

« Le présent document contient des informations importantes et devra être lu avec soin avant de souscrire à tout investissement ».

PROSPECTUS D'EMISSION

Fonds Commun de Placement à Risque (FCPR)

bénéficiant d'une procédure allégée

FCPR Zitouna Moucharaka I

Agrément du Conseil du Marché Financier délivré le

13 Mars 2019 N°07-2019

Promoteurs

Gestionnaire

Zitouna Capital

21, Rue de l'Artisanat – Zone Industrielle
Charguia II - Tunisie

Dépositaire

Banque Zitouna

2, Boulevard de la Qualité de la Vie 2015 Le
Kram – Tunisie



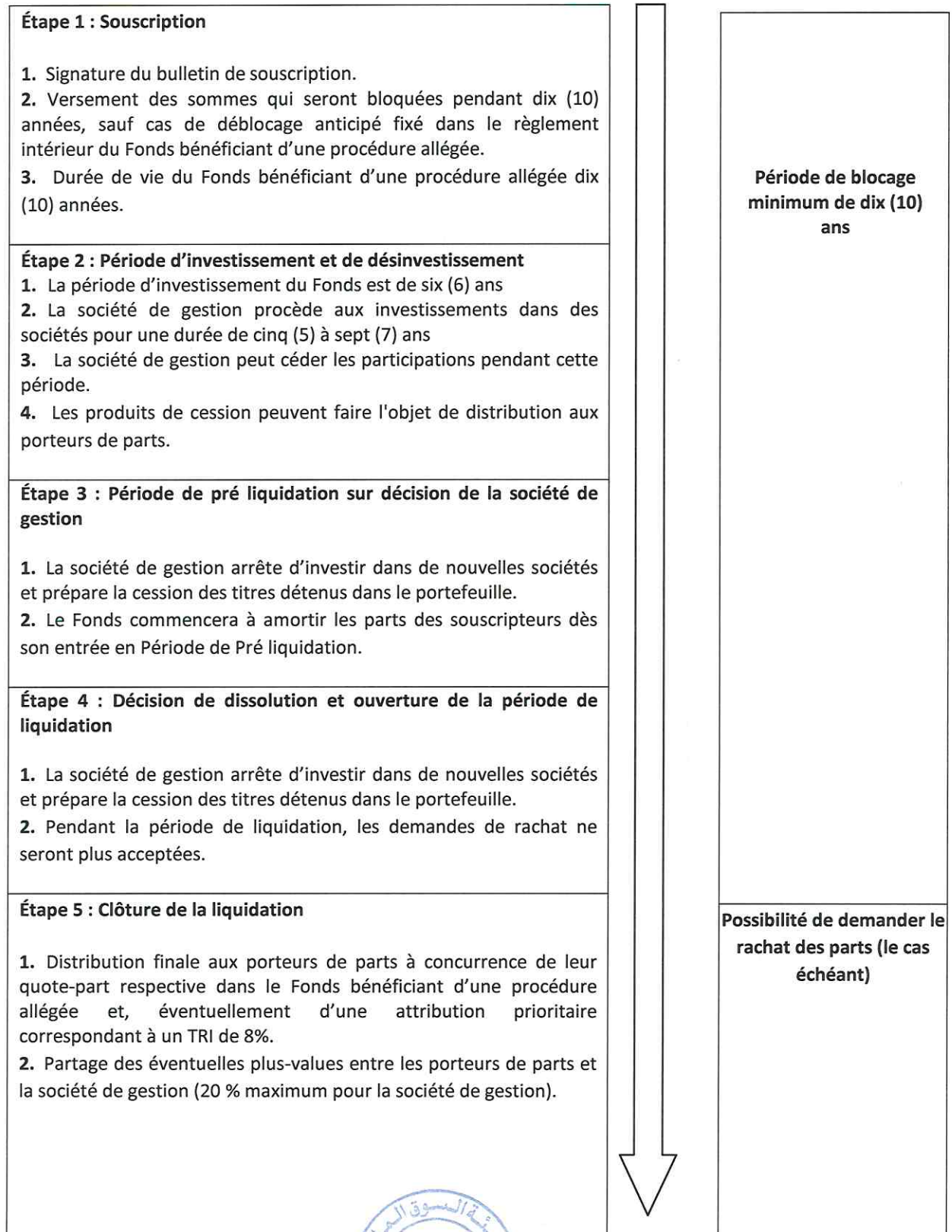
Table des matières

Contenu

I- Présentation du Fonds	4
II- Informations concernant les investissements	6
III- Informations d'ordre fiscal et économique.....	10
IV- Informations d'ordre commercial.....	11
V- Informations complémentaires	12



2. Synthèse de l'offre



La stratégie d'investissement du Fonds se décline en 6 axes principalement : (i) Critères charaïques ; (ii) Zone géographique ; (iii) Stratégie sectorielle ; (iv) Phase d'investissement ; (v) Critères de gouvernance ; (vi) Conditions de sortie ; (vii) Limites et concentrations.

- **Critères charaïques :**

Le Fonds s'interdit d'investir dans des secteurs d'activité portant atteinte à l'ordre public, à la morale et à la santé en particulier :

- Production ou activités impliquant toute forme de travail forcé, nocive ou à caractère d'exploitation et toute forme de travail d'enfants ;
- Production ou commerce de tout produit illégal au regard de la législation ;
- Production ou commerce d'armes et de munitions ;
- Production ou commerce de tabac ;
- Jeux, paris, casinos et activités équivalentes.

De même et conformément à la norme 21 de l'AAOIFI, le fonds s'interdit d'investir dans des secteurs illicites et en particulier le commerce du porc, la production d'alcool et les institutions financières conventionnelles.

Le Gestionnaire devra veiller en permanence à l'entrée dans le capital d'une cible et pendant la période de détention des participations du fonds que les sociétés cibles respectent les filtres charaïques suivants :

- Encours des crédits à MLT et CT conventionnel / Valeur de l'entreprise < 30% ;
- Placements financiers + immo financières conventionnel / Valeur de l'entreprise < 30% ;
- Revenus de placement / chiffre d'affaires < 5% ;

- **Zone géographique :**

Les actifs du Fonds seront orientés principalement vers des projets implantés en Tunisie.

Le Fonds investira 75% au moins de ses actifs dans des sociétés implantées dans des Zones de Développement Régionales Prioritaires.

- **Stratégie sectorielle :**

Le Fonds visera des secteurs productifs et contribuant à la croissance économique et au bien-être du citoyen :

- L'industrie agroalimentaire ;
- L'industrie manufacturière ;
- La santé ;
- La logistique ;
- La technologie de l'information et de la communication ;
- Les énergies renouvelables.

Le Fonds pourra se positionner sur d'autres secteurs productifs tels que le secteur de l'agriculture.



2. Profil de risque

La nature du Fonds et la stratégie d'investissement mise en œuvre peuvent exposer les investisseurs aux risques suivants :

- **Risque de perte en capital** : le Fonds ne bénéficie d'aucune garantie ni protection. Il se peut donc que le capital initialement investi ne soit pas intégralement restitué ;
- **Risque de liquidité des parts du Fonds** : les avoirs investis par les porteurs sont bloqués pendant une durée minimale de dix (10) ans à compter de la date de constitution du Fonds, prorogeable deux fois d'un an, soit une durée maximale de blocage de douze (12) ans à compter de la fin du Fonds. L'argent investi n'est donc pas disponible durant ces périodes.
- **Risque lié à la liquidité des investissements en titres non cotés** : ce risque est lié à l'obligation d'investir au capital de sociétés non admises sur un marché de cotation. Ces titres peuvent affecter le Fonds par un manque de liquidité entraînant un impact sur les conditions de prix auxquelles le Fonds peut être amené à liquider ces positions et sur la valorisation de ces titres avec pour conséquence possible la baisse de la valeur liquidative du Fonds.
- **Risque lié à la sélection des entreprises** : la sélection des entreprises, objet des investissements, repose sur l'étude de ces structures par l'équipe de gestion. Il existe un risque que le Fonds ne soit pas investi à tout moment dans les entreprises les plus performantes. La performance du Fonds dépend donc de la capacité du Gestionnaire à évaluer le potentiel des investissements du Fonds. Ce risque peut engendrer pour le porteur une baisse de la valeur liquidative.

3. Souscripteurs concernés et profil de l'investisseur type

Le Fonds est destiné particulièrement à des investisseurs avertis tels que définis au Décret n° 2012-2945 du 27 novembre 2012, portant application des dispositions de l'article 23 de la loi n° 88-92 du 2 août 1988 relative aux sociétés d'investissement, et l'article 22 quinquies du code des organismes de placement collectif.

4. Modalités d'affectation des résultats

Les sommes distribuables seront distribuées aux porteurs. Les sommes distribuables provenant des revenus non conformes aux normes charaïques et qui sont acceptées par le comité de contrôle charaïque sont reversées au profit d'associations et d'organismes ayant des activités caritatives et qui sont légalement constitués et agréés.

5. Détermination du montant de Zakat

Le Gestionnaire assure le calcul du montant annuel de Zakat. Le paiement du montant de Zakat incombe aux souscripteurs.



- **Autres frais** – Les frais liés à des prestations externes relatives aux prestations et services d'expertise liés directement aux dossiers d'investissement ou de désinvestissement.

IV- Informations d'ordre commercial

1. Modalités de souscription

(a) Période de souscription

Le Fonds prévoit deux périodes de souscription :

- Une première période de souscription de trois (3) mois à compter de la date de l'obtention du visa du Conseil du Marché Financier. Le Fonds sera fermé dès que les souscriptions atteindront Quinze (15) Millions de dinars, ou à l'expiration de cette première période de souscription, même si l'actif cible n'est pas atteint. Le prix d'émission des parts, pour la première période de souscription est égal à la valeur d'origine.
- Une deuxième période de souscription de trois (3) mois, commençant dans un délai ne dépassant pas la fin d'une année à partir de la date de clôture de la première période de souscription. Le Gestionnaire pourra proroger la durée de la deuxième période de souscription prévue ci-dessus, pour une période supplémentaire de six (6) mois. Dans ce cas, le Gestionnaire en informera le Conseil du Marché Financier. Le Fonds sera fermé dès que les souscriptions atteindront Cinquante (50) Millions de dinars, ou à l'expiration de cette deuxième période de souscription, même si l'actif cible n'est pas atteint. Le prix d'émission des parts, pour la deuxième période de souscription est égal à la valeur d'origine.

(b) Modalités de souscription

Les souscriptions sont pré-centralisées par le Gestionnaire à compter de la date d'Agrément du Fonds jusqu'à la clôture des souscriptions. Elles sont ensuite adressées au Dépositaire pour centralisation. Elles sont effectuées en numéraire.

2. Modalités de rachat

Aucune demande de rachat des parts à l'initiative des porteurs de parts n'est autorisée pendant la durée de vie du Fonds, soit avant l'expiration d'un délai de dix (10) ans à compter de la date de constitution du Fonds (la « **Période de Blocage** ») prorogeable deux fois pour une durée d'un an.

Pendant la période de pré-liquidation et la période de liquidation du Fonds aucune demande de rachat n'est possible.

3. Date et périodicité de la valeur liquidative

Les Valeurs Liquidatives des parts sont établies pour la première fois le 31 décembre 2019. Le Porteur de Parts doit être informé de ce que la Valeur Liquidative du Fonds peut ne pas refléter, dans



VI- Responsables du prospectus

1. Nom et fonctions des personnes physiques qui assument la responsabilité du prospectus

M. Mounir Fakheth

Directeur Général de la société Zitouna Capital (Gestionnaire) - 21, Rue de l'Artisanat –Zone Industrielle Charguia II Tunisie

M. Ezzedine Khoja

Directeur Général de Banque Zitouna (Dépositaire) - 2, Boulevard Qualité de la Vie 2015 Le Kram – Tunisie

2. Attestation des responsables

A notre connaissance, les données du présent prospectus sont conformes à la réalité (réglementation en vigueur, règlement intérieur du fonds) ; elles comprennent toutes les informations nécessaires aux investisseurs pour fonder leur jugement sur les caractéristiques du fonds, son gestionnaire, son dépositaire, ses caractéristiques financières, les modalités de son fonctionnement ainsi que sur les droits attachés aux parts offertes. Elles ne comportent pas d'omissions de nature à en altérer la portée.

Pour la société de gestion

Zitouna Capital

M. Mounir Fakheth

Directeur Général



Pour le dépositaire

Banque Zitouna

M. Ezzedine Khoja

Directeur Général



3. Politique d'information

Nom et numéro de téléphone du responsable de l'information

M. Mounir Fakheth

Directeur Général de la société Zitouna Capital (Gestionnaire) - 21, Rue de l'Artisanat –Zone Industrielle Charguia II Tunisie



Conseil du Marché Financier
Visa n° 19 / 1023 15 MARS 2013
Délivré au vu de l'article 2 de la loi n° 94-117 du 14 Novembre 1994
Le Président du Conseil du Marché Financier

Signé: Salah ESSAYEL