



ONE AFRICA INVESTMENT FUND(1AIF) PROSPECTUS

PROSPECTUS D'EMISSION DU FONDS

Projet spécifique: **BUJA CITY PLAZA**

ARMC/PROS/002/2026

FRENCH



REPUBLIQUE DU BURUNDI

Maître d'Ouvrage
ETAT DU BURUNDI



Maître d'Ouvrage délégué
UBAKA LANDMARKS



Entreprise d'exécution
EPC Contrat avec le partenaire privé
UBAKANATION GROUP



www.ubakanationgroup.com

PROJECT INFORMATION

- Shopping malls / Centres commerciaux
- Buss terminals / Terminaux de bus
- Skyscraper building / Bâtiment gratte-ciel
- Offices & Conference rooms / Bureaux et salles de conférence
- Hotel & Apartments / Hôtel & Appartements
- Entertainment & restaurants / Animations et restaurants
- Recreation areas / Zones de loisirs
- Plot area: ~40 000m² (~4 Hectors)
- Location: Downtown, Bujumbura
- Phase 1 development duration: 3 Years
- Building permit / Permis de construire: N/Ref.:737/579/OBUHA/2026

BUJA CITY PLAZA

SHOPPING COMPLEX | COMPLEXE COMMERCIAL
(In downtown Bujumbura | En centre-ville de Bujumbura)

PHASE 1



Address: No. 7, Boulevard du 28 Novembre, Bujumbura
Mail: ubakanationgroup.info@gmail.com
Tel: (+257) 61 53 67 61 _ (+257) 68 81 47 04

DECLARATION DE MISE EN GARDE

Le présent prospectus contient des informations importantes et devra être lu avec soin avant de souscrire à tout investissement. Le présent prospectus doit obligatoirement être mis à la disposition du public préalablement à toute souscription.

L'Autorité du Marché des Capitaux n'assume aucune responsabilité pour l'exactitude des déclarations, des opinions exposées ou des rapports contenus dans le présent prospectus. L'approbation du prospectus ne doit pas être considérée comme une indication du bien-fondé de l'émetteur ou des titres. Les investisseurs éventuels devraient examiner attentivement les éléments énoncés sous la rubrique facteurs de risques.

DECLARATION DES RESPONSABILITES ET PRINCIPAUX RISQUES

Avertissements du Régulateur du Marché des capitaux du Burundi

Le régulateur du marché des capitaux au Burundi appelle l'attention des souscripteurs sur les risques spécifiques qui s'attachent aux organismes de placement collectif en valeurs mobilières (**Organisme de Placement Collectif** ci-après dénommé **OPC** en français et en anglais **Collective Investment Scheme** ci-après dénommé **CIS**).

Il attire l'attention des souscripteurs sur le fait que la valeur liquidative de l'ensemble du Fonds peut ne pas refléter le potentiel des actifs en portefeuille sur la durée de vie du Fonds et ne pas tenir compte de l'évolution possible de leur valeur globale, mais plutôt de surveiller l'évolution de chaque produit ou projet dans un secteur d'activité agréé sur base d'un prospectus spécifique.

Il attire également l'attention du public sur le fait que la concentration des investissements dans un groupement unique accroît les risques, s'agissant notamment des perspectives d'évolution et de liquidité du portefeuille du Fonds.

Il est porté à l'attention des souscripteurs aux parts sociales que l'Organisme de placement collectif « ONE AFRICA INVESTMENT FUND » :

- Est soumis à des règles de gestion spécifiques.
- Est réservé à tous les investisseurs, les souscripteurs ou les acquéreurs.

Tous les investisseurs, les souscripteurs ou les acquéreurs peuvent céder ou transmettre leurs parts à d'autres investisseurs sans limitation de montant, sous réserve des conditions à être approuvées par le régulateur.

TABLE DES MATIÈRES

DECLARATION DE MISE EN GARDE	3
DECLARATION DES RESPONSABILITES ET PRINCIPAUX RISQUES	4
Avertissements du Régulateur du Marché des capitaux du Burundi	4
ANNUAIRE DES ENTREPRISES	6
GESTION DU FONDS	8
STRUCTURE ET CALENDRIER DU FONDS	9
1. PRESENTATION DU FONDS	11
2. INFORMATIONS IMPORTANTES DU PROSPECTUS	13 - 15
3. CARACTERISTIQUES FINANCIERES ET JURIDIQUES DU FONDS	17
3.1. Nature et objet du Fonds	17
3.2. Politique d'investissement	17
3.3. Le Taux d'Actualisation	17
3.4. Allocation des investissements	17
3.5. Période de récupération du principal investi dans la société de portefeuille 1	18
3.6. Ticket d'investissement et frais d'entrée	18
3.7. Les facteurs de risques	19
3.8. Tableau synthétique du plan d'atténuation des principaux risques	20 - 22
3.9. Principes et règles pour préserver les intérêts des porteurs de parts	22
3.9.1. Règles de Co-investissements avec l'État du Burundi et engagements pris envers la société UBAKANATION GROUP	22
3.9.2. Contrat de construction avec société UBAKANATION GROUP	23
3.10. Souscription des parts et certificats de participation au Fonds	23
3.11. Cession libre des parts	24
3.12. Rachat des parts à l'initiative des porteurs de parts et frais de sortie prématurée du Fonds	24
3.13. Rémunération des parts	25
3.13.1. Résultat distribuable	25
3.13.2. Politique de distribution	25
3.13.3. Modalités de paiement	25
3.14. Publications officielles	25
3.14.1. Les informations suivantes sont publiées :	25
3.14.2. Supports de publication	25
3.14.3. Information continue	25
3.15. Juridiction compétente	25
4. RENSEIGNEMENTS CONCERNANT LE GESTIONNAIRE, LE DEPOSITAIRE, LE REGISTRAIRE ET LES AUTRES ORGANES LIES AU FONCTIONNEMENT DU FONDS	27
4.1. Le Gestionnaire	27
4.2. Le Dépositaire	27
4.3. Le Commissaire aux comptes	28
4.4. Le Registraire	28
5. LES FRAIS PERÇUS ET INFORMATIONS PERIODIQUES	30
5.1. Honoraires et autres frais	30
5.2. Comptabilité du Fonds	30
5.2.1. Exercice Comptable	31
5.3. Informations périodiques	31
6. DISSOLUTION ET LIQUIDATION	32
6.1. Dissolution	32
6.2. Pré-liquidation	32
6.3. Liquidation	32
7. PERSONNES RESPONSABLES DU PROSPECTUS	34
FORMULAIRE D'ENGAGEMENT	35
AGREMENT DE L'ORGANISME DE PLACEMENT COLLECTIF ET DU PROSPECTUS	36

ANNUAIRE DES ENTREPRISES

PROMOTEUR		BURUNDIAN DREAM GROUP Boulevard Mwezi Gisabo, N° 7. Rohero, Bujumbura
GESTIONNAIRE		AFRICAN DREAM ASSETS (ADA) Société de gestion de Fonds de placement collectif agréée Avenue de la Grèce n° 11- Immeuble Ex Bicolor Vie et Capitalisation
DEPOSITAIRE		BANCOBU Garde des fonds collectés Intermédiaire agréé en cette qualité. Immeuble Ikirezi, Boulevard de la Liberté n° 28 Bujumbura, Burundi - Téléphone +257 22 26 52 00
REGISTRAIRE		BANCOBU Teneur des registres des investisseurs. Intermédiaire agréée en cette qualité. Immeuble Ikirezi, Boulevard de la Liberté n° 28 Bujumbura, Burundi - Téléphone +257 22 26 52 00
SOCIETE DE PORTEFEUILLE n° 1		UBAKA LANDMARKS S.M Boulevard du Japon n° 33, Q. Kabondo, Bujumbura, Burundi
COMMISSAIRE AUX COMPTES		Cabinet EXCI-MAA Boulevard Melchior NDADAYE
CONSEILLER JURIDIQUE		ESPOIR Société Professionnelle d'Avocats Boulevard de L'Indépendance, N° 6. Rohero, Bujumbura



GESTION DU FONDS

CONSEIL D'ADMINISTRATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION DE FONDS

1



**Monsieur. Dieudonné MANIRAKIZA
(Fablice)**

✱ Président du Conseil d'Administration

2



Monsieur. Zacharie MASINZO

✱ Administrateur

3



Monsieur. Georges NTANGORANE

✱ Administrateur

4



Madame. Francine NINZIZA

✱ Administrateur

5



Monsieur. Amos CIZA

✱ Administrateur

DIRECTEUR GÉNÉRAL DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION DE FONDS

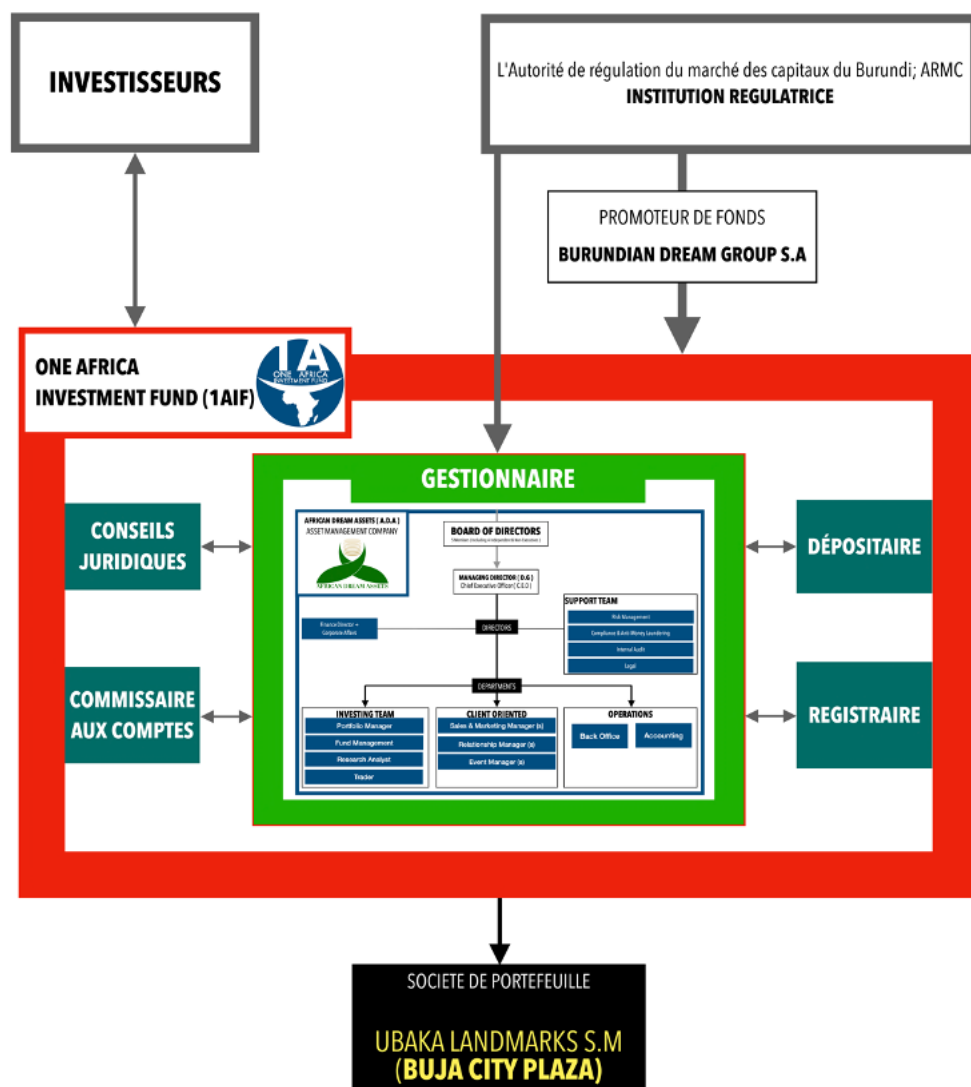


Monsieur. Alain GAHAMA

✱ Directeur Général

STRUCTURE ET CALENDRIER DU FONDS

STRUCTURE DU FONDS ET DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION DU FONDS



CALENDRIER DES SOUSCRIPTIONS ET OBJECTIFS DE SOUSCRIPTION

- 01/09/2024 – 30/06/2026 : Première campagne terminée.
- 21/07/2026 – 20/10/2026 : Deuxième campagne** sur les trois campagnes faisant objet du présent prospectus dont un mois pour l'évaluation de chaque campagne
L'objectif de cette deuxième campagne est d'obtenir des souscriptions globales totalisant au moins dix milliards francs burundais (BIF 10.000.000.000) et d'au moins d'un million de dollars américains (US \$ 1.000.000)



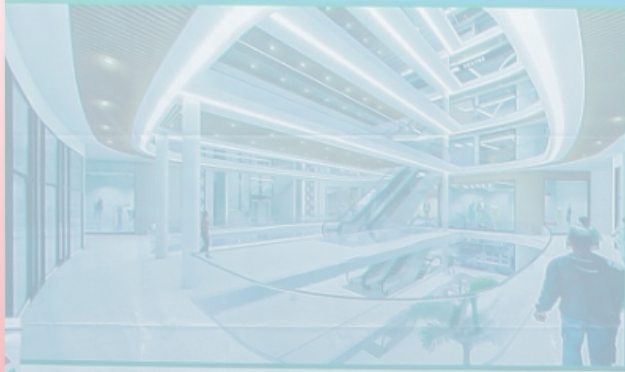
Vous trouverez ci-dessous un résumé des conditions d'investissement du fonds ONE AFRICA INVESTMENT FUND.
Ce résumé doit être lu conjointement avec le prospectus complet.

1. PRESENTATION DU FONDS

Dénomination	ONE AFRICA INVESTMENT FUND (1AIF) Organisme de Placement Collectif ci-après dénommé OPC en français et en anglais Collective Investment Scheme ci-après dénommé CIS constitué sous forme de société d'investissement à capital variable
Objet	L'objet de l'OPC est une prise de participation, pour le compte des porteurs de parts investisseurs en vue de sa cession ou de sa rétrocession, la création ou le renforcement des Fonds propres des sociétés visés. La prise de participations dans UBAKA LANDMARKS, société créée sous le régime des sociétés mixtes est le premier projet proposé aux investisseurs pour la conception, financement, construction et exploitation d'un centre commercial à ériger sur le site de l'ex-marché central de Bujumbura (BUJA CITY PLAZA). L'OPC « ONE AFRICA INVESTMENT FUND » visera également d'autres projets sous la forme de compartiment du fonds ou sociétés du portefeuille qui seront portés au public
Principaux textes applicables	Les principales dispositions et références légales et réglementaires sont les suivantes : - Loi n° 1/ 09 du 30 mai 2011 portant code des sociétés privées et à participation publique ; - Contrat de partenariat public privé (PPP) n° 09/ARCP/2026 du 19 mars 2026 ; - Règlement n° 04/2024 du 26/1/2024 régissant l'offre publique des valeurs mobilières ; - Règlement n°09/2024 du 02/12/2024 régissant les Organismes de Placement Collectif en Valeurs Mobilières ; - Les statuts des différentes sociétés intervenantes comme ONE AFRICA INVESTMENT FUND (S.A) ; BURUNDIAN DREAM GROUP (S.A) ; AFRICAN DREAM ASSETS (S.A) ; UBAKA LANDMARKS (S.M) et UBAKANATION GROUP (S.A)
Montant du Fonds	Variable, première souscription de dix milliards(10.000.000.000 de BIF).
Durée du projet	Vingt Sept(27) ans, dont trois(3) ans de construction et vingt-quatre (24) ans d'exploitation
Promoteurs	Burundian Dream Group S.A
Gestionnaire	African Dream Assets S.A, (A.D.A)
Dépositaire	Banque Commerciale du Burundi (BANCOBU S.M)
Registraire	Banque Commerciale du Burundi(BANCOBU S.M)
Commissaire aux Comptes	Cabinet EXCI-MAA
Conseiller Juridique	Société Professionnelle d'Avocats ESPOIR
Périodicité et publicité de la Valeur Liquidative	La valeur liquidative est calculée au 31 décembre de chaque exercice et publiée au plus tard le 31 mars de l'année suivant chaque exercice
Ouverture des souscriptions	Au lendemain de l'approbation du présent Prospectus par l'ARMC.
Clôture des souscriptions	Quatre-vingt-dix (90) jours à partir de la date de la mise à la disposition du public du présent prospectus.

BUJA CITY PLAZA

"The pride of Burundians"



2. INFORMATIONS IMPORTANTES DU PROSPECTUS

Sociétés du portefeuille	Toute personne morale ou entité ad hoc (SPV – Special Purpose Vehicle) créée ou financée par l'OPC pour la réalisation, l'exploitation ou la détention d'un projet spécifique, dans laquelle le Fonds investit au moyen de prises de participation, de prêts, d'obligations ou d'autres instruments financiers. UBAKA LANDMARKS (Projet spécifique : BUJA CITY PLAZA) est la première société du portefeuille de l'OPC; ONE AFRICA INVESTMENT FUND
Forme juridique	ONE AFRICA INVESTMENT FUND (Société Anonyme)
Allocation des capitaux	Les fonds collectés seront en premier lieu alloués au Projet BUJA CITY PLAZA
Investisseurs éligibles	Le Fonds est ouvert aux investisseurs particuliers et institutionnels au Burundi et dans la diaspora, aux ressortissants de l'EAC et aux investisseurs institutionnels internationaux dans le cadre juridique autorisé du Burundi.
Valeur minimale d'une parts	La valeur minimale d'une part est de cent mille francs burundais (100.000BIF) et cent dollars américains (100\$)
Publication de la valeur liquidative	La valeur liquidative sera disponible sur le site web de ONE AFRICA INVESTMENT FUND & AFRICAN DREAM ASSETS (ADA) et sur toute autre forme de communication
Modalités de transfert	Le transfert de parts se fait en vertu d'un contrat authentique entre le cédant et le cessionnaire validé par le Gestionnaire du fond qui en informe le Régulateur pour non-objection
Investissement maximal	Illimité
Prime d'émission	La prime d'émission est de huit pour cent (8%) pour l'exercice 2026. La prime d'émission est réévaluée au moins une fois l'an et à chaque fois que l'on fait un appel (IPO).
Valeur nominale	La valeur nominale d'une action est de cent huit mille francs burundais (108.000 BIF) et de cent huit dollars (108 USD)
Investissement supplémentaire	Désigne un investissement réalisé par les porteurs de parts existants au cours de la période de souscription ultérieure.
Date du début des souscriptions	Date d'approbation du prospectus
Date limite des souscriptions	Trois mois calendriers à partir de la date d'approbation
Transparence	La valeur liquidative du Fonds sera divulguée au plus tard deux mois après la clôture de la période d'offre et sera ensuite calculée à chaque jour d'évaluation.
Maîtrise des risques	Ce Fonds est positionné comme un produit à faibles risques avec une allocation d'actifs diversifiés, capables de générer un taux de rendement compétitif sur l'investissement par rapport aux placements en espèces.
Acte d'engagement	Document formel à remplir par un investisseur potentiel lors de sa Souscription
Actifs	L'actif du Fonds comprend les actifs représentés par le produit de l'émission des parts du Fonds, les réserves (y compris les bénéfices non distribués) et tous les autres actifs attribuables au Fonds.



Distributeurs autorisés	Toute personne ou entité dûment autorisée de temps à autre par AFRICAN DREAM ASSETS (ADA) à distribuer ou à organiser la distribution des parts de l'OPC
Unité monétaire du Fonds	Franc burundais (BIF) et dollar américain (USD)
Bénéficiaire	Le titulaire de parts ou ayant droit à recevoir toutes les prestations admissibles du Fonds, selon le cas.
Référence	L'indice de référence est un point de comparaison permettant de mesurer la performance du Fonds, sauf indication contraire. L'indice de référence du Fonds est la performance du rendement des bons du trésor de la République du Burundi sur une période comparable.
Prix de rachat et prix de revente	Le prix de rachat représente le prix auquel le gestionnaire de placements est disposé à acheter des parts. Le prix de revente représente le prix auquel le gestionnaire de placements est disposé à vendre des parts.
Jours ouvrables	Jours de la semaine autres que les jours fériés déclarés par la République du Burundi.
Autorité de Régulation du Marché de Capitaux où Autorité	L'Autorité de Régulation du Marché des Capitaux (ARMC) est l'institution étatique habilitée à délivrer les licences et les agréments relatifs aux organismes de placements collectifs au Burundi et régie par la Loi n° 1/08 du 29 octobre 2020 régissant l'Autorité de Régulation du Marché des Capitaux du Burundi.
Distribution des revenus	Distribution des revenus sur les parts détenues attribuables à chaque investisseur pour l'année, le cas échéant. Sous réserve du respect des éventuelles limites de distribution prévues par la réglementation en vigueur au Burundi, le Fonds doit procéder à des distributions des revenus des parts détenues en numéraire, qui devront intervenir une fois dans l'année après la détermination de la valeur liquidative.
Année fiscale	L'année fiscale commence le 1 ^{er} janvier et se clôture au 31 décembre de chaque année.
Profil des investisseurs recherchés	ONE AFRICA INVESTMENT FUND convient aux investisseurs qui souhaitent investir dans des projets rentables et durables. Le premier projet du fonds est BUJA CITY PLAZA, un complexe immobilier à usage commercial ou professionnel incluant les volets de nouvelles technologies d'information et de communication (NTIC) liées à l'exploitation optimale des infrastructures et de leur rôle dans le développement du Burundi. Les profils d'investisseurs recherchés sont : - Ceux qui souhaitent à investir dans des titres à revenus réguliers et durable sur le long terme avec un capital minimal - Ceux souhaitent investir dans des projets avec un niveau de risque faible et maîtrisé - Ceux qui cherchent un niveau d'investissement avec une stabilité du capital - Ceux qui préfèrent un horizon d'investissement à moyen et long terme
Investisseurs institutionnels	Un investisseur qui comprend actuellement des établissements de crédits, des sociétés d'investissement, des compagnies d'assurance, des coopératives d'épargne et de crédit, et d'autres professionnels du secteur financier.
Frais de gestion	Il s'agit d'un pourcentage de la valeur liquidative du Fonds destiné à tous les organes qui participent à la gestion du Fonds

Valeur nette d'actif	La valeur liquidative désigne le montant déterminé périodiquement par le gestionnaire d'investissement correspondant i. À la somme de la valeur de tous les actifs : L'ensemble des Investissements et biens détenus par le Fonds ainsi que les ajustements positifs. Moins la somme : ii. De l'ensemble des passifs du Fonds Toutes les dettes et obligations financières du Fond ainsi que les ajustements négatifs
Valeur liquidative par part	Concernant les parts du Fonds, la valeur par part est déterminée conformément aux dispositions pertinentes décrites ci-haut dans la définition de la valeur liquidative du fonds.
Résultat net	Tous les revenus reçus et à recevoir, moins tous les coûts, charges et dépenses dus ou comptabilisés et payés ou à payer sur le Fonds.
Période de souscription	La période d'ouverture et de vente des parts de l'organisme de placements permettant aux investisseurs potentiels, pendant une durée limitée, de souscrire à des parts du Fonds au prix d'émission.
Prospectus	Ce prospectus ou document d'offre est daté du jour de son approbation par l'autorité de régulation.
Registre	Le registre des détenteurs des parts détenu par le registraire et le gestionnaire du fonds.
Considérations relatives aux risques	Comme indiqué à la section 3.1.7, - facteurs de risques et mesures d'atténuation, les investisseurs doivent noter que la valeur d'un investissement dans les parts peut fluctuer et que la valeur des parts souscrites par un investisseur n'est pas garantie.
Investissement initial du promoteur	Un investissement fondamental du promoteur destiné à soutenir le Fonds durant sa phase de lancement.
Relevé de compte	Document récapitulatif fourni par le gestionnaire concernant les placements des porteurs de parts et détaillant toutes les opérations effectuées sur leurs comptes, qu'il s'agisse de souscriptions ou de rachats.
Parts	Participations au Fonds. Les parts (Unit en anglais) seront offertes sous forme nominative, émises conformément aux dispositions de la loi et conférant les droits prévus par la loi quant à ces parts et à leurs modalités d'émission. Toutes les parts doivent être intégralement libérées Un relevé de compte sera envoyé à l'investisseur après l'émission des parts.
Négociation des parts	Les parts sont disponibles à la souscription et au rachat à chaque Journée d'évaluation, sous réserve des limitations et frais énoncés à la « Section 3.1.11 – Rachat des parts à l'initiative des porteurs de parts et frais de sortie prématurée du Fonds ».
OPC	Organisme de Placement Collectif est un portefeuille collectif de valeurs mobilières géré par des professionnels et détenu collectivement sous forme des parts par des investisseurs particuliers et institutionnels
Investisseur	Personne physique ou morale détenant des parts (Unit en anglais) dans l'organisme de placement collectif dans l'activité mentionné sur l'acte d'engagement, en supportant le risque limité au montant investi. Elle n'intervient pas dans la gestion de l'OPC.
Promoteur	Personne morale qui apporte son expertise. Elle sélectionne les projets dont l'exécution est sous la responsabilité des prestataires techniques qui rendent compte aux investisseurs et au régulateur.
Actionnaire	Personne physique ou morale qui apporte son capital libéré en actions (shares en anglais) dans une OPC. L'actionnaire est un acteur actif de l'OPC et apporte son expertise.

Sauf indication contraire, toute référence à l'heure dans le présent document est l'heure du Burundi. Les mots employés au singulier incluent, lorsque le contexte le permet, le pluriel et inversement.



3. CARACTERISTIQUES FINANCIERES ET JURIDIQUES DU FONDS

3.1. Nature et objet du Fonds

Le Fonds ONE AFRICA INVESTMENT FUND intervient dans le cadre du présent prospectus dans le secteur de l'immobilier et plus particulièrement dans la conception, le financement, la construction et l'exploitation d'un centre commercial à ériger sur le site de l'ex-marché central de Bujumbura.

Le fonds participe dans un projet « Partenariat Public Privé » pour le compte des porteurs de parts et investisseurs en partenariat avec la Banque d'Investissement des Jeunes (BIJE) pour le compte de l'Etat du Burundi en vue de la création de la société UBAKA LANDMARKS créée sous le régime des sociétés mixtes dans le droit burundais.

3.2. Politique d'investissement

Le Fonds interviendra dans des sociétés à fort rendement.

Comme première société de portefeuille, l'OPC investira dans le projet BUJA CITY PLAZA, un complexe immobilier à usage commercial ou professionnel incluant les volets de nouvelles technologies d'information et de communication (NTIC) liées à l'exploitation optimale des infrastructures et de leur rôle dans le développement du Burundi.

Positionnement en "Multi-Usage" du complexe immobilier: La stratégie ne se limite pas à la simple location d'espaces. La stratégie d'investissement vise à créer un écosystème intégrant commerces de détail, zones de loisirs, bureaux et services financiers, captant ainsi un flux constant de visiteurs et usagers.

Le Taux d'Occupation: La signature de "locataires ancrés" (supermarchés, banques, grandes enseignes commerciales, services digitaux, etc.) avant la fin de la construction est cruciale pour sécuriser les flux de trésorerie précoces.

3.3. Le Taux d'Actualisation

Cruciale pour absorber les aléas (fluctuation du prix des matériaux importés, retards logistiques, ou variations de change), un taux d'actualisation de 12% a été utilisé pour déterminer le rendement des investissements. Ce taux intègre une prime de risque spécifique au secteur de l'immobilier de longue durée, soit 24 ans, par rapport au taux de 8% généralement utilisé dans les investissements de courte durée.

3.4. Allocation des investissements

La répartition des fonds entre différentes sociétés du portefeuille comme compartiment de l'OPC est une décision de chaque investisseur sur le formulaire d'engagement.

Pour le premier projet en immobilier, BUJA CITY PLAZA, le pourcentage d'allocation des fonds est déterminé comme suit :

- i. 90% dans les travaux de construction du centre commercial BUJA CITY PLAZA
- ii. 10% en titres du trésor ou aux placements bancaires avec une maturité n'excédant pas 360 jours mais pouvant être mobilisés par un rappel de fonds sans pénalités, cela pour assurer une liquidité minimale et faire face à des engagements ponctuels du fonds.

Pour la trésorerie disponible, une politique de diversité des titres de placements est déterminée comme suit :

- Limite de 30% des placements dans une seule banque

3.5. Période de récupération du principal investi dans la société de portefeuille 1

Il est estimé à quinze (15) ans, soit un délai nécessaire pour que les flux de trésorerie nets couvrent l'investissement initial. Le Fonds vise à doubler la mise de départ sur la période d'investissement.

En effet, les flux bruts de trésorerie prévisionnel (cash-flow) cumulé sur 15 ans représente 192% de l'investissement initial :

RUBRIQUES	Année1	Année2	Année3		Année15
Résultat net	2 219 784 425	2 661 136 989	3 135 899 959		12 758 283 477
Cash-flow	8 133 376 738	8 574 729 303	9 049 492 273		18 671 875 791
Cash-flow cumulé	8 133 376 738	16 708 106 041	25 757 598 314		188 231 830 554
Investissement initial	98 183 501 801				192%

3.6. Ticket d'investissement et frais d'entrée

Le ticket d'investissement d'un montant de :

- Cent mille Francs Burundais (BIF 100.000) à verser directement au compte n° 19742320101-67 ouvert sous le nom de « ONE AFRICA INVESTMENT FUND » chez le dépositaire BANCOBU (ou via les autres institutions financières intermédiaires agréées à cet effet)
- Cent dollars américain (USD 100) à créditer directement au compte n° 19742320201-83 ouvert sous le nom de « ONE AFRICA INVESTMENT FUND » chez le dépositaire BANCOBU (ou via les autres institutions financières intermédiaires agréées à cet effet)

L'investisseur sortant recevra sa quote-part dans sa monnaie d'investissement

Les frais d'entrée ou frais de souscription sont de trois pour cent (3%) soit BIF 3.000 par ticket en francs Burundais et 3 USD par ticket en dollars américain.

La valeur de la structure financière à la clôture de l'Année 3 intègre la valeur nominale du capital initial de 98.183.501.801 ainsi que la valeur de la création de richesse future (représentée par la VAN de 40 810 412 862 BIF.

Ainsi à l'issue de la première année, le prix d'émission des nouvelles actions est fixé à 8% sur la base de ces revenus futurs et tenant compte d'un taux d'imposition annuel de 15% sur les dividendes et des commissions d'annuel de succès (success fees) 25%. Le détail des calculs est fournis dans la section : 3.1.9. Souscription des parts et certificats de participation au Fonds.



3.7. Les facteurs de risques

Les facteurs suivants sont notamment susceptibles d'avoir un impact négatif sur le rendement ainsi que la valeur des actifs, et, par conséquent, sur la situation financière et la performance du Fonds :

- a. Les risques associés à la conjoncture économique, politique, financière, internationale, nationale et locale qui pourraient affecter la demande ou la valorisation des actifs immobiliers ;
- b. Les risques liés à l'acquisition d'immeubles en l'état futur d'achèvement, à la construction, à la réhabilitation, à la rénovation, à la restructuration et à la réalisation de travaux de toute nature portant sur des actifs immobiliers ;
- c. Les risques de commercialisation (variabilité des flux de trésorerie ; vacances des actifs immobiliers liés à l'évolution des marchés immobiliers ; concentration à l'égard des locataires ; modification de la réglementation des baux ou des régimes fiscaux locaux) ;
- d. Les risques liés à l'environnement (radioactivité, pollution des sols, amiante) ;
- e. Les risques liés à la concentration du portefeuille dans un même secteur locatif ;
- f. Les risques liés à la qualité des prestataires et des sous-traitants ;
- g. Les risques liés à l'évolution des marchés immobiliers. Le marché burundais de l'immobilier peut être cyclique et connaître des phases de hausse et de baisse ;
- h. Les risques liés à la maîtrise des projets de construction/rénovation des actifs immobiliers ;
- i. Les risques liés à l'évolution des investissements dans le Fonds ONE AFRICA INVESTMENT FUND seront réalisés en titres de participations dans la société « UBAKA LANDMARKS ». En cas de baisse de la valeur de ces participations, la valeur de réalisation du Fonds peut baisser.
- j. Le risque de liquidité des parts : le risque de liquidité correspond à la difficulté que pourrait avoir un épargnant à réaliser ses parts.
- k. Le risque de change
 - Par rapport aux matériaux de construction importés : les études et devis de construction ont été faites sur base des biens vendus au Burundi et payés en francs burundais, excepté quelques articles représentant moins de 15% de la valeur des devis. Cette partie des dépenses d'investissement sera couverte par les avoirs du Fonds souscrits en dollars américains.
 - Par rapport à la rémunération des investisseurs qui ont souscrit en dollars : Les recettes en devises du projet serviront exclusivement les retours sur investissement ou lors de la sortie anticipée de Fonds par les détenteurs de parts en dollars américains. Toutefois, si les revenus en devises sont insuffisants, ce risque de change n'est donc pas systématiquement couvert pour la part des investissements effectués en devise dollar américain.
- L. Risque de durabilité : le risque de durabilité est un événement ou une condition environnementale, sociale ou de gouvernance d'entreprise, dont la survenance peut avoir un effet négatif important, réel ou potentiel, sur la valeur de l'investissement. Le risque de durabilité peut être un risque en soi ou il peut affecter d'autres risques.



3.8. Tableau synthétique du plan d'atténuation des principaux risques

N/R	Type de risque	Plan d'atténuation des risques
1	Risques macro-économique associés à la conjoncture économique, politique, financière, internationale, nationale et locale qui pourraient affecter la demande ou la valorisation des actifs immobiliers ;	Planification et contrôle : En maîtrisant l'intégralité de la chaîne de valeur (Conception → Financement → Construction → Exploitation), le fonds minimise les frictions opérationnelles et garantit que le produit final corresponde parfaitement aux besoins du marché local. Prime de risque : Il s'agit du rendement excédentaire exigé par rapport à un investissement sans risque. – Risque d'exploitation commerciale. Contrats de location : Une augmentation d'au moins 5 % des coûts de location des espaces et de 10 % des autres revenus est prévue afin de compenser l'inflation au Burundi.
2	Risque de concentration : les risques liés à la dépendance à l'égard de certains locataires ;	Sauf dérogation spéciale approuvée par le conseil d'administration, la limite supérieure de l'espace loué par un seul client par rapport à l'ensemble des espaces du projet est de 25%
3	Risque de change	Par rapport aux matériaux de construction importés : études et devis de construction ont été établis sur base des biens rendus au Burundi et payés en francs burundais, exceptés quelques articles représentant moins de 15% de la valeur des devis. Cette partie des dépenses d'investissement sera couverte par les avoirs du fonds souscrits en dollar américain. Par rapport à la rémunération des investisseurs qui ont souscrit en dollar : Les recettes en devises du projet serviront exclusivement les retours sur investissement ou lors de la sortie anticipée de fonds par les détenteurs des souscriptions en dollars américains. Toutefois, en cas de revenus en devises sont insuffisants, ce risque de change n'est donc pas systématiquement couvert pour la part des investissements effectués en devises dollar américain ; Pour maximiser ses revenus en devise, l'exploitation commerciale de Buja City Plaza reposera sur l'implémentation d'un système numérique. Les principaux services et produits générant des flux en devises sont : - Services Financiers et Fintech : Les membres de la diaspora et les non-résidents achètent et paient directement en ligne en monnaie étrangère à travers les plateformes de paiement électroniques les produits des vendeurs sur la plateforme.

		- Abonnements et Services à Valeur Ajoutée : Buja City Plaza est un incubateur et un accélérateur de commerce. Il s'agit de vitrines e-commerce premium, campagnes publicitaires ciblées sur les marchés régionaux/internationaux, et création de contenus (studios photo/vidéo intégrés au mall). - Location d'espaces d'exposition et de bureaux à des marques internationales : Ces baux commerciaux sont libellés et payés en monnaie étrangère avec l'accord de la Banque de la République du Burundi.
4	Risque de construction/développement du chantier - dont : i. La défaillance technique/non-conformité ou faillite du constructeur bloquant les travaux et entraînant des litiges juridiques complexes, ii. Le Risque de Dépassement de Budget (Cost Overrun) : L'inflation des matières premières (acier, béton)	Ce risque se gère par le transfert et contrôle strict dont : i. Garantie Financière d'achèvement des travaux ii. Contrats type EPC (Engineering, Procurement and Construction) avec un prix forfaitaire non révisable. iii. Le risque de dépassement de coût est ainsi transféré au constructeur ; iv. Assurances tout risques chantier ; v. Recrutement d'une maison de surveillance ; vi. Supervision du comité technique du ministère sous tutelle.
5	Risque de commercialisation : Volatilité des flux de trésorerie : i. Variabilité des revenus réels dues à la conjoncture économique : l'inflation élevée peut déconnecter les loyers réels des coûts d'exploitation opérationnels du centre. ii. Vacance opérationnelle) : Si le taux de remplissage à l'ouverture est inférieur aux prévisions, le fonds doit supporter des charges fixes importantes (sécurité, énergie, maintenance des espaces communs) sans contrepartie de revenus. iii. Le risque de concentration : Si une grande enseigne tarde à ouvrir ou fait faillite, cela crée un effet domino : en plus de manque à gagner en termes de loyers directs, le départ de « grands locataires ou baisse importante de taux d'occupation peuvent entraîner une baisse générale de la fréquentation globale du centre commerciale (football) et des demandes de renégociation à la baisse des « petits commerçants » ; iv. Le risque de modification de la réglementation des baux ou des régimes fiscaux locaux	i. Transfers de l'intégralité des charges opérationnelles (taxes, assurances, gros entretiens) sur les locataires. Cela immunise le flux de trésorerie net du fonds contre la dérive des coûts d'exploitation du centre. ii. Dépôts de garantie et cautions bancaires : Exiger des garanties à 6 à 12 mois de loyers pour les locataires stratégiques, afin de lisser les flux en cas de défaut de paiement. iii. Diversification sectorielle : Structurer le centre pour qu'il réponde aux besoins de résilience de la zone d'achalandage. Combiner des commerces anticycliques (alimentation, pharmacies/santé, services bancaires) avec des commerces de flux (habillement, loisirs, restauration). iv. Flexibilité des espaces : Concevoir l'architecture intérieure de manière modulaire. Si un grand espace ne trouve pas preneur, la structure doit permettre de le diviser rapidement en plusieurs cellules plus petites, souvent plus faciles à commercialiser auprès d'acteurs locaux à des prix au mètre carré parfois plus élevés. Création d'une poche de réserve de liquidité opérationnelle : provisionner, dès les premiers cash-flows, une réserve pour l'amélioration des locataires (Tenant Improvements) Cela évite d'avoir à rappeler du capital aux investisseurs en phase d'exploitation v. Renégociation des contrats ; indexation des prix

6	Risques environnementaux ; social et gouvernance (ESG)	i. Etude d'impact environnementale et sociale (EIES) ; ii. Mise en place d'une politique de gestion des risques ESG.
7	Le risque de liquidité des parts	La liquidité des parts est assurée par le transfert libre de gré à gré entre investisseur ou par un rachat direct par le fond. Toutefois, une pénalité dégressive de 8% la 1 ^{ère} année, 5% la 2 ^{ème} année et 3% la 3 ^{ème} année pour une sortie par rachat du fond durant la période de construction.
8	Risque de durabilité	i. Prise en charge du contexte sismique propre au Burundi dans la construction du bâtiment ; ii. Usage des matériaux de construction de qualité ; iii. Prise en compte des résultats des études du sol dans l'édification de l'immeuble.

3.9. Principes et règles pour préserver les intérêts des porteurs de parts

3.9.1. Règles de Co-investissements avec l'État du Burundi et engagements pris envers la société UBAKANATION GROUP :

Co-investissements avec une société publique dans le cadre du contrat PPP Dans le cadre du contrat de Partenariat Public-Privé (PPP), le Fonds « ONE AFRICA INVESTMENT FUND » devra co-investir avec la société publique Banque d'Investissement des Jeunes (BIJE), qui apporte de capitaux d'amorçage et d'accélération à hauteur de 60,91% de la valeur de la première phase du projet évalué à 98 183.501.801 BIF.

Co-investissements avec des sociétés ou structures d'investissement étrangères Si le Fonds devrait co-investir avec des sociétés ou structures d'investissement étrangères, une autorisation préalable de l'Autorité de Régulation du Marché du Capitaux du Burundi sera requise. La Société de gestion et/ou ses membres ne pourront pas co-investir au côté du Fonds.

Tout événement ayant trait à des co-investissements ou co-désinvestissements fera l'objet d'une mention spécifique dans le rapport annuel du Fonds par la Société de gestion aux porteurs de parts.



3.9.2. Contrat de construction avec société UBAKANATION GROUP

Dans le cadre du contrat de Partenariat Public Privé de type BOOT « Build-Own-Operate and Transfer » avec l'Etat du Burundi et plus spécialement en son article 5.2.2. « Droits de Développer », l'Autorité Contractante reconnaît au Partenaire Privé ONE AFRICA INVESTMENT FUND le droit de développer la première phase du Projet, en conformité avec les lois applicables au Burundi.

Pour des fins de cet article, « Droits de Développer » signifie « le droit à la liberté d'engager tout prestataire de droit burundais aux fins de la conduite des opérations, à condition qu'aucun entrepreneur ne soit une personne interdite et qu'un tel engagement ne libère le Partenaire Privé d'aucune de ses obligations découlant du présent Contrat ou tout prestataire étranger pour autant que la compétence recherchée n'est pas disponible localement ».

Le mandat de construire a été accordé à UBAKA LANDMARKS en tant que partenaire privé avec comme obligations de concevoir, financer, construire, exploiter et maintenir en bon état le centre commercial BUJA CITY PLAZA et la société UBAKANATION GROUP comme partenaire technique dans un contrat de type EPC « Engineering, Procurement and Construction » avec un prix forfaitaire non révisable. Le risque de dépassement de coût est ainsi transféré au constructeur.

3.10. Souscription des parts et certificats de participation au Fonds

Après la fin des souscriptions de la première période des souscriptions du 01 septembre 2024 au 30 juin 2026, les souscriptions à la deuxième phase s'effectuent par des campagnes trimestrielles successives pendant une période initiale de 13 mois à compter de la date d'ouverture des souscriptions au public.

Le prix d'émission de BIF 100.000 est augmenté de 8% à titre de prime d'émission acquise du Fonds en plus des frais d'entrée de BIF 3.000 ou de 3 US \$ par unité de parts, pour toute nouvelle souscription. Le montant de la prime d'émission représentée par 8% sera destiné au prorata des montants libérés par les souscripteurs ayant acheté leurs parts depuis le 01 septembre 2024 jusqu'au 30 juin 2026:

- en revalorisation des parts détenues par les premiers investisseurs sur base des revenus futurs attendus durant la phase d'exploitation à partir de la troisième année du projet
- en rémunération du capital immobilisé pendant vingt-deux (22) mois

La valeur de la structure financière à la clôture de l'Année 3 intègre la valeur nominale du capital initial de 98.183.501.801 ainsi que la valeur de la création de richesse future (représentée par la VAN de 40 810 412 862 BIF.

Le prix d'émission de 8% de l'exercice 2026 tenant compte d'un taux d'imposition annuel de 15% sur les dividendes et des commissions d'annuel de succès (success fees) 25% et sur base de la formule suivante :

Covenants pour SIC dans projet immobilier

$$\text{Valeur de la Structure} = \text{Capital social nominal} + \text{VAN}$$

$$\text{Valeur de la Structure} = 98\,000\,000\,000 + 40\,810\,412\,862 = \mathbf{138\,810\,412\,862\,BIF}$$

Étape 2 : Calcul du Prix d'Émission de l'Action (Année 1)

C'est la valeur mathématique d'une action à proposer dans le prospectus :

$$\text{Prix d'Émission} = \frac{\text{Valeur Globale Pre-Money}}{\text{Nombre d'actions}}$$

$$\text{Prix d'Émission} = \frac{138\,810\,412\,862}{980\,000\,\text{actions}} = \mathbf{141\,643\,BIF\,par\,action}$$

La Société de Gestion AFRICAN DREAM ASSETS (ADA) ouvrira la deuxième période de souscription de trois (3) mois pour une levée de Fonds de dix milliards de francs burundais (10.000.000.000 BIF) en supplément au fonds de BIF 3 354 004 845 et USD348 513 collectés respectivement auprès de 5.001 investisseurs en BIF et de 622 investisseurs en USD durant la première période des souscriptions du 01 septembre 2024 au 30 juin 2026

Le Fonds restera ouvert et d'autres périodes de souscription seront ouvertes à la fin de la deuxième période de souscription, même si ce montant initial de souscription de 10.000.000.0000 BIF est atteint afin de boucler le montage financier global de 98.183.501.801 BIF de la première phase du projet BUJA CITY PLAZA principalement et d'autres phases du projet global organisé en sept (7) phases.

Un certificat de souscription sera délivré par le Registraire, confirmant la détention de parts et incluant les informations du souscripteur, du Fonds (nom, société de gestion) et des parts détenues après avoir revu les sources légales et licites des Fonds et les pièces KYC (*Know Your Customer*) du souscripteur.

3.11. Cession libre des parts

Les cessions ou transferts de parts sont possibles à tout moment, soit entre porteurs, soit de porteurs à un tiers. Elles ne portent que sur un nombre entier de parts.

Les souscripteurs ou les acquéreurs ne peuvent céder ou transmettre leurs parts qu'à des investisseurs avertis qui détiendront, après la cession ou la transmission, des parts pour un montant nominal minimum d'un ticket entier.

Tout porteur de parts doit fournir l'effort de trouver un cessionnaire. Le cas échéant, il peut demander l'intervention de la Société de Gestion pour la recherche d'un cessionnaire et la cession interviendra après l'aval du Régulateur saisi à cet effet dans un délai d'une semaine après la date de réception de la demande de sortie du fonds.

3.12. Rachat des parts à l'initiative des porteurs de parts et frais de sortie prématurée du Fonds

En cas de procédure infructueuse de cession libre de parts et d'une volonté de sortie prématurée du Fonds avant la période de 3 ans, le Fonds peut, à titre exceptionnel, racheter les parts par annulation moyennant des frais de sortie respectivement de 8%, 5% et 3 % pour la première année, la deuxième année et la troisième année de souscription initiale. Tout montant payé en pénalité et/ou en commission de transaction est acquis par la société de gestion AFRICAN DREAM ASSETS.



3.13. Rémunération des parts

Sous réserve du respect des éventuelles limites de distribution prévues par la réglementation en vigueur au Burundi, le Fonds doit procéder à des distributions des revenus des parts détenues en numéraire, qui devront intervenir une fois dans l'année après la détermination de la valeur liquidative.

En référence à l'objectif de gestion et la nature des activités du Fonds dans le secteur de l'immobilier, le rendement du Fonds (RF) sera comparé au rendement des titres souscrits sur le trésor burundais de même durée dont le taux moyen estimé sur la période initiale du projet de vingt-sept (27) ans est de 8% l'an avec ajustement semestrielle des risques de liquidités et de taux liés à ces instruments.

3.13.1. Résultat distribuable

Le résultat distribuable est constitué :

- des revenus nets d'exploitation ;
- des revenus financiers ;
- des plus-values réalisées ;
- diminués des charges et provisions.

3.13.2. Politique de distribution

- Le Fonds procède à une distribution annuelle lorsque les conditions financières le permettent.

3.13.3. Modalités de paiement

Les distributions sont versées :

- en Francs Burundais si l'investissement initial a été effectué en BIF ;
- ou en Dollars américains si l'investissement initial a été effectué en Dollars américains

3.14. Publications officielles

3.14.1. Les informations suivantes sont publiées :

- valeur liquidative ;
- rapports annuels ;
- modifications du règlement ;
- événements significatifs.

3.14.2. Supports de publication

Les publications sont effectuées : sur le site internet du Fonds ;

- sur le site du Gestionnaire ;
- auprès de l'ARMC ;
- dans tout média autorisé par le régulateur.

3.14.3. Information continue

Tout événement susceptible d'influencer significativement la valeur du Fonds doit être communiqué sans délai aux investisseurs.

3.15. Juridiction compétente

Les tribunaux de Bujumbura sont seuls compétents.



4. RENSEIGNEMENTS CONCERNANT LE GESTIONNAIRE, LE DEPOSITAIRE, LE REGISTRAIRE ET LES AUTRES ORGANES LIES AU FONCTIONNEMENT DU FONDS

4.1. Le Gestionnaire

La gestion du Fonds est assurée par AFRICAN DREAM ASSETS (ADA) conformément à l'orientation définie pour le Fonds. Le Gestionnaire agit en toutes circonstances pour le compte des porteurs de parts et/ou du Fonds.

Le Gestionnaire doit :

- Identifier et réaliser les investissements et les désinvestissements.
- Suivre les participations et la représentation du Fonds au Conseil d'Administration, Assemblées Générales et Assemblées des Associés des sociétés du portefeuille.
- Assurer l'ensemble des tâches relatives à la gestion courante du Fonds.
- Entreprendre des mesures de mitigation des risques liés au projet.

4.2. Le Dépositaire

Le Dépositaire est une personne morale qui effectue des services de garde des fonds, qui est qualifiée pour agir à cet effet, et qui est agréée en vertu de la loi

Le rôle du dépositaire a été confié à la BANCOSU SM agréée à cet effet et responsable de la détention et de la protection des titres détenus au sein d'un Organisme de Placement Collectif.

Le Dépositaire assure la conservation des actifs compris dans le Fonds, dépouille les ordres du Gestionnaire concernant les achats et les ventes de titres ainsi que ceux relatifs à l'exercice des droits de souscription et d'attribution attachés aux valeurs mobilières comprises dans le Fonds. Il assure tous les encaissements et paiements. Le Dépositaire doit s'assurer de la régularité des décisions du Gestionnaire. Il doit, le cas échéant, prendre toutes mesures conservatoires qu'il juge utiles.

Le Dépositaire est autorisé à signer au nom du Client sur les Comptes, le cas échéant, les certificats de propriété et autres certificats qui peuvent être nécessaires pour obtenir le paiement des revenus des Titres détenus dans les Comptes.

A ce titre, le Dépositaire est investi notamment des fonctions suivantes :

- Assurer la conservation des actifs du Fonds et ouvrir au nom de ONE AFRICA INVESTMENT FUND, un compte espèces et un compte titres.
- Pour ce faire, il vérifie chaque mois la correspondance entre les avoirs conservés et les titres inscrits aux comptes des porteurs de parts. Le Dépositaire procède également au contrôle des avoirs existants en effectuant un recoupement global de l'ensemble des quantités détenues par valeurs à l'aide des justificatifs des avoirs correspondants.
- Procéder au dépouillement des opérations et à l'inscription en comptes des titres et espèces.
- S'assurer de la régularité des décisions du Gestionnaire en vérifiant le respect des règles d'investissement et des ratios réglementaires et de l'établissement de la valeur liquidative.
- Contrôler l'inventaire de l'actif du Fonds « ONE AFRICA INVESTMENT FUND » et délivrer une attestation de l'inventaire à la clôture de chaque exercice.
- S'assurer que les critères relatifs à la capacité des souscripteurs ont été respectés et que ces derniers ont reçu l'information requise en application du règlement relatif aux organismes de placement collectif en valeurs mobilières et à la gestion de portefeuilles de valeurs mobilières pour le compte de tiers.

4.3. Le Commissaire aux comptes

Le commissaire aux comptes contrôle l'organisation et les procédures comptables de ONE AFRICA INVESTMENT FUND

Le rôle de commissariat aux comptes a été confié au Cabinet EXCI-MAA agréé à cet effet et responsable du contrôle de l'organisation et des procédures comptables du fonds dont l'audit annuel des états financiers, la vérification de la sincérité et de la concordance des informations comptables avec les rapports de gestion, l'examen critique du dispositif de contrôle interne lié à l'élaboration de l'information financière du fonds ainsi que l'évaluation périodique des Actifs et établissement des conditions de la liquidation s'il y a lieu.

Un commissaire aux comptes est désigné par la société gestionnaire de fonds African Dream Assets et approuvé par l'Autorité de Régulation du Marché des Capitaux pour une durée d'une année renouvelable, sans dépasser quatre (4) ans.

4.4. Le Registraire

Le rôle du registraire a été confié à la BANCOBU SM agréée à cet effet et responsable de la détention et de la protection des titres détenus au sein d'un Organisme de Placement Collectif.

Le Registraire est responsable de la tenue des registres des porteurs de parts, de la gestion de la Conformité et KYC (Know Your Customer) et des activités du rapportage qui peuvent être requises de temps à autre en vertu des lois et règlements applicables.

Toutes les informations des transactions de souscriptions, ventes et/ou achats de titres sont requises par le Registraire des intermédiaires pour chaque transaction. Une fois validée par le Dépositaire, le Registraire a l'obligation d'archiver en physique et en copie dématérialisée/scannée tout document justificatif de la transaction pour une durée au moins égale à celle du projet, soit vingt-sept ans pour le cas du projet BUJA CITY PLAZA.





5. LES FRAIS PERÇUS ET INFORMATIONS PERIODIQUES

La société de gestion AFRICAN DREAM ASSETS (ADA) tiendra des comptes totalement séparés pour son fonctionnement, d'une part, et, d'autre part, des avoirs des investisseurs.

5.1. Honoraires et autres frais

En plus de 3% de frais et commissions d'entrée mentionnés ci-haut, perçus à chaque souscription, couvrant les frais de prospection et d'études d'opportunités d'investissement par le Promoteur, 3% des honoraires annuels sont perçus par la société de Gestion en rémunération de l'analyse et la gestion des risques d'investissement ainsi que les services d'administration du Fonds (Dépositaire, Registraire, Auditeur, Intermédiaires en collecte de fonds, etc.) Les frais de gestion seront calculés, facturés et payés trimestriellement et à termes échus.

Une commission de succès de 25% HT de la différence entre, d'une part, le taux de rendement annuel réalisé par les souscripteurs du Fonds et, d'autre part, le TRI annuel de 8% sera calculée, facturée et payée conformément à la politique de tarification validée par l'Autorité de Régulation du Marché des Capitaux du Burundi.

La synthèse des frais et commissions facturés par la société de gestion « AFRICAN DREAM ASSETS (ADA) » est détaillée dans le tableau ci-dessous :

Frais de souscription pour chaque investisseur	3% de la valeur du titre payable à la souscription
Détails des frais annuels à percevoir sur la valeur du Fonds	Tarif en % du montant du Fonds au 31/12/Année N
Frais annuel de la société de gestion	1.37%
Rémunération du Dépositaire	0.5%
Rémunération du Registraire	1%
Frais d'évaluation du prospectus *	0.05%
Honoraires annuels du Commissaire aux comptes	0.04%
Honoraires annuels du Conseiller Juridique	0.04%
Total	3%
* Minimum de BIF 2.500.000	
Une commission annuelle de succès ou de performance exceptionnelle (au-delà d'un Taux de Rendement Interne de 8%) sur le montant des bénéfices exceptionnels supérieur au Taux de Rendement Interne	25%
Une commission annuelle au titre du rendement minimum sur le montant des bénéfices inférieurs ou égaux au Taux de Rendement Interne de 8%	10%

5.2. Comptabilité du Fonds

La comptabilité est tenue selon les normes comptables applicables au Burundi et les exigences de l'ARMC.

5.2.1. Exercice Comptable

La Société de Gestion établit un rapport annuel comprenant :

- bilan ;
- compte de résultat ;
- tableau des flux de trésorerie ;
- évolution de la valeur liquidative ;
- état détaillé du portefeuille ;
- rapport de gestion ;
- rapport du commissaire aux comptes

La durée de l'exercice comptable est d'un an. Il commence le 1er janvier de chaque année et se termine le 31 décembre de la même année. Par exception, le premier exercice commencera à la date de constitution du Fonds et se termine au 31 décembre 2026.

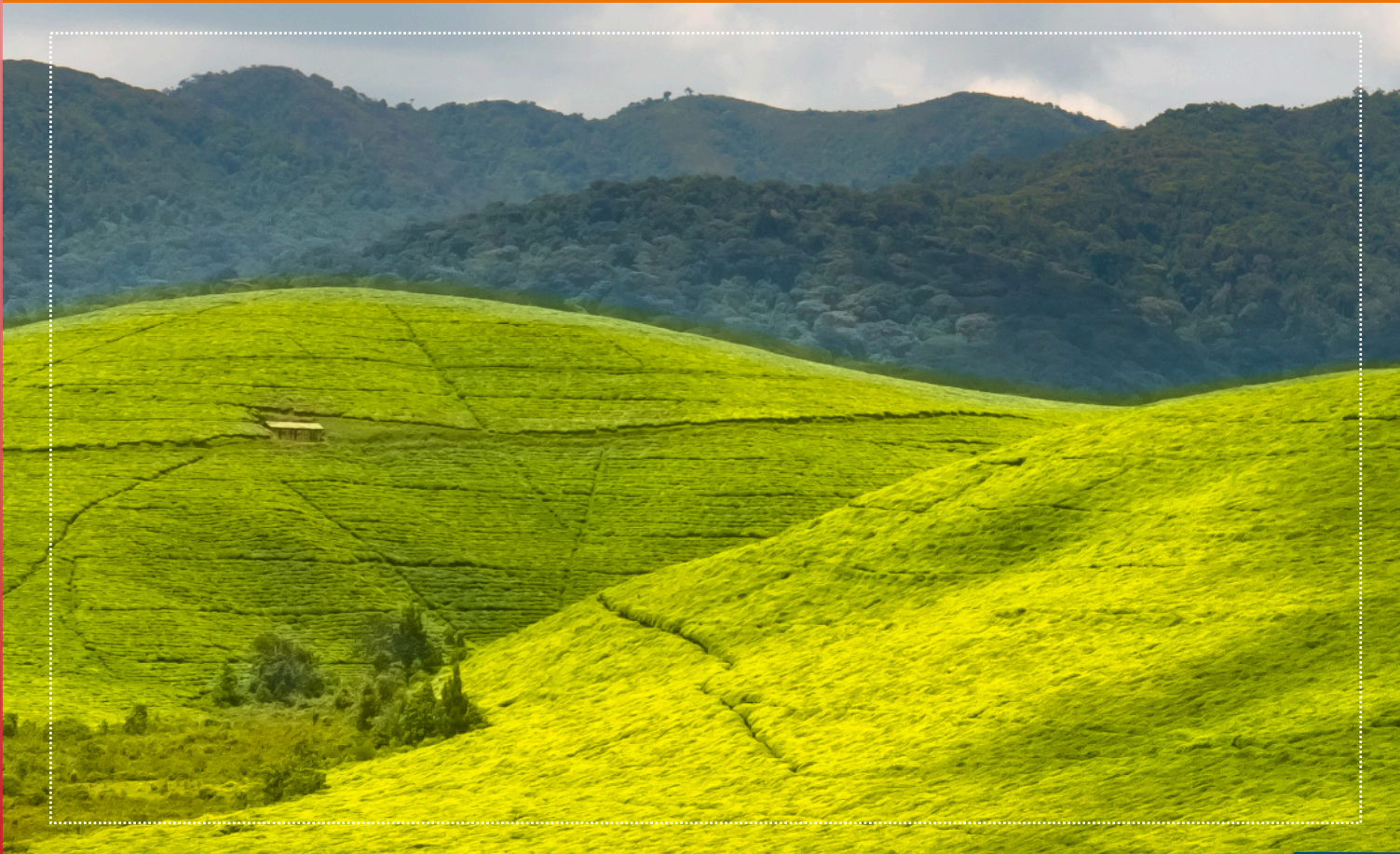
5.3. Informations périodiques

Un rapport annuel sur l'activité du Fonds à l'intention des porteurs de parts est établi par le Gestionnaire à la clôture de chaque exercice comptable.

Ce rapport comportera notamment les renseignements suivants :

- La ventilation de l'actif.
- La ventilation du passif.
- Un compte rendu sur la mise en œuvre des travaux de construction du centre commercial
- Les valeurs liquidatives constatées au début et à la fin de l'exercice.

Le rapport annuel est communiqué à l'Autorité au maximum trois (3) mois après la clôture de l'exercice comptable.



6. DISSOLUTION ET LIQUIDATION

6.1. Dissolution

La dissolution de l'OPC sera alignée sur la réglementation des OPCVM tels qu'édicte par l'Autorité de Régulation du Marché des Capitaux du Burundi et conformément à la loi sur les procédures collectives en vigueur au Burundi.

6.2. Pré-liquidation

La Société de Gestion en accord avec les porteurs de parts représentant 75% des parts émises du Fonds ONE AFRICA INVESTMENT FUND et le Dépositaire peut décider d'ouvrir une période de pré-liquidation après avoir obtenu l'agrément de l'Autorité de Régulation.

6.3. Liquidation

En cas de liquidation, la Société de Gestion assume les fonctions de liquidateur. A défaut, le liquidateur est désigné par le Président du Tribunal de Commerce de Bujumbura à la demande de l'Autorité.

Le liquidateur est chargé des opérations de liquidation. Il est investi à cet effet des pouvoirs les plus étendus pour réaliser les actifs, payer les créanciers éventuels et répartir le solde disponible entre les porteurs de parts en numéraire ou en valeurs. Éventuellement, le liquidateur pourra procéder à la répartition des titres en portefeuille.

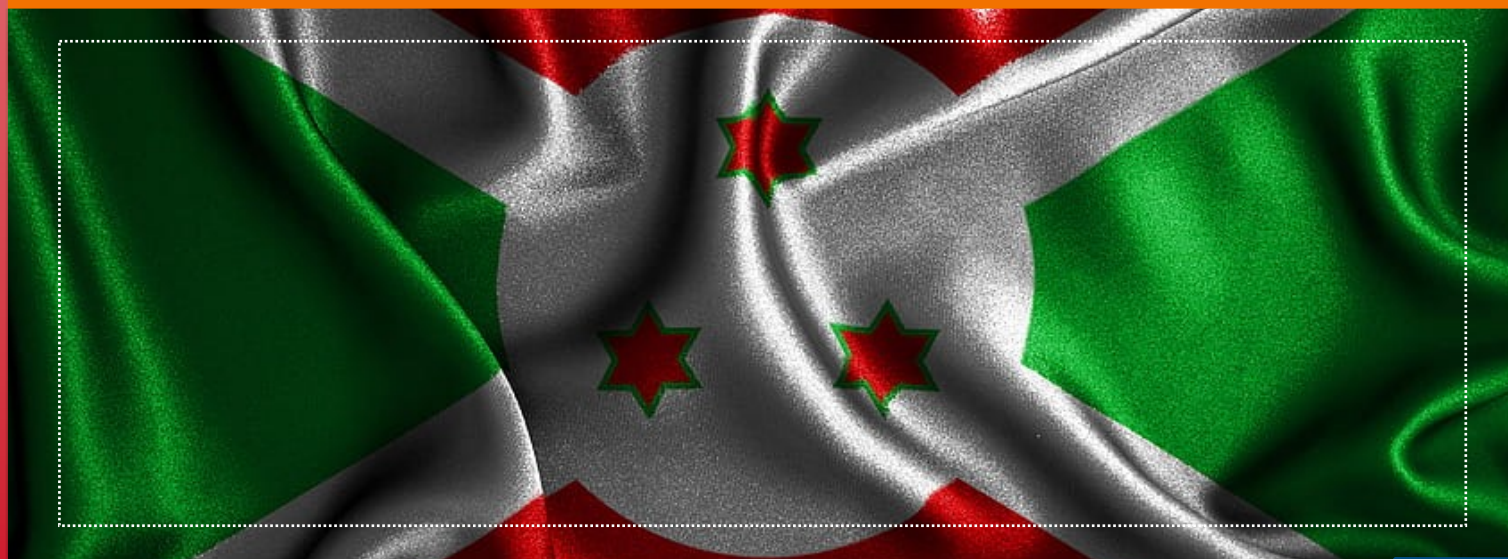
A cet effet, le liquidateur évalue le montant des actifs et établit un rapport sur les conditions de la liquidation. Ce rapport est mis à la disposition des porteurs de parts et est transmis à l'Autorité de régulation.

Les frais de gestion décrits dans le présent prospectus demeurent acquis au liquidateur pendant toute la période de liquidation.

Le commissaire aux comptes et le Dépositaire continuent d'exercer leurs fonctions jusqu'à la fin des opérations de liquidation.

Le commissaire aux comptes évalue également le montant des actifs et établit un rapport sur les conditions de la liquidation et les opérations intervenues depuis la clôture de l'exercice précédent. Son rapport est également mis à la disposition des porteurs de parts et est également transmis à l'Autorité de Régulation.

La Société de Gestion tient à la disposition des porteurs de parts le rapport du Commissaire aux comptes sur les opérations de liquidation.





7. PERSONNES RESPONSABLES DU PROSPECTUS

7.1. DECLARATION DES PRINCIPAUX RISQUES ET AVERTISSEMENTS DU PROMOTEUR

Risque en capital : l'OPC « ONE AFRICA INVESTMENT FUND » n'offre aucune garantie de protection en capital. L'investisseur est averti que son capital n'est pas garanti et peut ne pas lui être restitué ou ne l'être que partiellement.

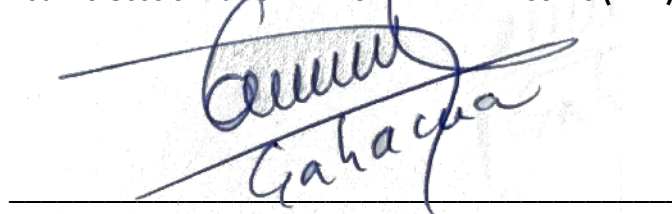
Risques liés à l'immobilier: les investissements réalisés par l'OPC « ONE AFRICA INVESTMENT FUND » sont soumis aux risques inhérents à la détention et à la gestion d'actifs immobiliers. De très nombreux facteurs (liés de façon générale à l'économie ou plus particulièrement au marché immobilier) peuvent avoir un impact négatif sur la valeur des actifs

immobiliers détenus par l'OPC. Dans ce cadre, en cas de baisse du marché, la valeur de réalisation de l'OPC « ONE AFRICA INVESTMENT FUND » peut baisser. Ainsi, aucune assurance ne peut donc être donnée quant à la performance des actifs immobiliers détenus par ledit OPC

7.2. DECLARATION DES RESPONSABILITES ET ATTESTATION DES RESPONSABLES DU PROSPECTUS

Les données du présent prospectus sont conformes à la réalité et comprennent toutes les informations nécessaires aux investisseurs pour fonder leurs jugements 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 volontaires de nature à en altérer la portée.

Pour le Gestionnaire : AFRICAN DREAM ASSETS (ADA)

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Alain GAHAMA', is written over a horizontal line.

Alain GAHAMA

Directeur Général

FORMULAIRE D'ENGAGEMENT DE L'INVESTISSEUR DANS LE FONDS : ONE AFRICA INVESTMENT FUND (UNIQUEMENT POUR LE PROJET DE BUJA CITY PLAZA)

FRANCAIS

1AIF / BCP / IPO#2 / A001

NOTE AUX INVESTISSEURS: Ce formulaire d'engagement vaut acceptation par l'investisseur des conditions générales établies par le Fonds d'Investissement pour le projet BUJA CITY PLAZA. Les informations concernant ce projet sont disponibles dans le prospectus.

Ce formulaire d'engagement, dûment complété, signé et remis par l'investisseur accompagné des documents requis, sera ensuite signé par le gestionnaire du Fonds, AFRICAN DREAM ASSETS (ADA), lors du processus d'inscription. Il servira alors de preuve de l'engagement de l'investisseur.

L'utilisation de ce formulaire (ou d'un document équivalent) est obligatoire pour toute demande d'inscription. À défaut, la candidature sera rejetée.

Dans le cas d'un groupement d'investisseurs et d'entreprises partenaires, une seule fiche d'engagement sera délivrée.

Article 1. IDENTIFICATION DU FONDS

- A. Nom de l'entreprise (OPC) | **ONE AFRICA INVESTMENT FUND (S.A)**
- B. NIF (Tax Identification Number) | **4002755140**
- C. Registre de Commerce | **0059944/24**
- D. Adresse physique | **Avenue de la Grèce n° 11, ROHERO, Bujumbura**
- E. Numéro de téléphone | **(+257) 76968705 _ (+257) 66665979**
- F. Adresse email | **oneafricainvestment.info@gmail.com**
- G. Site web | **www.oneafricainvestmentfund.com**

Article 2. INFORMATIONS SUR L'INVESTISSEUR

- A. Nom et prénom ou nom de l'entreprise | _____
- B. Nom, prénom et titre de la personne autorisée à représenter la société
| _____
- C. Statut (par exemple : travailleur indépendant, entreprise individuelle, SA, SARL, SRL, association, établissement public, etc.) | _____
- D. Adresse postale ou siège social | _____
- E. Adresse email | _____
- F. Compte bancaire / Compte électronique | _____
- G. Numéro de téléphone (Numéro d'enregistrement au Burundi, ou à défaut, un numéro d'identification spécifique au pays d'origine de l'opérateur économique étranger) | _____

Article 3. OBJET DU FORMULAIRE D'ACTE D'ENGAGEMENT

Cet acte d'engagement représente le nombre de parts mises à la disposition des investisseurs du ONE AFRICA INVESTMENT FUND, uniquement pour le projet de BUJA CITY PLAZA.

Article 4. ENGAGEMENT DES INVESTISSEURS

Après avoir pris connaissance du fonctionnement du Fonds, l'investisseur s'engage sans réserve à libérer ses parts dans les conditions définies dans le prospectus et ci-dessous. L'investisseur s'engage sur la base de son engagement exprimé en USD ☐ BIF ☐.

Article 5. VALEUR MINIMUM D'UNE SEULE PART

Il s'agit de la valeur de la ou des parts majorée des frais d'entrée de 3 % et d'une prime d'émission de 8% (Soit **\$111 USD** ou **111000 BIF**)

A. Montant en chiffres : [100] USD

B. Montant en chiffres : [100 000] BIF

Soit : Cent onze dollars américains et cent onze mille francs burundais

Article 6. LIBÉRATION

Les modalités de libération des parts sont précisées en annexe au présent acte d'engagement. La libération sera effectuée par l'investisseur par virement bancaire sur le compte bancaire du Fonds d'investissement indiqué ci-dessous :

BANCOBU BANK	Account name: ONE AFRICA INVESTMENT FUND BIF: 19742320101-67 _ USD: 19742320201-83 _ (SWIFT CODE: BCBUBIBI)
CRDB BANK	Account name: ONE AFRICA INVESTMENT FUND BIF: 0150802302900 _ USD: 0252802302900 _ (SWIFT CODE: CORUBIBU)
UMUCO MICROFINANCE	Account name: ONE AFRICA INVESTMENT FUND BIF: 15755
MANI MICROFINANCE	Account name: ONE AFRICA INVESTMENT FUND BIF: 1918

Le paiement sera effectué par virement bancaire directement sur le compte du Fonds. Pour figurer sur la liste des investisseurs, l'investisseur doit joindre l'ordre de virement correspondant à ce document.

Article 7. DOCUMENTS KYC À JOINDRE

- Carte d'identité nationale / Passeport
- Reçu de paiement / Ordre de virement / Ajouter toute autre annexe accompagnant votre abonnement
- Photo d'identité.

Article 8. SIGNATURE DE L'ENGAGEMENT

8.a Je confirme que les informations ci-dessus sont exactes, à ma connaissance. En signant ce formulaire, je confirme avoir lu et compris le prospectus et m'engage à le respecter.

8.b Conformité aux réglementations en matière de lutte contre le blanchiment d'argent et le financement du terrorisme (LCB-FT) : Je déclare solennellement que les fonds utilisés pour cet investissement proviennent d'activités entièrement licites et légitimes et ne proviennent pas, directement ou indirectement, d'activités criminelles, d'actes de corruption, de blanchiment d'argent ou de réseaux liés au financement du terrorisme.

À L'ATTENTION DE L'INVESTISSEUR : Mention manuscrite « lu et approuvé »

| _____

Prénom/nom du signataire | _____

Fonction | _____

À _____ Sur _____ / _____ /20

Signature (Date et signature originales d'une personne habilitée à engager juridiquement la société abonnée) | _____

Article 9. DÉCISION DE L'AUTORITE HABILITEE (USAGE INTERNE UNIQUEMENT)

Vérifier : Nom | _____

Signature | _____ Date | _____ / _____ /20

Autorisateur : Nom | _____

Signature | _____ Date | _____ / _____ /20

Cachet | _____

AGREMENT DE L'ORGANISME DE PLACEMENT COLLECTIF ET DU PROSPECTUS

« One Africa Investment Fund » & « Prospectus d'émission du Fonds »

Ref: ARMC/DG/372/2026

Date of agrément: 20/07/2026

Page 1



AUTORITE DE REGULATION DU MARCHE
DES CAPITAUX DU BURUNDI
DIRECTION GENERALE

Bujumbura, le 20/07/2026

Réf : ARMC/ DG/372 /2026

A Monsieur Le Promoteur du Fond « One Africa Investment Fund »
à
BUJUMBURA

Objet : Agrément de l'Organisme de Placement Collectif « One Africa Investment Fund »

Monsieur le Promoteur,

Faisant suite à votre demande d'agrément définitif de One Africa Investment Fund S.A. en qualité d'Organisme de Placement Collectif (OPC), nous avons l'honneur de vous informer qu'après examen des pièces de votre dossier, il a été constaté que celui-ci satisfait aux exigences prévues par la réglementation en vigueur.

En effet, les recommandations formulées à l'issue de l'analyse de votre dossier ont été intégralement prises en compte, notamment la transformation de la société en Société Anonyme, la mise en conformité du prospectus d'émission conformément aux observations de la Commission chargée de son analyse, ainsi que la satisfaction de l'ensemble des conditions requises pour son approbation.

En conséquence, l'Autorité de Régulation du Marché des Capitaux du Burundi vous accorde, par la présente, l'agrément définitif de One Africa Investment Fund S.A. en qualité d'Organisme de Placement Collectif.

Le prospectus d'émission du Fonds est également approuvé et peut servir de document de référence dans le cadre de l'offre au public des parts du Fonds, conformément à la réglementation en vigueur.

Le présent agrément est valable pour une durée d'une (1) année à compter de la date de réception de la présente notification. Durant cette période, le Fonds est autorisé à exercer ses activités dans

Page 2

le respect des dispositions légales et réglementaires applicables ainsi que des prescriptions de l'Autorité de Régulation du Marché des Capitaux.

Il vous est demandé par la suite de passer au secrétariat de la Direction Générale de l'Autorité pour récupérer la copie du prospectus approuver à publier à la portée du public.

L'ARMC se réserve le droit d'effectuer toute mission de contrôle ou de supervision qu'elle jugera nécessaire afin de s'assurer du respect permanent des obligations réglementaires.

Veuillez agréer, Monsieur le Directeur Général, l'expression de notre haute considération.

LE DIRECTEUR GENERAL DE L'AUTORITE DE REGULATION
DU MARCHE DES CAPITAUX DU BURUNDI

Dr. Arsène MUGENZI