pavés, cheminements structurés) ;
- Mise en place d'espaces verts et massifs plantés participant au confort urbain et à la valorisation du quartier ;
- Intégration des réseaux techniques essentiels visibles sur les coupes
 - Réseau d'eau potable (AEP) ;
 - Réseaux d'assainissement ;
 - Réseaux d'eaux pluviales ;
 - Réseaux d'électricité et courants forts pour l'alimentation du quartier.

Figure 4 : périmètre des travaux





Le projet est mené en **Conception – Réalisation** par le groupement **COLAS – SETEC – SNEF – P2A** qui a déjà porté le développement de la Zone Nord et de La place triomphale où se situe entre autres les équipements de sports urbains et la scène aménagée.

Tableau 18 : Détail de l'investissement prévisionnel Infrastructures

Poste CAPEX	Total projet
Terrassement- tranche 1	200 000 000 FCFA
Réseaux secs & humides- tranche 1	700 000 000 FCFA
Voiries & revêtements- tranche1	900 000 000 FCFA
Aménagements & Mobiliers urbain- tranche 1	200 000 000 FCFA
Sous- total tranche1	2 000 000 000 FCFA
Terrassement- tranche 2	100 000 000 FCFA
Réseaux secs & humides- tranche 2	350 000 000 FCFA
Voiries & revêtements- tranche2	450 000 000 FCFA
Aménagements & Mobiliers urbain- tranche 2	100 000 000 FCFA
Sous- total tranche 2	1 000 000 000 FCFA
Terrassement- tranche 3	200 000 000 FCFA
Réseaux secs & humides- tranche 3	700 000 000 FCFA
Voiries & revêtements -tranche 3	900 000 000 FCFA
Aménagements et Mobiliers urbain - tranche 3	200 000 000 FCFA
Sous- total tranche 3	2 000 000 000 FCFA
TOTAL CAPEX	5 000 000 000 FCFA

Source : FMCT



Cet investissement correspond à la réalisation complète des infrastructures permettant de livrer un foncier propice à la commercialisation des parcelles et à la création de valeur du projet.

Le niveau d'exigence en matière de qualité d'exécution et de finitions s'inscrit dans la continuité des aménagements déjà livrés sur la zone nord, aujourd'hui ouverte au public, et constitue une référence de standard urbain haut de gamme à Libreville.

5.4.2. La construction du parking Silo urbain de 600 places.

Un parking silo urbain de 600 places, conçu comme un équipement structurant de la Baie des Rois, combinant stationnement mutualisé, fonctions de sécurité publique et activités commerciales en rez-de-chaussée, afin d'optimiser l'usage du foncier et d'accompagner le développement du quartier. Cette infrastructure comportera

- Un commissariat de police de la Baie des Rois d'environ 500 m²
- Environ 600 m² de surfaces commerciales,
- Un centre de supervision du parking voirie (PC mobilité) d'environ 100 m²
- Locaux techniques en souterrain
- 600 places de parking soit 15 000 m² d'espace dédiés : 200 places pour les abonnements mensuels
 - 200 places pour les forfaits à la journée
 - 200 places pour les occupations libres à l'heure
- Une certification environnementale EDGE impliquant : Bardage / Structure Bois certifié FSC
 - Ombrière
 - Panneaux photovoltaïques
 - Végétalisation



Figure 5 : parking silo



La réalisation de ce parking silo nécessite un financement de **F CFA 6,7 milliards** composés de la valeur du foncier (F CFA 1,7 milliard), et de la valeur des coûts d'investissements structurels (génie civil, études, équipements, etc.) ; soit F CFA 5 milliards.



Tableau 19 : Détail d'investissement prévisionnel Parking

Poste CAPEX	Total projet
Foncier	1 771 250 000 FCFA
Génie civil & structures (parkings silo)	3 700 011 150 FCFA
Equipements parking (barrières, caisses, LAPI, signalétique)	300 000 000 FCFA
Commissariat et PC Mobilité	300 000 000 FCFA
Systèmes IT & logiciels (PMS, hypervision)	200 000 000 FCFA
CarWash	100 000 000 FCFA
Parking en voiries	300 000 000 FCFA
Etudes, MOE, AMO, contrôles	100 000 000 FCFA
TOTAL CAPEX	6 771 261 150 FCFA

Source FMCT

Notons que dans son approche d'aménageur durable, **la FMCT s'engage à faire un bâtiment certifié EDGE** et dont les coûts d'énergie seront donc plus faibles que ceux de bâtiments classiques ; à l'instar de ce qui a été réalisé pour le siège du FGIS.

Pour mémoire, rapellons que l'Excellence In Design for Greater Efficiency (EDGE) est une certification ayant pour objectif de réduire l'empreinte environnementale du secteur du bâtiment, notamment dans les économies émergentes, dans trois domaines principaux que sont

- la consommation d'énergie directe ;
- la consommation d'eau ;
- l'empreinte énergétique des matériaux de construction.

Le secteur du bâtiment contribue à 19% des émissions mondiales liées à l'énergie et consomme jusqu'à 40% de l'électricité. Etant donné que la plupart des réseaux électriques dépendent des combustibles fossiles, l'impact environnemental dû à la consommation d'énergie est très élevé. La réduction de l'empreinte environnementale du secteur du bâtiment est d'autant plus importante que les données y relatives sont en perpétuelle évolution.



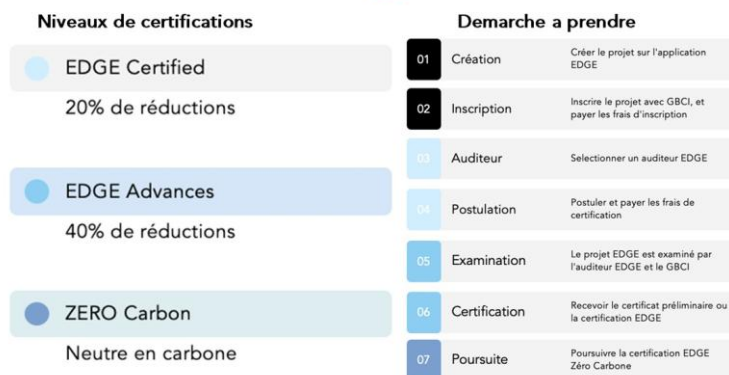
Après 10 ans de vie, la labellisation EDGE a connu depuis 2015, une croissance exponentielle. La surface certifiée est passée de 9,4 millions de m² en 2020 à plus de 100 millions de m² en 2025, dans près de 200 pays. Sur le seul continent africain, où FMCT inscrit son action, les bâtiments certifiés EDGE représentent aujourd'hui 10 millions de m² et génèrent des économies annuelles de plus de 382 000 MWh d'énergie, 9,4 millions de m³ d'eau et 6,1 millions de tonnes de CO₂ équivalent — une démonstration robuste de la pertinence économique et environnementale de cette certification pour un projet comme la Baie des Rois.

C'est dans la continuité de la certification de l'immeuble du siège du FGIS et de ses filiales qui a été financé par l'emprunt obligataire levé en 2021, que la FMCT ambitionne de faire également de ce parking silo, un immeuble certifié EDGE.

Fonctionnement de la certification

L'objectif est de réduire l'impact environnemental du secteur du bâtiment dans 3 domaines principaux. La certification comporte 3 : niveaux de certification, chacun en fonction de l'impact environnemental. Les exigences pour chaque niveau de certification sont les suivants

- **EDGE Certified** : 20% de réduction de la consommation d'énergie, de la consommation d'eau et de l'empreinte énergétique des matériaux de construction ;
- **EDGE Advanced** : Identique à EDGE Certified, mais au moins 40% de réduction de la consommation d'énergie ;
- **Zero Carbon** : Identique à EDGE Advanced, et le bâtiment doit devenir neutre en carbone en utilisant 100% d'énergie renouvelable et des compensations de carbone.





Processus de certification EDGE

La certification EDGE est administrée à l'échelle mondiale par **trois organismes de certification agréés par l'IFC** : Green Business Certification Inc. (GBCI), SGS et, depuis 2024, Bureau Veritas. Selon la localisation du projet, d'autres organisations peuvent également être autorisées à administrer la certification EDGE au niveau local.

L'obtention de la certification EDGE repose sur trois acteurs principaux

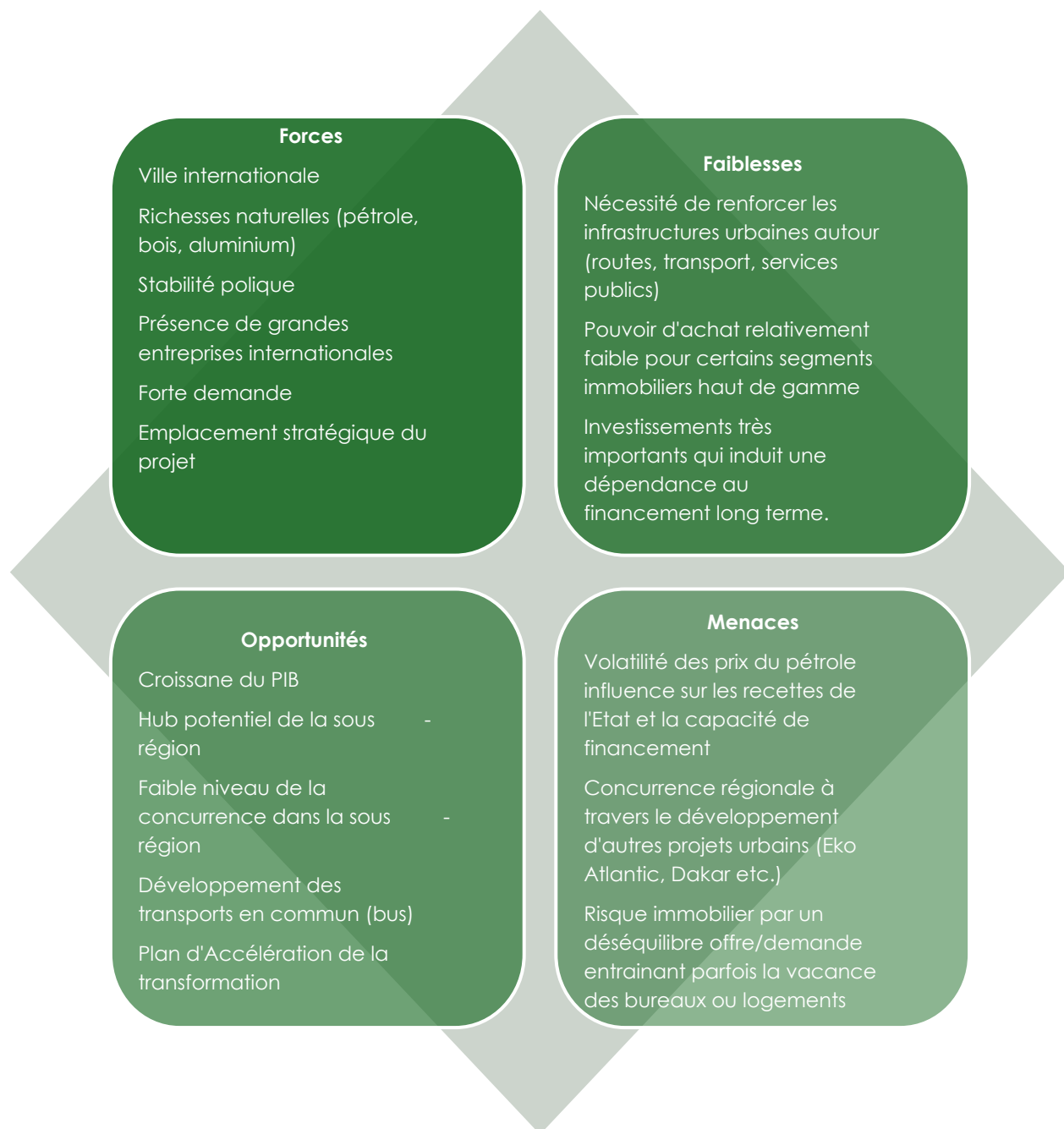
- L'équipe de conception du maître d'ouvrage, chargée d'identifier les mesures permettant de réduire la consommation d'énergie, la consommation d'eau et l'empreinte énergétique des matériaux de construction. Le recours à un expert EDGE est recommandé, mais non obligatoire ;
- Un organisme de certification agréé — GBCI, SGS, Bureau Veritas, ou une autre organisation disposant d'une approbation locale ;
- Un auditeur EDGE, chargé d'examiner les mesures proposées et de faire le lien entre le maître d'ouvrage et l'organisme de certification.

L'auditeur EDGE doit impérativement être un tiers indépendant : ce rôle ne peut être exercé par une personne appartenant à l'équipe de projet, ni par un cabinet d'ingénierie déjà engagé sur la conception du bâtiment, afin d'écartier tout conflit d'intérêts.

Une analyse de l'environnement interne et externe du projet la Baie des Rois nous a permis de dresser ses forces et faiblesses ainsi que les opportunités et menaces qui se présentent à lui.



Figure 6 : Analyse SWOT du Projet





PARTIE VI

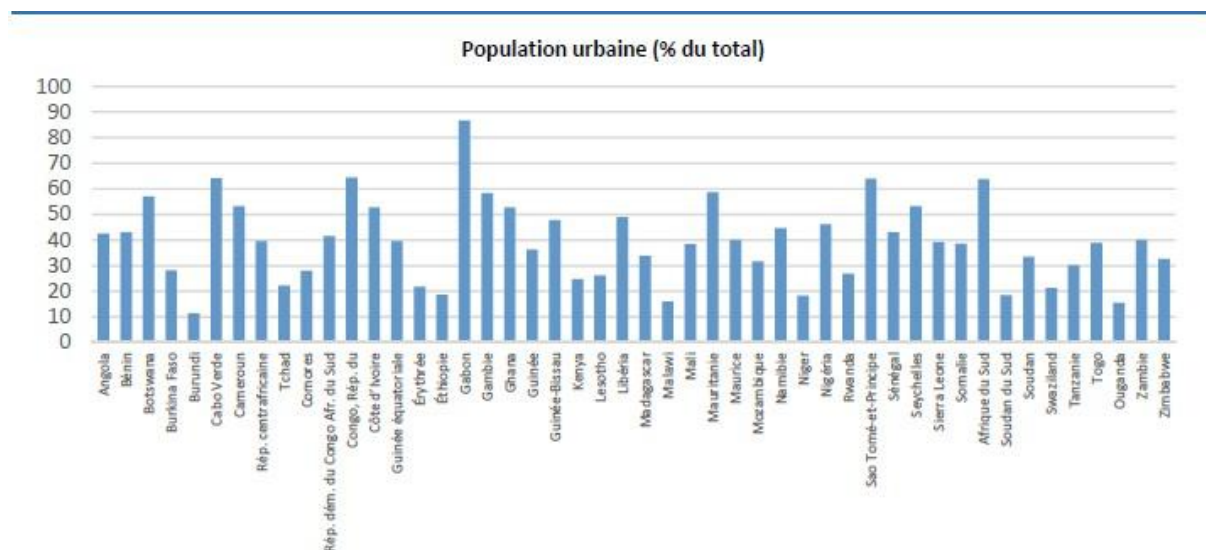
LE MARCHE DE L'IMMOBILIER



6.1. État des lieux du marché de l'immobilier en Afrique subsaharienne

Le secteur immobilier en Afrique centrale évolue dans un contexte de forte urbanisation récente, la population urbaine représentant désormais environ 44 % de la population en Afrique subsaharienne en 2024, avec des niveaux encore plus élevés dans certains pays comme le Gabon (plus de 80 %) ou le Congo (près de 70 %). Cette urbanisation s'accélère rapidement alors que les revenus restent faibles (en moyenne autour de 1 500 USD par habitant en 2024 en Afrique subsaharienne), ce qui limite la capacité des ménages à accéder à des logements formels.

Graphique 5 : population urbaine Afrique subsaharienne



Source : Banque Mondiale

Dans ce contexte, le marché immobilier présente une dualité structurelle marquée. Le logement formel reste très limité et inaccessible pour la majorité, tandis que le logement informel domine largement. À l'échelle du continent, **75 % à 90 % du parc immobilier est informel**, ce qui signifie que la grande majorité des ménages accède au logement via l'autoconstruction progressive, sans titres fonciers sécurisés et avec un accès limité aux infrastructures. Cette situation reste pleinement d'actualité aujourd'hui, avec une croissance continue des quartiers informels liée à la pression démographique.

Le secteur est confronté à une véritable crise d'accessibilité. À l'échelle africaine, le déficit est estimé à plus de **97 millions de logements**, et pourrait atteindre **130 millions d'unités d'ici 2030**, traduisant un écart structurel entre l'offre et la demande. En Afrique centrale, ce déficit est particulièrement visible : au Cameroun par exemple, il est estimé à environ **2,5 millions de logements en 2025**, malgré plusieurs programmes publics de construction. Cette situation reflète une insuffisance à la fois quantitative et qualitative, avec des logements souvent surpeuplés et insuffisamment équipés.



Les contraintes structurelles du secteur demeurent importantes. Le foncier constitue un obstacle majeur, marqué par la coexistence de régimes coutumiers et modernes, une faible sécurisation des droits de propriété et des procédures administratives complexes, ce qui limite la fluidité du marché et l'investissement. Par ailleurs, le financement du logement reste très peu développé. Moins de **5 % des adultes ont accès à un crédit hypothécaire formel**, et le secteur du financement immobilier est l'un des moins développés au monde. À l'échelle du continent, le déficit global de financement du logement est estimé à environ **1 400 milliards USD**, ce qui illustre l'ampleur du besoin

Le coût de la construction constitue également un frein majeur. Les matériaux restent en grande partie importés, ce qui renchérit fortement le coût des logements formels, tandis que le secteur de la construction est peu structuré. À cela s'ajoute un déficit important en infrastructures : en 2023, seulement **53 % de la population d'Afrique subsaharienne avait accès à l'électricité**, ce qui reflète les limites de la viabilisation urbaine. Dans de nombreuses villes, l'urbanisation se développe ainsi de manière non planifiée, avec une occupation des terrains avant leur viabilisation.

Dans ce contexte, le financement du logement repose essentiellement sur des mécanismes informels. L'épargne des ménages, les tontines, la microfinance et les transferts de la diaspora constituent les principales sources de financement. Ces dernières représentent une source significative de capitaux (environ **3,2 % du PIB en moyenne pour les envois de fonds en Afrique subsaharienne en 2024**), mais restent peu structurées pour soutenir un développement immobilier à grande échelle.

Les politiques publiques ont jusqu'à présent eu un impact limité. Les programmes de logements sociaux peinent à répondre à la demande, en raison de coûts élevés et de difficultés de ciblage. Dans plusieurs pays, les réalisations restent inférieures aux objectifs, ce qui accentue le déficit et renforce le recours à l'informel.

Malgré ces contraintes, des évolutions récentes laissent entrevoir des perspectives. Le développement de la microfinance, la montée des fintechs (dont le nombre a presque triplé entre 2020 et 2024) et l'intérêt croissant des institutions internationales pour le financement du logement contribuent à améliorer progressivement l'accès au financement. Par ailleurs, le secteur immobilier est de plus en plus reconnu comme un levier stratégique de croissance, avec des effets d'entraînement sur l'emploi et les chaînes de valeur locales

Ainsi, le principal enjeu pour l'Afrique centrale reste la transformation progressive du secteur immobilier, à travers l'amélioration des conditions d'accès au foncier, le développement de solutions de financement adaptées, la réduction des coûts de construction et une meilleure intégration de l'habitat informel dans les politiques publiques. À défaut de telles réformes, le secteur continuera de répondre à la demande principalement par des mécanismes informels, limitant sa contribution au développement économique et urbain durable.



6.2. Le marché de l'immobilier à Libreville

6.2.1. Présentation Générale

Le marché immobilier de Libreville est étroit et peu structuré, ce qui explique l'absence d'informations statistiques sur le volume de transactions ou les niveaux de prix. Les conseils immobiliers internationaux (CBRE, Jones Lang Lasalle, DTZ, Knight Frank, ...) n'y sont pas présents. Les acteurs les plus actifs sur ce marché sont les agences immobilières, parmi lesquelles Agence N°1, AICI, Alliance, IMP Conseil et BICP. Les grands groupes internationaux de promotion et construction ne sont pas implantés dans le pays, même s'ils peuvent y intervenir ponctuellement. Les projets de promotion immobilière sont peu nombreux, ou en « stand-by ». Il n'existe que très peu d'opérateurs immobiliers privés nationaux, limitant la capacité de construction et la masse critique d'entrepreneurs à atteindre dans un marché équilibré. Un grand nombre d'agences citées ci-dessus se sont spécialisées dans les transactions de biens immobiliers haut de gamme. Elles couvrent principalement les transactions de logements, de fonciers et de bureaux. Ces mêmes agences immobilières jouent le rôle de promoteurs immobiliers en développant des programmes immobiliers sur des opérations ponctuelles dont elles assurent la gestion.

L'un des enjeux majeurs du marché Librevillois est la nécessité de rendre le foncier disponible. Les problématiques principales sont

- La rareté du foncier qui s'explique en partie par la faible densité ;
- L'attribution et régularisation des titres fonciers ;
- Les délais et procédures administratives sont souvent longs. Toutes les parcelles ne sont pas enregistrées et par conséquent sont dépourvues de titres fonciers ;
- L'aménagement des terrains constructibles : il ne s'agit pas seulement de déficher mais de viabiliser les parcelles afin d'offrir les équipements et services attendus par les acquéreurs potentiels.

Ceci explique pour une grande partie le prix élevé du foncier à Libreville et le peu de développement immobilier.

La faiblesse des infrastructures (transports, énergie, télécommunications) est pénalisante pour la ville et son attractivité internationale. La capacité de production d'électricité, le raccordement à l'eau courante et l'assainissement constituent des freins au développement immobilier. Les initiatives en cours vont dans le bon sens : bitumage des routes, construction d'une usine de traitement de l'eau, etc.... L'amélioration des infrastructures et de l'offre de services est primordiale afin de soutenir les affaires et le développement d'un quartier d'envergure internationale. Par ailleurs, l'intégration du marché gabonais dans la sous-région et en Afrique passe par des infrastructures de communication appropriées, dans la droite ligne de la participation du Gabon au consortium ACE (Atlantique Connection to Europe), facteur majeur de compétitivité et d'attrait des investissements étrangers.



La congestion du trafic et l'insuffisance de stationnement dans le centre-ville sont des problèmes majeurs à Libreville. La circulation automobile y est très dense, notamment sur le front de mer, et ralentit la fluidité des affaires, ce qui incite certains utilisateurs immobiliers à s'implanter en périphérie. A l'inverse une partie de la population installée à Okala, Angondjé ou La Sablière cherche à se rapprocher du centre-ville compte tenu des embouteillages qui impactent considérablement leur qualité de vie. Certains Librevillois limitent leurs déplacements en raison de la congestion du trafic et du manque de stationnement. Une réponse pourra être apportée par le développement des transports publics, soutenu par l'Etat et la SOGATRA.

Les coûts d'acquisition des biens et services, y compris des matériaux de construction sont élevés, du fait de l'importation de la majeure partie des produits et de la faiblesse de certaines infrastructures.

Nous nous appesantirons sur 03 segments du marché immobilier Librevillois, à savoir

- L'immobilier de bureaux ;
- L'immobilier hôtelier ;
- L'immobilier commercial.

6.2.2. L'immobilier de bureaux

Pendant plusieurs années, Libreville n'a vu que très peu de construction d'immeubles de bureaux. De plus en plus de sociétés souhaitent installer leur siège social dans des immeubles modernes à l'image de leur puissante activité, et l'offre immobilière reste insuffisante dans la capitale gabonaise. Ainsi, face à une pénurie criante d'immeubles de bureaux, certaines entreprises ont décidé de s'installer dans des locaux initialement destinés au résidentiel, ce phénomène est une pratique courante dans la plupart des métropoles africaines.

Cependant, la pénurie semble commencer à se résorber avec l'apparition de nouveaux chantiers immobiliers tertiaires

Le centre-ville demeure le quartier central des affaires car il abrite les sièges sociaux des grandes sociétés nationales (SNBG, OGAR, etc...) et entreprises multinationales (Total, principaux cabinets internationaux...). Cette concentration dans un périmètre restreint révèle l'attrait que portent les utilisateurs nationaux et internationaux au centre-ville. Le besoin en locaux de qualité adaptés à usage professionnel s'exprime aussi bien dans le secteur privé que public.



La majorité de l'offre disponible sur le marché est vieillissante, et dépourvue d'équipements modernes et de services intégrés exigés par des utilisateurs internationaux, à savoir :

- Des espaces efficients ;
- Des plateaux de bureaux découloisonnés et flexibles ;
- Des locaux bien entretenus ;
- Un parking ;
- Des salles de réunion et de conférence ;
- Un accès sécurité ;
- Une réception
- Un espace de restauration

L'offre est largement insuffisante pour répondre à une forte demande des utilisateurs en espaces de bureaux modernes.

6.2.3. L'immobilier hôtelier

Près de 60% de visites au Gabon sont des voyages d'affaires. Le Gabon reste dans une position marginale dans la dynamique du tourisme de loisirs, devenu la seconde industrie mondiale après la technologie. Malgré de réels potentiels, le tourisme de loisirs au Gabon peine à se développer en raison notamment des difficultés d'accès aux sites touristiques, du prix élevé de billets d'avion, de l'insuffisance de l'accueil et de l'offre hôtelière. Environ 400 structures hôtelières pour 5 300 chambres ont été recensées, dont la moitié à Libreville. La contribution du secteur au PIB s'est élevée à 6% en 2011, soit 470 milliards de FCFA.

Le gouvernement gabonais a procédé, en 2014, à la création d'une Agence Gabonaise de Développement et de la promotion de l'hôtellerie et du tourisme, ayant pour but de développer un tourisme de qualité et l'écotourisme. L'objectif est d'exécuter la politique de l'Etat en matière de développement touristique et de créer un environnement favorable aux opérateurs du secteur.

6.2.4. L'immobilier commercial

Le commerce de détail à Libreville est encore aujourd'hui réalisé en grande partie par un réseau de commerce traditionnel composé de boutiques, épiceries de quartiers, marché et vendeurs ambulants, ainsi que par les commerces informels. Toutefois, depuis plus de 20 ans, les réseaux de distribution structurés pénètrent progressivement le marché avec l'implantation de grandes et moyennes surfaces dans l'alimentaire, et plus récemment de boutiques spécialisées de standing.

Cette dynamique commerciale engagée par les pionniers du secteur devrait s'intensifier rapidement au cours des prochaines années avec l'émergence d'une classe moyenne et le développement des habitudes de consommation à l'occidentale. Le commerce de détail présente ainsi un fort potentiel de développement.



6.2.4.1. L'offre

L'offre immobilière commerciale à Libreville se distingue par une structure hybride, marquée par la coexistence d'un secteur traditionnel largement dominant et d'une offre moderne encore limitée mais en croissance. Cette configuration reflète les caractéristiques économiques et urbaines du Gabon, notamment une urbanisation très élevée, une forte concentration de la population dans la capitale et un pouvoir d'achat globalement contraint. Dans ce contexte, le marché commercial reste fragmenté, peu standardisé et encore en phase de structuration.

Historiquement, le commerce à Libreville repose essentiellement sur un réseau dense de petites unités commerciales, souvent informelles ou semi-structurées. Ces commerces de proximité, présents dans tous les quartiers, constituent l'essentiel du tissu commercial et occupent une part importante du parc immobilier. Ils se caractérisent par des surfaces modestes, des niveaux de loyers variables et des conditions d'occupation peu formalisées. Cette prédominance du secteur informel s'explique par la croissance rapide et parfois désorganisée de la ville, mais aussi par l'absence, pendant longtemps, d'une offre adaptée en espaces commerciaux modernes.

Depuis les années 2000, on observe néanmoins une transformation progressive du paysage commercial avec l'émergence de centres commerciaux et de grandes surfaces organisées. Des acteurs structurés tels que CECA-GADIS, Prix Import ou encore des enseignes internationales comme Casino ont contribué à moderniser l'offre en introduisant des formats de distribution inspirés des standards internationaux. Ces équipements offrent des infrastructures de meilleure qualité, incluant climatisation, sécurité, parkings et mix de locataires, et s'adressent principalement à une clientèle solvable composée de classes moyennes supérieures et d'expatriés.

Malgré cette évolution, l'offre commerciale moderne reste quantitativement limitée et concentrée dans quelques zones stratégiques de la capitale, notamment le centre-ville, Nzeng-Ayong ou encore Akanda. Cette concentration géographique traduit une forte polarisation du marché, avec d'un côté des pôles structurés et organisés, et de l'autre, une large périphérie dominée par des formes de commerce informel. Cette dualité limite encore la profondeur du marché immobilier commercial et réduit la capacité d'absorption de grandes surfaces commerciales modernes.

Les niveaux de loyers dans l'immobilier commercial varient fortement selon l'emplacement et le type d'actif. Les espaces situés dans les centres commerciaux modernes ou dans les zones à fort trafic bénéficient généralement de loyers élevés, en raison de la qualité des infrastructures et de la visibilité offerte aux enseignes. À l'inverse, les commerces de rue ou situés dans des quartiers à faible pouvoir d'achat présentent des niveaux de loyers plus faibles et plus volatils. De manière générale, les rendements locatifs dans l'immobilier gabonais se situent autour de 5 %, avec des variations selon la qualité des actifs et leur emplacement.



Toutefois, le développement de l'offre immobilière commerciale à Libreville reste contraint par plusieurs facteurs structurels. Le pouvoir d'achat limité d'une grande partie de la population réduit la capacité de consommation et freine l'expansion rapide du retail moderne. Par ailleurs, la forte concurrence du secteur informel exerce une pression à la baisse sur les prix et complique la formalisation du marché. Enfin, la dépendance aux importations, qui caractérise l'économie gabonaise, impacte directement le coût des produits et la rentabilité des activités commerciales.

Malgré ces contraintes, le marché présente des opportunités significatives. La croissance urbaine soutenue, combinée à l'évolution des modes de consommation, crée un besoin croissant en espaces commerciaux structurés, notamment dans les zones périphériques en expansion. Le développement de centres commerciaux de taille intermédiaire, mieux adaptés au pouvoir d'achat local, apparaît comme une piste prometteuse. De même, le renforcement des infrastructures logistiques et de distribution constitue un axe stratégique, dans un contexte où la chaîne d'approvisionnement reste encore peu optimisée.

En définitive, l'offre immobilière commerciale à Libreville est encore en phase de transition, oscillant entre informalité dominante et modernisation progressive. Si le marché reste relativement étroit et hétérogène, il bénéficie de fondamentaux favorables liés à l'urbanisation et à la concentration économique. À moyen terme, son évolution dépendra de la capacité des acteurs publics et privés à structurer l'offre, à améliorer l'environnement urbain et à adapter les formats commerciaux aux réalités économiques locales.

6.2.4.2. La demande

Libreville concentre l'essentiel de l'activité économique du Gabon et regroupe une part importante de la population urbaine, estimée à près de 800 000 habitants. Cette concentration urbaine crée mécaniquement une demande importante pour les biens et services, et donc pour les espaces commerciaux. De plus, le Gabon affiche un des taux d'urbanisation les plus élevés d'Afrique, avoisinant 90 %, ce qui renforce la pression sur les infrastructures commerciales existantes. Dans ce cadre, la demande immobilière commerciale est fortement liée à la densité démographique et à la concentration des flux dans certains pôles urbains.

Toutefois, la demande reste fortement segmentée selon le pouvoir d'achat. Une partie importante de la population dispose de revenus limités, avec un pouvoir d'achat inférieur à la moyenne internationale, ce qui restreint la consommation dans les circuits formels. Cette contrainte explique la prédominance des petits commerces de proximité et des circuits informels, qui répondent mieux aux capacités financières des ménages. Ainsi, une grande proportion de la demande commerciale se dirige vers des formats accessibles, flexibles et à bas coût, au détriment des surfaces commerciales modernes plus onéreuses.



Parallèlement, une demande plus structurée et solvable émerge, portée par les classes moyennes supérieures, les expatriés et les entreprises. Cette clientèle recherche des espaces commerciaux modernes, bien situés et sécurisés, offrant une meilleure expérience d'achat. Elle constitue le principal moteur de la demande pour les centres commerciaux, les grandes surfaces et les boutiques situées dans les zones premium de la capitale. Cette dualité de la demande reflète les inégalités de revenu et contribue à segmenter fortement le marché immobilier commercial.

La demande est également influencée par l'évolution des modes de consommation. Avec l'urbanisation croissante et l'augmentation progressive du niveau de vie d'une partie de la population, on observe une transition lente vers des habitudes de consommation plus formelles, notamment dans les secteurs de la grande distribution et des services. Cette évolution favorise la fréquentation des supermarchés et des centres commerciaux, dont la présence s'accroît progressivement dans la ville. Néanmoins, cette transformation reste graduelle et coexiste avec des pratiques traditionnelles profondément ancrées.

Un autre facteur clé de la demande réside dans la structure économique du pays, fortement dépendante du secteur pétrolier. Les fluctuations économiques liées aux cours du pétrole ont un impact direct sur le pouvoir d'achat, l'activité des entreprises et, par conséquent, sur la demande en surfaces commerciales. En période de ralentissement économique, la consommation tend à diminuer, affectant la rentabilité des commerces et la demande locative. À l'inverse, les phases de croissance favorisent l'expansion du commerce moderne et la croissance de la demande immobilière commerciale.

Par ailleurs, la demande est étroitement liée à la localisation. Les zones à forte densité de population ou à forte activité économique, telles que le centre-ville, Nzeng-Ayong ou Akanda, concentrent l'essentiel de la demande pour les surfaces commerciales. À l'inverse, dans les zones périphériques ou moins structurées, la demande existe mais s'oriente davantage vers des formats informels ou semi structurés. Cette répartition spatiale renforce la polarisation du marché et influence fortement la valorisation des actifs immobiliers commerciaux.

Enfin, l'émergence progressive du commerce moderne et des nouveaux modèles de distribution, notamment numériques, pourrait transformer la structure de la demande à moyen terme. Le développement du e-commerce et des circuits hybrides, bien qu'encore limité, ouvre de nouvelles perspectives en matière d'utilisation des surfaces commerciales, notamment pour la logistique et la distribution. Cependant, ces évolutions restent conditionnées par l'amélioration des infrastructures numériques et logistiques.



En définitive, la demande immobilière commerciale à Libreville est caractérisée par un paradoxe : elle est à la fois forte, en raison de la concentration urbaine et des besoins croissants en biens et services, et limitée, en raison des contraintes de pouvoir d'achat et de la prévalence du secteur informel. Elle se structure autour de deux segments principaux, un segment de masse peu solvable et un segment plus restreint mais capable de soutenir des formats modernes. L'avenir du marché dépendra de la capacité à capter cette demande en proposant des produits adaptés aux réalités économiques locales, tout en accompagnant la transition vers un commerce plus structuré et formalisé.



PARTIE VII

CADRE DE L'OBLIGATION VERTE



7.1. Alignement sur les Green Bond Principles (GBP) de l'ICMA et les Lignes Directrices GSS COSUMAF

La présente émission est qualifiée **d'Obligation Verte** de type « use of proceeds bond avec recours général sur l'Émetteur », conformément à la typologie établie par l'International Capital Market Association (ICMA) dans ses Green Bond Principles (édition 2021, mise à jour 2022) et aux Lignes Directrices sur les obligations GSS publiées par la COSUMAF en partenariat avec la Société Financière Internationale (IFC).

Les projets financés par les fonds levés relèvent des catégories suivantes au sens des GBP ICMA

- **Constructions vertes certifiées (Green Buildings)** : parking-silo certifié EDGE Advanced ;
- **Infrastructures résilientes et durables** : voiries, réseaux divers et espaces verts à faible empreinte carbone de la Zone Centre.

Cette émission contribue à la mobilisation de capitaux privés vers des investissements répondant aux enjeux de transition énergétique, d'urbanisme durable et de résilience climatique en Afrique centrale.

7.2. Objectifs environnementaux et contribution au développement durable

7.2.1. Vision environnementale et positionnement stratégique

La Façade Maritime du Champ Triomphal (FMCT) s'inscrit dans une approche structurée de développement urbain durable visant à répondre simultanément aux enjeux climatiques, environnementaux et socio-économiques de la région d'Afrique centrale.

Dans ce contexte marqué par

- L'accélération de l'urbanisation ;
- La pression croissante sur les ressources naturelles ;
- Les effets du changement climatique (érosion côtière, variabilité climatique).

La FMCT a fait le choix d'intégrer la performance environnementale comme un standard structurant de l'ensemble de ses projets.

Ainsi, le projet **La Baie des Rois** constitue un modèle d'aménagement urbain reposant sur une approche intégrée, combinant

- Urbanisme durable,
- Infrastructures résilientes,
- Performance énergétique,
- Préservation des écosystèmes,
- Inclusion sociale et économique.

7.2.2. Contribution aux Objectifs de Développement Durable (ODD)



Le projet contribue activement à plusieurs Objectifs de Développement Durable des Nations Unies, notamment

- **ODD 11 – Villes durables** : développement d'un quartier inclusif, accessible et résilient ;
- **ODD 13 – Lutte contre le changement climatique** : réduction des émissions et adaptation climatique ;
- **ODD 7- Energie propre** : optimisation de la performance énergétique des bâtiments ;
- **ODD 6 – Gestion durable de l'eau** : mise en place d'infrastructures de traitement et d'économie de l'eau ;
- **ODD 15 – Vie terrestre** : restauration et intégration de la biodiversité en milieu urbain.

De manière globale, La Baie des Rois couvre 12 des 17 ODD, attestant d'une contribution structurante au développement durable.

7.2.3. Objectifs environnementaux clés

Les objectifs environnementaux poursuivis par la FMCT reposent sur quatre axes principaux

a) Réduction de l'empreinte carbone

- Intégration de solutions de construction bas carbone avec près de **50% des émissions liées aux matériaux**
- Réduction des émissions liées aux matériaux et à l'exploitation
(**séquestration de plus de 50 tonnes de CO₂/an sur certains bâtiments**)
- Stockage carbone via végétalisation et usage de matériaux biosourcés

b) Amélioration de l'efficacité énergétique

Les bâtiments développés dans le cadre du projet respectent des standards internationaux (**EDGE**) permettant

- Jusqu'à **20% d'économies d'énergie** ;
- Optimisation des systèmes climatiques et de l'isolation ;
- Réduction significative de la dépendance aux systèmes énergétiques intensifs.

c) Gestion durable des ressources naturelles

Le projet intègre une gestion optimisée des ressources

- Réduction de la consommation d'eau jusqu'à **20%** ;
- Mise en place de systèmes de comptage intelligent ;
- Intégration de matériaux recyclés et locaux (valorisation de plus de 13 tonnes de déchets plastiques)

d) Préservation de la biodiversité et du capital naturel



La FMCT place la nature au cœur du projet urbain

- Création de plus de **03 hectares d'espaces végétalisés**,
- Plantation progressive de **3 000 arbres**,
- Réduction des îlots de chaleur urbains de **4 à 5°C**,
- Absorption de CO₂ à grande échelle (environ 135 tonnes de CO₂ absorbées/an)

7.2.4. Performance environnementale et certifications

Le projet s'appuie sur des référentiels internationaux reconnus garantissant la crédibilité de la démarche.

- **Certification ECOCITY**
 - Score global : **69,59% (niveau « très performant »)**
 - Basé sur 82 indicateurs et 06 principes structurants (naturalité, diversité, résilience...)
- **Certification EDGE Advanced (IFC – Banque mondiale)**
Le projet a permis la réalisation du premier bâtiment EDGE Advanced d'Afrique centrale, avec
 - **43% d'économie d'énergie**,
 - **40% d'économie d'eau**,
 - **Réduction significative des émissions carbone.**

7.2.5. Urbanisme durable et résilience climatique

La conception du projet repose sur des principes d'aménagement durable

- Développement d'une **ville du quart d'heure** limitant les déplacements ;
- Promotion des **mobilités douces (piétons, vélo, transport collectif)** ; •
intégration d'**infrastructures résilientes** face aux risques climatiques ; •
gestion des eaux pluviales et limitation des inondations.

Le projet a atteint un niveau de **résilience climatique de 100 %** selon le référentiel EcoCity.

7.2.6. Contribution socio-économique durable

Au-delà de l'environnement, le projet génère des impacts durables

- **20 000** emplois à terme ;
- **75 %** d'emplois locaux ;
- **80 %** d'achats locaux ;
- Intégration forte des PME locales.

Cette approche permet de concilier développement économique et durabilité environnementale, dans une logique de croissance verte.



7.3. Utilisation des fonds

7.3.1. Principes généraux

Le produit net de l'émission sera exclusivement utilisé pour financer ou refinancer, en totalité ou en partie, des projets verts éligibles, conformément aux exigences des principes GBP et aux recommandations COSUMAF.

7.3.2. Description détaillée des projets financés

Les fonds levés seront affectés aux projets suivants dans le cadre du développement de la **Baie des Rois**

7.3.2.1. L'accélération des travaux d'aménagement de la Zone Centre Les travaux comprennent

- La réalisation de voiries structurantes (voie principale et voies secondaires) dimensionnées pour assurer une circulation fluide et durable.
- L'intégration de zones de stationnement paysagées directement dans les profils de voirie.
- L'aménagement de trottoirs généreux et sécurisés pour les piétons.
- La création de pistes cyclables dédiées, favorisant les mobilités douces et l'attractivité du site.
- Le traitement qualitatif des espaces publics (revêtements soignés, béton désactivé, pavés, cheminements structurés).
- Mise en place d'espaces verts et massifs plantés participant au confort urbain et à la valorisation du quartier.
- Intégration des réseaux techniques essentiels visibles sur les coupes
 - Réseau d'eau potable (AEP).
 - Réseaux d'assainissement.
 - Réseaux d'eaux pluviales.
 - Réseaux d'électricité et courants forts pour l'alimentation du quartier.

7.3.2.2. La construction du parking Silo urbain de 600 places.

Un parking silo urbain de 600 places, conçu comme un équipement structurant de la Baie des Rois, combinant stationnement mutualisé, fonctions de sécurité publique et activités commerciales en rez-de-chaussée, afin d'optimiser l'usage du foncier et d'accompagner le développement du quartier. Cette infrastructure comportera

- Un commissariat de police de la Baie des Rois d'environ 500 m²
- Environ 600 m² de surfaces commerciales,
- Un centre de supervision du parking voirie (PC mobilité) d'environ 100 m²
- Locaux techniques en souterrain



- 600 places de parking soit 15 000 m² d'espace dédiés 200 places pour les abonnements mensuels
 - 200 places pour les forfaits à la journée
 - 200 places pour les occupations libres à l'heure
- Une certification environnementale EDGE impliquant : Bardage / Structure Bois certifié FSC
 - Ombrière
 - Panneaux photovoltaïques
 - Végétalisation

7.3.3. Catégorisation selon les « Green Bond Principles »

Tableau 20 : Principes de l'emprunt obligataire vert

Catégories ICMA	Projets FMCT
Constructions vertes	Bâtiments certifiés EDGE
Efficacité énergétique	Réduction consommation énergétique
Gestion durable des ressources	Eau, sols, biodiversité
Aménagement urbain durable	Voiries, espaces publics

Source : FMCT

7.3.4. Processus d'évaluation et de sélection des projets verts

La FMCT a mis en place un processus interne d'évaluation et de sélection des projets éligibles à l'obligation verte, articulé autour des éléments suivants

Gouvernance le Comité de Direction de la FMCT valide l'éligibilité de chaque projet sur la base des critères ci-après.

Critères d'éligibilité (i) certification EDGE ou EDGE Advanced obtenue ou engagée ; (ii) empreinte carbone de construction inférieure de 20 % aux standards locaux ; (iii) respect des normes HSE applicables au Gabon et des standards IFC Performance Standards.

Les fonds levés ne seront en aucun cas affectés à des activités impliquant la production d'armes, l'exploitation de combustibles fossiles, le tabac, les jeux de hasard, le travail forcé ou toute activité figurant sur la liste d'exclusion IFC.



7.4. Gestion des risques environnementaux, sociaux et de gouvernance

7.4.1. Approche globale de gestion des risques ESG

La Façade Maritime du Champ Triomphal a mis en place une approche structurée de gestion des risques ESG visant à identifier, évaluer et atténuer les impacts potentiels des projets sur l'environnement, la société et la gouvernance.

Cette approche repose sur

- L'intégration des enjeux ESG dès la phase de conception des projets ;
- La mise en place de référentiels internes (manuel de développement, cahier de charges environnemental) ;
- Le recours à des certifications internationales (EcoCity, EDGE) ;
- La réalisation d'études d'impact environnemental et social (EIES).

Elle permet d'inscrire les projets dans une trajectoire de développement durable conforme aux standards internationaux.

7.4.2. Gestion des risques environnementaux

a) Risque climatique et d'adaptation

Les projets urbains développés par la FMCT sont exposés à des risques climatiques (érosion côtière, inondations, variabilité climatique).

Mesures d'atténuation

- Intégration des enjeux climatiques dès la conception ;
- Aménagements adaptés au littoral et aux conditions locales ;
- Infrastructures résilientes visant à anticiper les évolutions climatiques.

b) Risque lié aux émissions carbone

Le secteur du bâtiment constitue une source majeure d'émissions de gaz à effet de serre.

Mesures d'atténuation

- Développement de bâtiments bas carbone ;
- Optimisation des matériaux (réduction des émissions jusqu'à 50 %) ;
- Intégration de solutions énergétiques performantes

c) Risque de gestion des ressources naturelles

Les projets urbains peuvent générer une pression sur l'eau, l'énergie et les matériaux.



Mesures d'atténuation

- systèmes d'économie d'eau (jusqu'à 40 % d'économie) ;
- utilisation de matériaux locaux et recyclés ;
- mise en place de solutions d'économie circulaire (recyclage de plastiques en matériaux de construction)

d) Risque de dégradation des écosystèmes

Les projets d'aménagement peuvent impacter les milieux naturels et la biodiversité.

Mesures d'atténuation

- Intégration de la biodiversité dans la planification urbaine ;
- Création d'espaces verts (plusieurs hectares) ;
- Plantation de milliers d'arbres ;
- Restauration des milieux naturels (curage des rivières, collecte de déchets).

7.4.3. Gestion des risques sociaux

a) Risque d'exclusion sociale

Les projets urbains peuvent créer des inégalités d'accès aux infrastructures.

Mesures d'atténuation

- Développement d'espaces publics accessibles à tous ;
- Accessibilité universelle (personnes à mobilité réduite) ;
- Mixité des usages et inclusion sociale.

b) Risque lié à l'emploi et aux impacts économiques locaux

Les projets d'infrastructures peuvent générer des externalités économiques inégalement réparties.

Mesures d'atténuation

- Priorité à l'emploi local (75 %) ;
- Intégration des PME locales dans la chaîne de valeur ;
- Création d'emplois directs et indirects (jusqu'à 20 000 emplois à terme)

c) Risque de déficit de compétences locales

L'exécution de projets techniques peut être limitée par les compétences disponibles.



Mesures d'atténuation

- Formation aux métiers verts ;
- Partenariats avec des centres de formation ;
- Organisation d'événements dédiés (forum des métiers verts).

d) Risque sociétal et d'acceptabilité

Les projets peuvent rencontrer des risques d'acceptation sociale.

Mesures d'atténuation

- Implication des communautés locales ;
- Sensibilisation environnementale ;
- Développement d'activités sociales, culturelles et éducatives.

7.4.4. Gestion des risques de gouvernance

a) Risque de gouvernance et de pilotage

Une gouvernance inadaptée peut affecter la performance des projets.

Mesures d'atténuation

- Présence d'un Conseil d'Administration structuré ;
- Gouvernance organisée en directions spécialisées ;
- Pilotage multidisciplinaire des projets.

b) Risque de conformité et de transparence

Les projets doivent répondre aux exigences réglementaires et aux attentes des investisseurs.

Mesures d'atténuation

- Conformité aux normes internationales (EDGE, EcoCity) ;
- Mise en place de reporting ESG ;
- Audits et certifications indépendantes

c) Risque de réputation (greenwashing)

Le secteur des obligations vertes expose les émetteurs à un risque de perception.

Mesures d'atténuation

- Recours à des certifications reconnues ;
- Indicateurs d'impact mesurables ;



- Reporting transparent et régulier ;
- Engagement dans des standards internationaux de finance durable.

7.5. Certificat EDGE Advanced





7.6. Certificat ECOCITY

CERTIFICAT
ECO-CITY
LABEL

Certifié par
CERTIVEA

N° GA – 2026 – 001
Délivré le 20 Avril 2026



TRES PERFORMANT

PROJET ET ADRESSE : LA BAIE DES ROIS
IMMEUBLE DU BORD DE MER – BP 3873 – LIBREVILLE – GABON

DÉLIVRÉ À : FAÇADE MARITIME DU CHAMP TRIOMPHAL (FMCT)
IMMEUBLE DU BORD DE MER – BP 3873 – LIBREVILLE – GABON

SITUATION : GABON

TYPE DE D'OPÉRATION : AMÉNAGEUR PRIVE

CYCLE : DÉVELOPPEMENT

CERTIVEA atteste que l'opération a fait l'objet d'une évaluation conformément aux exigences du Référentiel Eco-Cité de Zenata, Version Juillet 2023.

Cette attestation est délivrée aux opérations respectant les exigences du Label ECO-CITY LABEL (ECL) et ne vaut que pour la phase précisée ci-contre.

Le Label ECO-CITY LABEL identifie 4 niveaux de performance : Performant, Très performant, Excellent ou Exceptionnel.



François JALLOT
Président

4, avenue du Recteur Poincaré
75016 PARIS – FRANCE
www.certivea.fr



CERTIVEA



PARTIE VIII

SITUATION FINANCIÈRE DE LA FMCT



8.1. Vision globale de la structure financière

La situation financière de la FMCT sur la période 2021–2025 s'inscrit dans une trajectoire marquée par une phase initiale de forts investissements, suivie d'une stabilisation progressive, puis d'un redressement significatif en fin de période. Entre 2021 et 2023, l'entreprise enregistre des pertes liées à des charges d'investissements et d'exploitation élevées, typique d'une société d'aménagement dans la phase de démarrage de ses activités. Cette phase coïncide avec la mobilisation de ressources financières importantes, notamment l'émission de deux emprunts obligataires d'un montant total de 20 milliards FCFA en décembre 2021, qui ont permis de reprendre les travaux dans un contexte post-COVID complexe, d'ouvrir le site au public dès août 2022, contribuant ainsi au développement des activités.

Cette situation érodera les capitaux propres, passant d'environ 15 milliards FCFA en 2021 à 5 milliards FCFA en 2023, sous l'effet de pertes cumulées. Parallèlement, les investissements réalisés ont contribué à une augmentation significative de l'actif, notamment des immobilisations, traduisant une stratégie de croissance mais exerçant une pression sur les équilibres financiers à court terme.

L'année 2024 marque un tournant avec un retour à un résultat d'exploitation positif, amorçant une phase de stabilisation. L'on note également sur l'exercice 2024, une reconstitution importante des capitaux propres par l'absorption des pertes cumulées d'une part (-10 Mds), et par la conversion des créances de l'actionnaire majoritaire d'autre part (+7 Mds).

Cette phase de stabilisation s'accélère en 2025, avec un résultat net exceptionnel qui a permis un renforcement significatif de la trésorerie. Toutefois, cette amélioration repose en grande partie sur des éléments hors activités ordinaires, ce qui limite son caractère récurrent.

Par ailleurs, l'obtention en 2025 d'accords pour le développement de nouveaux projets constitue un élément structurant pour les perspectives de l'entreprise. Ces projets devraient contribuer à soutenir la croissance déjà amorcée depuis 2024 et à améliorer la rentabilité opérationnelle. L'immense expérience dont jouit la FMCT dans la mise en œuvre des projets combinée à une maîtrise rigoureuse des financements seront sans aucun doute le socle du développement à moyen et long terme de ses activités.

En définitive, la FMCT présente une situation financière aujourd'hui nettement améliorée en termes de solvabilité et de liquidité, après une phase de fragilité liée à son cycle d'investissement. L'enjeu principal réside désormais dans la capacité de l'entreprise à transformer ce redressement en une performance durable, en s'appuyant sur ses nouveaux projets et en consolidant sa rentabilité opérationnelle indépendamment.



8.2. Analyse de rentabilité et de la situation patrimoniale

8.2.1. Compte de résultat simplifié 2021 – 2025 (En millions de F.CFA)

Tableau 21 : Récapitulatif compte de résultat 2021 - 2025

Libellés (en Millions FCFA)	2021	2022	2023	2024	2025
Vente de service		2 795	897	7 278	3 473
Production stockées +/-		(4 871)	3 769	(10 265)	(786)
Autres produits	0	35	3	6 806	31
Transfert de charges d'exploitation		1 176	12	3	(22)
Autres achats	(18)	(209)	(4 357)	(447)	(69)
Transports	(43)	(52)	(47)	(124)	(82)
Services extérieurs	(262)	(5 125)	(918)	(702)	(1 509)
Impôts et taxes	(27)	(101)	(123)	(79)	(73)
Autres charges	(23)	(91)	(94)	(136)	(351)
VALEUR AJOUTEE	(373)	(6 441)	(857)	2 334	611
Charges de personnel	(114)	(236)	(473)	(529)	(730)
EXCEDENT BRUT D'EXPLOITATION	(487)	(6 678)	(1 330)	1 805	(119)
Reprise d'amortissements, provisions et dépréciations			2	997	
Dotations aux amortissements, aux provisions et dépréciations	(3)	(26)	(1 304)	(820)	(903)
RESULTAT D'EXPLOITATION	(489)	(6 704)	(2 633)	1 982	(1 022)
RESULTAT FINANCIERS		(1 491)	(1 456)	(1 375)	(503)
RESULTAT DES ACTIVITES ORDINAIRES	(489)	(8 195)	(4 089)	607	(1 525)
RESULTAT HORS ACTIVITES ORDINAIRES		5 681			16 454
Impôts sur le résultat	(1)	(27)	(9)		
Résultat Net	(490)	(2 541)	(4 098)	607	14 930

Source : Etats financiers certifiés et provisoires FMCT



8.2.2. Évolution du chiffre d'affaires

Le chiffre d'affaires de la société est essentiellement basé sur la cession de parcelles, et renforcé par les revenus locatifs, et produits d'assurances techniques envers des tiers. Afin de permettre de négocier au mieux ses prix de cession et de lisser son chiffre d'affaires, la FMCT adopte comme stratégie, de vendre en moyenne 3 à 4 parcelles par année. Ces ventes qui constituent une trésorerie conséquente sont pour la plupart finalisées sur plusieurs exercices à travers des compromis de vente, et comptabilisées une fois finalisées.

Sur l'exercice 2021, l'on note une absence de produits car sur cette première année d'analyse, le site est totalement fermé et dans l'attente des fonds liés à l'opération de marché qui s'est faite en décembre 2021.

L'an 2022 a marqué l'ouverture du site au public, et la vente des toutes premières parcelles. Ainsi, le chiffre d'affaires de 2,8 milliards F CFA est essentiellement composé de la vente de 3 parcelles sur la zone nord du projet.

En 2023, il recule significativement à 0,9 milliard FCFA, soit une baisse de -68 %, liée principalement à un contexte politique sensible car le Gabon est dans une année électorale qui crispe les investisseurs. Ainsi, l'on constate l'absence de finalisation de ventes de parcelles qui ont été décalées sur 2024.

De ce fait, le chiffre d'affaires de 2024 connaît un rebond marqué pour s'établir à 7,28 milliards FCFA (+711 %), porté par la cession de 6 parcelles dont 3 compromis initiés depuis 2023. Cette évolution confirme le caractère particulier de l'exercice 2023 au cours duquel les principales ventes ont été décalées sur l'année 2024.

Enfin, en 2025, la baisse observée (-52,3 %) est à analyser compte tenu du caractère exceptionnel du niveau des ventes de l'exercice 2024 qui lui-même, découle d'un exercice 2023 particulier. Cette variation traduit un retour à la norme des prévisions de cession car l'on note la comptabilisation de 3 parcelles sur cet exercice.

8.2.3. Évolution des charges globales d'exploitation

Les charges d'exploitation présentent une évolution marquée par des pics ponctuels liés aux phases d'investissement et de développement des projets, suivis de périodes d'ajustement. En 2022, les charges connaissent une forte hausse, notamment des services extérieurs (+100 %), en raison du lancement intensif des activités après l'encaissement des flux de la levée de fonds de décembre 2021 (travaux, communication, frais d'emprunt obligataire, prestations techniques).

En 2023, une réduction significative est observée sur certains postes (services extérieurs - 82 %), liée à la disparition des frais exceptionnels liés à l'émission obligataire en 2022. Toutefois, cette baisse est partiellement compensée par une hausse des autres achats liée au démarrage des travaux d'aménagement de la zone centre.



En 2024, les charges sont globalement mieux maîtrisées, avec notamment :

- Une baisse des services extérieurs (-24 %) grâce à une meilleure gestion des dépenses
- Une diminution des impôts grâce aux exonérations fiscales (ZIS)

Cependant, certaines pressions persistent :

- Augmentation des charges de personnel (+12 %) liée aux recrutements
- Hausse des autres charges liées à la gouvernance

Sur l'ensemble de la période, les charges reflètent une entreprise en phase d'investissement intensif, avec une structure de coûts encore peu flexible et sensibles aux cycles d'activité.

8.2.4. Évolution du résultat net

Le résultat net présente une évolution maîtrisée en accord avec les prévisions.

En 2022, la perte se creuse par rapport à 2021 (-490 millions F CFA) pour atteindre 2,54 milliards FCFA (-418 %). Cette variation s'explique par la livraison des travaux d'aménagement du front du mer et de remblais, malgré un résultat hors activités ordinaires positif lié à l'entrée de parcelles et des opérations non récurrentes (5,68 milliards FCFA).

En 2023, la situation se détériore davantage avec un résultat de -4,10 milliards FCFA (-61 %), en raison de la baisse du chiffre d'affaires, de la hausse des amortissements comptables liés aux investissements, et du fait d'une provision conséquente liée à un contrôle fiscal qui s'est finalement soldé avec succès sur l'année N+1.

En 2024, le résultat net devient positif : (606 millions FCFA, +114,8 %), sous l'effet

- De l'amélioration du résultat d'exploitation
- De la hausse des ventes de parcelles.

En 2025, le résultat net atteint un niveau exceptionnel (+2 360 %), mais cette performance est largement liée à des produits hors activités ordinaires (notamment une opération de rachat de la créance).



8.3. Analyse de la structure financière

8.3.1. Le bilan – actif

Tableau 22 : Bilan actif

En Millions FCFA	2021	2 022	%Δ	2 023	%Δ	2 024	%Δ	2025	%Δ
Immobilisations incorporelles			-	5	-	11	149%	2	-85%
Immobilisations corporelles	43	3 462	7906%	4 630	34%	15 663	238%	17 189	10%
Immobilisations financières		8 366	-	9 882	18%	10 413	5%	10 413	0%
ACTIF IMMOBILISE	43	11 827	27253%	14 517	23%	26 088	80%	27 604	6%
ACTIF CIRCULANT	15 534	15 063	-3%	20 785	38%	9 458	-54%	8 330	-11%
TRESORERIE	2 142	10 923	410%	3 080	-72%	5 426	76%	12 827	136%
TOTAL ACTIF (+)	17 719	37 813	113%	38 382	2%	40 971	7%	48 760	19%

Source : FMCT

Sur la période 2021–2025, le total de l'actif de la société évolue de 17,7 milliards FCFA à 48,8 milliards FCFA, soit une multiplication par près de trois. Cette évolution est particulièrement marquée en 2022 (+113 %), année caractérisée par la structuration financière et le lancement des investissements majeurs du projet.

La croissance se poursuit ensuite de manière plus modérée entre 2023 et 2024 (+2 % puis +7 %), traduisant une phase de stabilisation et de consolidation, avant de connaître un nouveau dynamisme en 2025 (+19 %)

L'actif immobilisé constitue le principal moteur de croissance du bilan. Il enregistre une progression exceptionnelle en 2022 (+27 253 %), liée à la mise en œuvre du programme d'investissements initiaux.

Cette dynamique se poursuit en 2023 (+23 %) et surtout en 2024 (+80 %), en lien avec la poursuite des travaux d'infrastructure, notamment les aménagements de la Baie des Rois et des équipements structurants tels que les travaux d'aménagement du Port-Môle et les infrastructures de la promenade.

Les immobilisations corporelles progressent fortement (jusqu'à +238 % en 2024), traduisant **la réalisation concrète des infrastructures** (voiries, réseaux, aménagements urbains).

Les immobilisations financières augmentent progressivement (+18 % en 2023, +5 % en 2024), reflétant les investissements dans les sociétés de projet (notamment Nkala Tower qui a porté le projet de construction du siège du FGIS et ses filiales).



8.3.2. Le bilan – passif

Tableau 23 : Bilan passif

En Millions FCFA	2021	2022	%Δ	2023	%Δ	2024	%Δ	2025	%Δ
Capital	15 010	15 010	-	15 010	0%	15 010	0%	12 450	-17%
Report à nouveau	(2 026)	(2 516)	24%	(6 183)	146%	(10 281)	66%	3	-100%
Résultat net	(490)	(2 543)	419%	(4 098)	61%	607	-115%	14 930	2361%
Provisions réglementées									
CAPITAUX PROPRES	12 494	9 951	-20%	4 729	-52%	5 335	13%	27 382	413%
Dettes financières et assimilées		21 517	-	23 888	11%	21 358	-11%	14 262	-33%
TOTAL RESSOURCES STABLES ASSIMILÉES	12 494	31 468	152%	28 617	-9%	26 693	-7%	41 644	56%
Dettes circulantes HAO					0%		0%	43	
Dettes Fournisseurs	2 012	1 007	-50%	2 264	125%	2 862	26%	1 223	-57%
Dettes fiscales et sociales	62	743	1091%	384	-48%	140	-64%	191	37%
Autres dettes	3 151	4 595	46%	7 117	55%	11 276	58%	5 658	-50%
PASSIF CIRCULANT	5 225	6 345	21%	9 765	54%	14 278	46%	7 116	-50%
TRESORERIE (-)									
TOTAL PASSIF	17 719	37 813	113%	38 382	2%	40 971	7%	48 760	19%

Source : FMCT

L'évolution du passif sur la période 2021 à 2025 traduit une transformation progressive de la structure financière de la société, en lien direct avec la montée en puissance de son activité et la réalisation de ses investissements. La croissance du passif ralentit entre 2023 et 2024, avant de s'accélérer à nouveau en 2025, traduisant une dynamique de consolidation puis de renforcement de la structure financière.

L'analyse des capitaux propres fait apparaître une évolution en trois temps. Dans un premier temps, sur la période 2022–2023, les fonds propres se dégradent significativement, avec des baisses successives de 20 % puis 52 %. Cette détérioration est principalement imputable à l'accumulation de résultats nets négatifs, dans un contexte de phase de démarrage caractérisée par des charges élevées et une rentabilité encore insuffisante. Dans un second temps, l'exercice 2024 marque un début de redressement, avec une légère hausse des capitaux propres (+13 %), conséquence du retour à un résultat positif et d'une amélioration de l'activité.

Enfin, en 2025, les capitaux propres enregistrent une progression très importante (+413 %), sous l'effet d'un résultat net exceptionnellement élevé (opération de rachat de créance). Il convient également de souligner que la politique de distribution des dividendes est en adéquation avec la stratégie de renforcement de la structure financière. En effet, l'entreprise a privilégié la consolidation de ses fonds propres et le financement de sa croissance en conservant les résultats au sein de l'entreprise, par leur affectation en report à nouveau.



Parallèlement, l'endettement financier joue un rôle central dans la physionomie du passif. À partir de 2022, la société a recours de manière significative à la dette, notamment à travers l'émission d'emprunts obligataires destinés à financer les investissements. Cette stratégie se traduit par un niveau élevé de dettes financières, qui continuent de progresser en 2023 (+11 %). À compter de 2024, une inflexion apparaît avec un début de désendettement, matérialisé par une baisse des dettes financières (-11 % en 2024 puis -33 % en 2025). Cette évolution s'explique notamment par le démarrage du remboursement du capital des emprunts, signalant le passage d'une phase de financement à une phase de remboursement et de stabilisation de la structure financière.

Le passif circulant, quant à lui, reflète l'intensité de l'activité opérationnelle et du cycle d'investissement. Il connaît une progression soutenue entre 2022 et 2024, avec des hausses successives de 21 %, 54 % et 46 %. Cette augmentation s'explique principalement par la montée des dettes fournisseurs liées à l'exécution des travaux et par l'accroissement des autres dettes, notamment les avances et financements à court terme. Cette évolution est cohérente avec une phase d'activité intense marquée par la réalisation de chantiers d'envergure. En 2025, toutefois, le passif circulant recule fortement (-50 %), ce qui traduit un ajustement significatif, lié à un apurement partiel des dettes et à une rationalisation des engagements à court terme.

Globalement, l'évolution du passif met en évidence une trajectoire typique d'une entreprise en phase de développement d'un projet immobilier structurant. La période 2022 correspond à la mise en place du financement, marquée par un recours important à la dette et une forte croissance des ressources. L'année 2023 reflète une phase de tension financière, caractérisée par une dégradation des capitaux propres et une accumulation des engagements. L'exercice 2024 marque un tournant, avec un début de stabilisation, une amélioration de la performance et le lancement du désendettement.



8.4. Évolution des ressources et emplois

Tableau 24 : Flux de trésorerie

Libellés (En Millions de FCFA)	2021	2022	2023	2024	2025
<u>Trésorerie nette au 1er janvier</u>	<u>112</u>	<u>2 142</u>	<u>10 923</u>	<u>3 080</u>	<u>5 426</u>
Flux de trésorerie provenant des activités opérationnelles					
Capacité d'autofinancement globale	(488)	(3 641)	(2 796)	430	21 430
Actif circulant HAO					
Variation des stocks (-)	(270)	2 295	(3 769)	3 461	786
Variation des créances (-)	(455)	(700)	(1 954)	1 062	341
Variation du passif circulant (+)	3 286	1 120	3 882	4 513	(6 261)
Variation du BF Net aux activités opérationnelles (FB+FC+FD+FE)	2 561	2 715	(1 840)	9 037	(5 133)
<u>Flux de trésorerie provenant des activités opérationnelles</u>	<u>2 073</u>	<u>(926)</u>	<u>(4 636)</u>	<u>9 466</u>	<u>16 297</u>
Flux de trésorerie provenant des activités d'investissements					
Décaissements liés aux acquisitions d'immobilisations incorporelles			(9)	(14)	(7)
Décaissements liés aux acquisitions d'immobilisations corporelles (-)	(44)	(3 443)	(2 961)	(5 576)	(2 391)
Décaissements liés aux acquisitions d'immobilisation financières (-)		(8 366)	(1 517)	(531)	
Encaissements liés aux cessions d'immobilisation incorporelles et corporelles (+)					
Encaissements liés aux cessions d'immobilisation financières (+)					
<u>Flux de trésorerie provenant des activités d'investissement</u>	<u>(44)</u>	<u>(11 809)</u>	<u>(4 486)</u>	<u>(6 121)</u>	<u>(2 399)</u>
Flux de trésorerie provenant du financement par les capitaux propres					
Augmentation de capital par apports nouveaux (+)					
Subventions d'investissement reçues (+)					
Prélèvement sur le capital (-)					
Dividendes versés (-)					
Flux de trésorerie provenant des capitaux propres					
Trésorerie provenant du financement par les capitaux étrangers					
Emprunts (+)		21 515	1 279	4 000	
Autres dettes financières (+)					4 169
Remboursement des emprunts et autres dettes financières (+)				(5 000)	(10 667)
Flux de trésorerie provenant des capitaux étrangers		21 515	1 279	(1 000)	(6 498)
<u>Flux de trésorerie provenant des activités de financement</u>		<u>21 515</u>	<u>1 279</u>	<u>(1 000)</u>	<u>(6 498)</u>
Variation de la trésorerie nette de la période (B+C+F)	2 030	8 781	(7 843)	2 346	7 401
Trésorerie nette au 31 décembre	2 142	10 923	3 080	5 426	12 827

Source : FMCT



PARTIE IX

PERFORMANCE EXTRAFINANCIERES



9.1. Présentation de la politique RSE de la FMCT

La Façade Maritime du Champ Triomphal s'inscrit dans une politique de Responsabilité Sociétale des Entreprises (RSE) ambitieuse, fondée sur une vision de développement urbain durable, résilient et inclusif. Cette politique vise à accompagner l'urbanisation rapide dans un contexte africain en pleine mutation, en apportant des réponses concrètes aux enjeux environnementaux, sociaux et économiques.

La stratégie RSE de la FMCT repose sur un alignement volontaire avec les Objectifs de Développement Durable (ODD), dont 12 sur les 17 sont directement intégrés dans ses activités. Cet alignement permet à l'entreprise de structurer ses actions autour de priorités majeures telles que la lutte contre le changement climatique, la protection de la biodiversité, l'éducation et la construction de villes durables.

La politique RSE s'appuie également sur des référentiels internationaux, notamment la norme ISO 26000, garantissant une approche cohérente, globale et conforme aux standards internationaux.

Au cœur de cette politique se trouvent des valeurs clés telles que :

- L'innovation ;
- La durabilité ;
- La cohésion sociale ;
- La création de valeur partagée.

En pratique, la FMCT se positionne comme un aménageur durable et responsable, avec pour ambition de développer des infrastructures à faible impact environnemental, tout en contribuant à l'amélioration des conditions de vie des populations locales. Cette orientation se traduit par des initiatives concrètes, comme la réalisation d'infrastructures certifiées (ex : bâtiment EDGE), la promotion de solutions bas carbone et la mise en œuvre de projets urbains innovants.



9.2. Présentation de la démarche RSE de la FMCT

La démarche RSE de la FMCT se caractérise par une approche globale, opérationnelle et participative, intégrant les dimensions environnementales, sociales et économiques à toutes les étapes de ses projets.

9.2.1. Une intégration des enjeux environnementaux

La FMCT place la protection de l'environnement au cœur de ses actions. Elle met en œuvre des solutions visant à réduire son empreinte écologique, notamment

- La construction d'infrastructures durables et résilientes (certification EDGE, matériaux locaux biosourcés),
- L'intégration de solutions bas carbone,
- La gestion optimisée de l'eau et des déchets (station d'épuration, recyclage),
- La préservation de la biodiversité (plantation d'arbres, protection des écosystèmes).

Ces initiatives illustrent une volonté de concevoir des villes respectueuses de l'environnement, capables de s'adapter aux défis climatiques.

9.2.2. Une forte dimension sociale et territoriale

La démarche RSE de la FMCT repose sur un ancrage territorial solide et un dialogue permanent avec les parties prenantes. L'entreprise développe une approche de co-construction avec les communautés locales, en intégrant leurs besoins et leurs réalités dans les projets.

Elle agit également en faveur de :

- L'inclusion sociale ;
- La valorisation des cultures locale ;
- Le soutien aux associations et ONG ;
- La promotion de la jeunesse.

Plusieurs actions illustrent cet engagement :

- Partenariats avec des associations locales ;
- Organisation d'événements culturels et sportif ;
- Mise à disposition d'infrastructures pour les communautés ;
- Soutien à des initiatives sociales et éducatives.



9.2.3. Un engagement fort en faveur de la formation et du capital humain

La FMCT accorde une place centrale à la formation et au développement des compétences. Elle met notamment en œuvre :

- Des programmes de formation interne (leadership, communication) ;
- Des partenariats avec des institutions éducatives ;
- Des actions de sensibilisation des jeunes aux enjeux environnementaux.

Plus de 10 000 jeunes ont été impliqués dans ses programmes éducatifs, témoignant de son rôle dans la préparation des générations futures.

9.2.4. Une logique de partenariat et d'impact collectif

La démarche RSE repose également sur une mobilisation d'un écosystème d'acteurs comprenant :

- Entreprises ;
- ONG ;
- Institutions publiques ;
- Organisations internationales (PNUD, UNESCO, ANPN).

Ces partenariats permettent de renforcer l'impact des initiatives et de développer des projets à forte valeur ajoutée, notamment dans les domaines de la biodiversité, de l'éducation et de l'économie circulaire.



PARTIE X

PERSPECTIVES ET PREVISIONS FINANCIERES



10.1. Orientations stratégiques

Les orientations stratégiques de la FMCT s'inscrivent dans une logique de développement urbain structurant, durable et attractif. L'ambition principale est de positionner le Gabon comme espace moderne et compétitif sur la scène internationale par l'aménagement urbain aux standards internationaux.

10.1.1. Développement d'un projet urbain structurant et intégré

La FMCT déploie des projets d'aménagements d'envergure sur plusieurs centaines d'hectares, visant à créer une ville nouvelle multifonctionnelle intégrant :

- Des espaces résidentiels, commerciaux et tertiaires ;
- Des infrastructures modernes ;
- Des équipements urbains et de loisirs.

L'objectif est de bâtir un écosystème urbain complet, combinant habitat, activités économiques et services.

10.1.2. Renforcement de l'attractivité économique et territoriale

La FMCT vise à faire de la Baie des Rois une **vitrine du Gabon** et un pôle d'attractivité régional en :

- Attirant des investisseurs nationaux et internationaux ;
- Favorisant l'installation de promoteurs immobiliers ;
- Créant un environnement propice aux activités économiques.

Cette stratégie repose notamment sur :

- La commercialisation du foncier ;
- La mobilisation d'investissements privés (plus de 800 milliards FCFA attendus).

10.1.3. Promotion d'un modèle de ville durable et innovante

Un axe central de la stratégie est le développement d'un modèle de ville durable, intégrant

- des infrastructures écologiques ;
- des solutions bas carbone ;
- la préservation de la biodiversité,
- l'utilisation de matériaux locaux.

Le projet vise à devenir un prototype reproductible de ville durable en Afrique, capable de répondre aux défis climatiques et à l'urbanisation rapide.



10.1.4. Développement d'une offre urbaine inclusive et connectée

La FMCT met l'accent sur :

- La mixité des usages (logement, commerce, bureaux) ;
- L'accessibilité pour tous (accès PMR, espaces publics) ;
- La création de quartiers connectés et intelligents.

Elle promeut notamment le concept de **ville du quart d'heure**, avec :

- Transports multimodaux ;
- Priorité aux piétons et aux mobilités alternatives (mobilité douce).

10.1.5. Création de valeur économique et sociale

Le projet poursuit également des objectifs économiques et sociaux majeurs :

- Création de 20 000 emplois à terme ;
- Stimulation de l'économie locale ;
- Développement des PME et du tissu entrepreneurial.

L'objectif est de générer une croissance durable à fort impact socio-économique.

10.2. Perspectives de développement

Les perspectives de la FMCT s'articulent autour de la poursuite, de l'extension et de la consolidation du projet urbain.

10.2.1. Finalisation et extension du projet de la Baie des Rois

À court et moyen terme, la FMCT prévoit :

- La finalisation progressive des différentes zones (Nord, Centre, Sud) ;
- La poursuite des travaux jusqu'à l'horizon **2030–2032** ;
- L'extension des infrastructures et équipements urbains.

Plusieurs projets structurants sont en cours ou prévus :

- Tours de bureaux et résidences ;
- Centres commerciaux et hôtels ;
- Marinas et infrastructures de loisirs.

10.2.2. Développement de nouveaux projets urbains

Au-delà de la Baie des Rois, la FMCT ambitionne de :

- Reproduire son modèle dans d'autres zones ;
- Développer de nouveaux projets d'aménagement à fort potentiel ;
- Renforcer son rôle d'aménageur de référence en Afrique centrale.

L'objectif est de devenir un acteur majeur du développement urbain régional.



10.2.3. Renforcement de la durabilité et de la transition écologique

Les perspectives stratégiques incluent :

- La généralisation des bâtiments certifiés et bas carbone ;
- L'augmentation des espaces verts (jusqu'à plusieurs milliers d'arbres) ;
- Le développement d'infrastructures résilientes face aux enjeux climatiques.

La FMCT ambitionne de positionner le Gabon comme un leader régional en matière de ville durable.

10.2.4. Accélération de l'attractivité et de la commercialisation

La FMCT poursuit :

- La cession du foncier (déjà 78 % commercialisé) ;
- L'attraction de nouveaux investisseurs ;
- Le développement d'activités économiques et commerciales.

Cela doit permettre :

- D'accélérer la rentabilité du projet ;
- De renforcer son dynamisme économique.

10.2.5. Consolidation du rôle de « créateur de vie »

Enfin, la FMCT renforce sa dimension sociale et urbaine en développant :

- Des événements culturels et sportifs ;
- Des espaces publics vivants ;
- Des activités favorisant l'attractivité et la fréquentation du site.

L'objectif est de faire du projet un véritable lieu de vie, attractif et intégré dans son environnement.



10.3. Perspectives financières

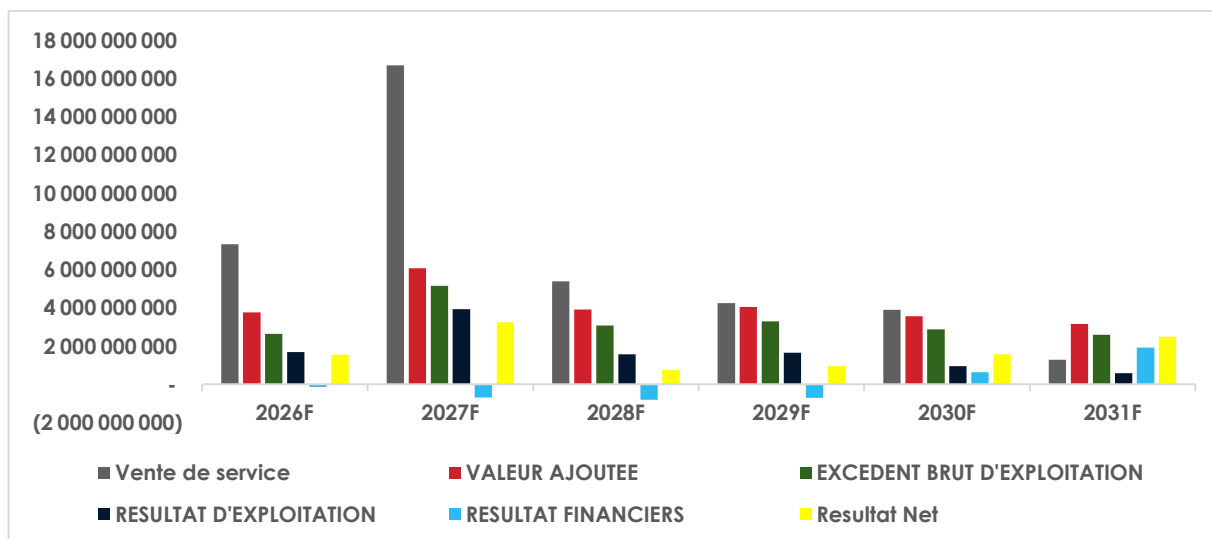
10.3.1. Compte de résultat prévisionnel

Tableau 25 : Résultat prévisionnel 2026 - 2031

En Millions de FCFA	2026F	2027F	2028F	2029F	2030F	2031F
Vente de service	7 336	16 697	5 382	4 245	3 900	1 289
Production stockées +/-	(1 317)	(8 877)	58	1 336	1 223	
Autres produits						3 112
Transfert de charges d'exploitation	(23)	(23)	(23)	(24)	(24)	(25)
Autres achats	(144)	(327)	(105)	(83)	(76)	(25)
Transports	(83)	(84)	(85)	(83)	(81)	(80)
Services extérieurs	(1 357)	(762)	(819)	(888)	(966)	(761)
Impôts et taxes	(113)	(95)	(86)	(78)	(70)	(59)
Autres charges	(545)	(456)	(412)	(373)	(338)	(284)
VALEUR AJOUTEE	3 754	6 073	3 909	4 051	3 566	3 165
Charges de personnel	(1 107)	(927)	(839)	(759)	(688)	(578)
EXCEDENT BRUT D'EXPLOITATION	2 647	5 147	3 070	3 292	2 877	2 587
Reprise d'amortissements, provisions et dépréciations						
Dotations aux amortissements, aux provisions et dépréciations	(965)	(1 216)	(1 502)	(1 635)	(1 927)	(2 015)
RESULTAT D'EXPLOITATION	1 682	3 931	1 568	1 657	950	573
RESULTAT FINANCIERS	(136)	(697)	(817)	(714)	624	1 918
RESULTAT DES ACTIVITES ORDINAIRES	1 546	3 234	751	942	1 575	2 491
RESULTAT HORS ACTIVITES ORDINAIRES						
Impôts sur le résultat						
Résultat Net	1 546	3 234	751	942	1 575	2 491

Source : Prévisions FMCT

Graphique 6 : éléments clés – compte prévisionnel FMCT 2026 - 2031





10.3.2. Bilan 2026 – 2031

Tableau 26 : Bilan prévisionnel 2026 - 2031

En Millions de FCFA	2026F	2027F	2028F	2029F	2030F	2031F
Immobilisations incorporelles						
Immobilisations corporelles	17 961	16 745	15 243	13 608	11 681	9 667
Immobilisations financières	10 413	10 413	10 413	10 413	10 413	10 413
ACTIF IMMOBILISE	28 374	27 158	25 656	24 021	22 094	20 080
ACTIF CIRCULANT	15 206	21 430	26 847	32 403	37 502	41 877
TRESORERIE	14 201	13 505	10 188	5 307	4 265	4 516
TOTAL ACTIF (+)	57 781	62 093	62 691	61 732	63 861	66 473

En Millions de FCFA	2026F	2027F	2028F	2029F	2030F	2031F
Capital par dotation	12 450	12 450	12 450	12 450	12 450	12 450
Report à nouveau	14 932	14 932	18 167	18 918	19 860	21 435
Résultat net	1 546	3 234	751	942	1 575	2 491
Provisions règlementées						
CAPITAUX PROPRES	28 929	30 617	31 368	32 310	33 885	36 376
Dettes financières et assimilées	15 772	15 772	13 272	9 105	7 439	5 772
TOTAL RESSOURCES STABLES ASSIMILEES	44 701	46 389	44 640	41 416	41 324	42 148
Dettes circulantes HAO	43	43	43	43	43	43
Dettes Fournisseurs	5 536	6 709	7 719	8 773	10 236	11 386
Dettes fiscales et sociales	1 843	2 838	3 763	4 600	5 359	5 996
Autres dettes	5 658	6 114	6 526	6 900	6 900	6 900
PASSIF CIRCULANT	13 081	15 705	18 051	20 316	22 537	24 326
TRESORERIE (-)						
TOTAL PASSIF	57 781	62 093	62 691	61 732	63 861	66 473



10.3.3. Tableau des Flux de trésorerie prévisionnels

Encaissements (Millions FCFA)	2 026	2 027	2 028	2 029	2 030	2 031	2 032
Autres revenus	1 436	1 299	1 840	1 629	1 803	2 989	3 115
Financement	15 000						
Bridge loan	5 000						
EO FMCT Green 2026 - 2031	10 000						
Revenus locatifs	216	235	317	330	339	342	344
Vente de parcelles	6 217	15 526	4 177	2 997	2 633	0	0
Total général	22 869	17 061	6 334	4 956	4 774	3 332	3 459

Décaissements	2 027	2 028	2 029	2 030	2 031	2 032
CAPEX	7 086	6 350	3 200	4 000	2 800	1 800
Financement	12 317	713	3 213	4 710	1 917	1 792
Remboursement Bridge loan	5 338					
EO FMCT 2026-2031		713	3 213	4 710	1 917	1 792
EO FMCT 2026-2029		338	2 838	2 669		
EO FMCT 2026-2031		375	375	2 042	1 917	1 792
EO FMCT 2021 - 2026	6 979					
DSCR	1,86x	23,94x	1,97x	1,05x	2,49x	1,86x
OPEX	2 108	1 829	1 802	1 793	1 802	1 339
Total général	21 511	8 891	8 215	10 504	6 519	5 930
Trésorerie d'ouverture	11 027					
Trésorerie fin de période	1 358	8 169	(1 881)	(5 548)	(1 745)	272
Trésorerie cumulée	12 385	20 554	18 674	13 125	11 381	9 054



PARTIE XI

FACTEURS DE RISQUE



11.1. Risque de défaut

Le risque de défaut est lié à la solvabilité de l'entité ayant émis les titres.

Les états financiers prévisionnels FMCT montre que l'émetteur sera en mesure de dégager les ressources nécessaires pour assurer le service de la dette notamment aux encaissements des compromis de vente de parcelles déjà signés, aux revenus tirés de l'exploitation (loyers et redevances) et aux revenus supplémentaires issus du parking-silo.

A cet effet la FMCT fait apparaître ce risque comme étant limité.

11.2. Risque de liquidité

Le risque de liquidité porte à la fois sur l'émetteur et sur les investisseurs.

- Le risque de liquidité de l'Émetteur représente la probabilité d'inaccessibilité de celui-ci, à des ressources immédiatement mobilisables afin de faire face à ses engagements à court et moyen terme. La situation financière actuelle de la FMCT (résultats bénéficiaires, renforcement des fonds propres) fait apparaître ce risque comme étant limité. Cette réalité est également confirmée par la capacité de l'émetteur à pouvoir mobiliser la totalité du service de la dette de son précédent emprunt. En effet, la totalité du capital restant dû de ces opérations a été sécurisé depuis juin 2025 à travers l'ouverture d'un compte bloqué. A date, le montant résiduel du service de la dette arrivant à échéance le 27/12/2026 s'élève à **F CFA 3 427 083 334**. Le remboursement de ce montant est assuré par un compte bloqué qui avait été approvisionné dès juin 2025, à la suite d'une opération de rachat de créance. Ce remboursement n'impacte donc en rien la trésorerie de l'exercice 2026 ;
- Pour l'investisseur, le risque de liquidité traduit l'incapacité éventuelle de procéder à la revente des titres, faute d'acheteurs sur le marché. L'inscription future à la cote de la BVMAC des titres, objet du présent emprunt, constitue un facteur d'atténuation de ce risque.

11.3. Risque de défaillance du constructeur

Le risque de défaillance du constructeur est lié à l'abandon du chantier.

Afin de s'assurer du respect du cahier de charges et des délais par le constructeur, la construction des différentes infrastructures a été confiée à un consortium d'acteurs de référence du secteur du BTP avec une expertise avérée et de nombreuses réalisations à son actif. Le consortium a pu fournir des garanties bancaires le couvrant en cas de non-respect de la date de livraison des travaux.

De plus, avec une équipe pluridisciplinaire composée d'ingénieurs, d'architectes et urbanistes, FMCT est très bien outillée pour assurer elle-même l'assistance à maîtrise d'ouvrage et management de projets complexes.



11.4. Risque clients

Le risque client est lié à l'éventualité qu'un client n'honore pas le règlement de sa dette à temps.

À ce jour, la FMCT dispose de plusieurs compromis de vente de parcelles signés avec plusieurs clients de grande envergure dont d'importants groupes bancaires. 78% du patrimoine foncier sur la Baie des Rois à déjà été acquis par ses clients ce qui démontre un immense intérêt sur la position stratégique du projet.

À ce jour, les clients respectent les modalités de paiement ainsi que leurs obligations respectives, ce qui permet de considérer ce risque comme atténué.

11.5. Risque juridique, de conformité et réglementaire

Le juridique, de conformité et réglementaire est lié au non-respect de l'entreprise aux réglementations externes, lois sectorielles et politiques internes.

La FMCT atténue les risques juridiques et de conformité en s'appuyant d'abord sur un cadre contractuel structuré, qui constitue un pilier central de la sécurisation de ses opérations. L'entreprise utilise des contrats types et un Cahier des Charges de Cession des Terrains (CCCT) pour encadrer les relations avec les promoteurs, les prestataires et les autres partenaires. Ces documents définissent clairement les obligations techniques, environnementales et opérationnelles, permettant ainsi de limiter les zones d'incertitude et de réduire le risque de contentieux. Cette formalisation contractuelle contribue à une meilleure répartition des responsabilités et à une sécurisation des engagements.

Par ailleurs, la FMCT met en œuvre un dispositif de conformité réglementaire fondé sur le respect des normes locales et internationales. Elle opère dans le cadre du droit OHADA et applique des procédures internes, notamment en matière de passation des marchés publics et de gestion des opérations. L'existence d'un manuel de procédures et de règles formalisées garantit une certaine discipline dans la conduite des activités et renforce la transparence des décisions. Le diagnostic ESG met également en évidence une culture de conformité relativement solide sur les opérations majeures, en particulier celles impliquant des montants importants ou des partenaires institutionnels.

La mitigation des risques repose également sur une gouvernance institutionnelle structurée, caractérisée par la présence d'un Conseil d'Administration actif et par une formalisation des décisions stratégiques à travers des procès-verbaux. Cette organisation permet d'encadrer juridiquement les grandes orientations et de limiter les risques liés à des décisions non conformes ou insuffisamment justifiées. En complément, la présence d'une fonction juridique interne joue un rôle essentiel dans la validation des contrats, le suivi des obligations et l'accompagnement des projets.

En outre, la FMCT intègre progressivement des exigences environnementales, sociales et de gouvernance (ESG) dans ses mécanismes de conformité. Les études d'impact



environnemental et social (EIES) sont prises en compte dans les projets, et certaines obligations environnementales sont intégrées dans les contrats avec les partenaires. Cette approche permet de réduire les risques réglementaires et d'anticiper les attentes croissantes des bailleurs et investisseurs internationaux, notamment en matière de responsabilité sociétale.

Ainsi, ce risque apparaît comme atténué.

11.6. Risque pays

Le risque pays auquel est exposée la FMCT se manifeste d'abord à travers des risques macroéconomiques et financiers, notamment liés à la dépendance de l'économie gabonaise aux matières premières et aux fluctuations des cycles économiques. Cette situation peut influencer la capacité des investisseurs à financer les projets immobiliers et affecter la demande pour les actifs fonciers, ce qui impacte directement le modèle économique de la FMCT, fortement dépendant des ventes de terrains.

Par ailleurs, le risque pays inclut des risques institutionnels et de gouvernance, notamment liés à la perception du rôle de l'État dans l'économie. La FMCT étant détenue majoritairement par le Fonds Souverain de la République Gabonaise, certains investisseurs pourraient interpréter cette structure comme un facteur de dépendance politique ou décisionnelle, même si la gouvernance opérationnelle est relativement autonome. Ce facteur peut influencer la perception du risque par les bailleurs et investisseurs internationaux.

Face à ces différents facteurs, la FMCT met en œuvre plusieurs dispositifs permettant de limiter l'impact du risque pays sur ses opérations. D'une part, l'adossement institutionnel de la FMCT constitue un élément clé de mitigation. En tant que filiale du Fonds Souverain du Gabon, la société bénéficie d'un ancrage étatique fort, qui renforce la crédibilité du projet et sécurise son cadre opérationnel. Cet adossement permet notamment de réduire le risque politique et d'assurer une certaine stabilité, en particulier pour les investisseurs institutionnels.

D'autre part, la FMCT s'inscrit dans une logique d'alignement progressif avec les standards internationaux, notamment en matière ESG, ce qui constitue un levier important d'atténuation du risque pays. En intégrant des exigences environnementales, sociales et de gouvernance dans ses projets, la société améliore sa compatibilité avec les attentes des bailleurs internationaux et renforce sa crédibilité sur les marchés.

La structuration du cadre contractuel et des relations avec les partenaires contribue également à réduire l'exposition au risque pays. À travers des contrats standardisés et des cahiers des charges, la FMCT limite les incertitudes et encadre les opérations dans un cadre juridique relativement sécurisé, malgré la complexité de l'environnement réglementaire.



PARTIE XII

ANNEXES



12.1. Annexe 1 – Déclaration Relative à l'absence de litige sur les sites objet des travaux

DECLARATION SUR L'HONNEUR

Relative à l'absence de litige sur les sites objet des travaux à financer par la levée de fonds

Je soussigné,

Monsieur Emmanuel NGOUA EDANE, Administrateur Directeur Général, demeurant à Libreville, boîte postale 3873,

Agissant en ma susdite qualité d'Administrateur Directeur Général de la société dénommée « **FAÇADE MARITIME DU CHAMP TRIOMPHAL** » en abrégée « **FMCT** », Société Anonyme avec Conseil d'Administration, au capital de 12 450 000 000 de Francs CFA, dont le siège social est situé à Libreville, Baie des Rois, Immeuble du siège du FGIS et ses filiales, boîte postale 3873, immatriculée au Registre du Commerce et du Crédit Mobilier de Libreville sous le numéro 2014 B 18280, et identifiée fiscalement sous le numéro 736 943 Y,

DÉCLARE SUR L'HONNEUR CE QUI SUIT :

Les sites objet des travaux à financer par la levée de fonds, ne font actuellement l'objet :

- ✓ D'aucun litige, contentieux ou différend, de quelque nature que ce soit (civil, commercial, administratif ou autre), à la date de la présente déclaration ;
- ✓ D'aucune procédure judiciaire, arbitrale ou administrative n'a été engagée ou n'est, à ma connaissance, imminente à l'encontre du site ;
- ✓ D'aucun différend avec des tiers (Investisseurs, locataires, visiteurs, administrations, etc...) n'est susceptible d'affecter le développement, l'exploitation, la jouissance ou la propriété du site ;
- ✓ D'aucune affectation ou cautionnement hypothécaire ;
- ✓ D'aucun fait ou circonstance connu à ce jour ne laisse présager la survenance d'un litige relatif audit site.

La présente déclaration est faite sur la base des informations dont je dispose à ce jour et engage ma responsabilité. Elle est établie pour servir et valoir ce que de droit.

Fait à Libreville, le 05/10/2026

Emmanuel NGOUA EDANE

Société Anonyme avec Conseil d'Administration au Capital de 12.450.000.000 de FCFA, siège social, Libreville, Baie des Rois, Zone Nord, Immeuble du siège du FGIS et ses filiales, BP 3873, Tel + 241 076 50 11 52

Dans le cadre de notre démarche durable, ce document est imprimé sur un papier recyclé à faible empreinte carbone



12.2. Annexe 2 – Déclaration relative à la situation des engagements



DECLARATION SUR L'HONNEUR

Relative à la situation des engagements de FMCT vis-à-vis des banques

Je soussigné,

Monsieur Emmanuel NGOUA EDANE, Administrateur Directeur Général, demeurant à Libreville, boîte postale 3873,

Agissant en ma susdite qualité d'Administrateur Directeur Général de la société dénommée « **FAÇADE MARITIME DU CHAMP TRIOMPHAL** » en abrégée « **FMCT** », Société Anonyme avec Conseil d'Administration, au capital de 12 450 000 000 de Francs CFA, dont le siège social est situé à Libreville, Baie des Rois, Immeuble du siège du FGIS et ses filiales, boîte postale 3873, immatriculée au Registre du Commerce et du Crédit Mobilier de Libreville sous le numéro 2014 B 18280, et identifiée fiscalement sous le numéro 736 943 Y,

DÉCLARE SUR L'HONNEUR CE QUI SUIT :

À la date de la présente déclaration, la situation des engagements de la FMCT vis-à-vis des établissements bancaires se présente comme suit :

- ✓ Sur les emprunts bancaires :
 - La société n'a aucun crédit bancaire en cours auprès d'aucune banque commerciale ;
- ✓ Sur les emprunts obligataires :
 - La FMCT a contracté un emprunt obligataire de F CFA 20 milliards sur le marché financier de la sous région en 2021 pour une durée de 5 ans ;
 - A la sûreté et garantie du remboursement intégral du montant emprunté, un compte séquestre a été ouvert dans les livres d'Orabank Gabon ;
 - Le 13/06/2025, la FMCT a constitué un compte de Dépôt A Terme de F CFA 10,6 milliards en vue de sécuriser la totalité du remboursement du service de la dette jusqu'à extinction de cette dernière.
 - Toutes les hypothèques qui avaient été constituées en vue de cette levée de fonds ont été levée à la suite de la constitution de ce DAT ;
 - Aucun incident de paiement n'a été constaté.

Aucun engagement financier, autre que celui mentionné ci-dessus, n'existe à la charge de la société à ce jour.

La présente déclaration est établie pour servir et valoir ce que de droit.

Fait à Libreville, le 13/06/2026
Emmanuel NGOUA EDANE




Société Anonyme avec Conseil d'Administration au Capital de 12.450.000.000 de FCFA, siège social, Libreville, Baie des Rois, Zone Nord, Immeuble du siège du FGIS et ses filiales, BP 3873, Tel + 241 076 50 11 52

Dans le cadre de notre démarche durable, ce document est imprimé sur un papier recyclé à faible empreinte carbone





12.3. Annexe 3 – Engagement conformité LAB/FT



ENGAGEMENT SUR L'HONNEUR

Objet : Engagement de conformité à la réglementation relative à la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme (LAB/FT)

Je soussigné **Emmanuel EDANE NGOUA**, Administrateur Directeur Général de la Façade Maritime du Champ Triomphal, m'engage sur l'honneur à respecter l'ensemble des réglementations en vigueur relatives à la Lutte contre le Blanchiment d'Argent et le Financement du Terrorisme (LAB/FT) dans le cadre de l'opération d'emprunt obligataire vert « EOFMCT GREEN 6,75% Brut 2026 – 2029 » & « EOFMCT GREEN 7,50% Brut 2026 – 2031 »

A cet effet, je certifie que :

- 1- Toutes les procédures et mesures nécessaires seront mises en œuvre pour se conformer aux obligations prévues par les législations et réglementations LAB/FT applicables ;
- 2- Toutes les vérifications d'usage seront effectuées, afin de s'assurer que les fonds collectés au titre de cette opération d'emprunt obligataire ne proviennent pas d'activités illégales ;
- 3- Les fonds mobilisés ne seront pas utilisés à des fins illicites ;
- 4- Toute opération suspecte sera signalée sans délai aux autorités compétentes, conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur ;
- 5- Nous coopérerons pleinement avec les autorités compétentes et mettrons à leur disposition, sur demande, tous les documents et informations nécessaires relatifs à cette opération d'emprunt obligataire ;

Je reconnais expressément que cet engagement sur l'honneur est fait pour l'information de toutes les parties prenantes et des autorités de régulation compétentes et qu'une non-conformité avérée pourrait entraîner les sanctions prévues par la loi

En foi de quoi, je signe le présent document.



Fait à Libreville, le 24/06/2026

Société Anonyme avec Conseil d'Administration au Capital de 12.450.000.000 de FCFA, Siège social : Libreville, Zone Nord de la Daire des Rois, Immeuble du siège du FGIS et ses filiales, 4^{ème} étage, BP 3873, Tel + 241 076 50 11 52

Dans le cadre de notre démarche durable, ce document est imprimé sur un papier recyclé à faible empreinte carbone





Fmct-gabon.com



contact-fmct@fmct-gabon.com



SIÈGE SOCIAL

Façade Maritime du Champ
Triomphal Baie des Rois, Zone
Nord - BP 3873 Libreville - Gabon

ÉMETTEUR



ARRANGEUR ET CHEF DE FILE



SYNDICAT DE PLACEMENT

