# DOUJA PROMOTION GROUPE ADDOHA S.A.

# NOTE D'INFORMATION

## AUGMENTATION DE CAPITAL PAR APPORT EN NUMERAIRE

**Nombre d'actions émises : 675 000 actions**

**Prix de souscription : 3 180 dirhams**

**Montant global de l'opération : 2 146 500 000 dirhams**

**Période de souscription : du 5 décembre au 24 décembre 2007***

**SOUSCRIPTION RESERVEE AUX ACTIONNAIRES ACTUELS ET DETENTEURS DES DROITS DE SOUSCRIPTION DE LA SOCIETE DOUJA PROMOTION GROUPE ADDOHA**

***Avec possibilité de prorogation sur décision du Conseil d'Administration**

### Organisme Conseil et Coordinateur Global

**ATTIJARI FINANCES CORP.**

Attijariwafa bank
CORPORATE FINANCE

| Organisme chargé de l'enregistrement | Organisme centralisateur et collecteur d'ordres |
|---|---|
| **ATTIJARI INTERMEDIATION**<br>Attijariwafa bank<br>BOURSE | Attijariwafa bank |

### VISA DU CONSEIL DEONTOLOGIQUE DES VALEURS MOBILIERES

Conformément aux dispositions de la circulaire du CDVM n°03/04 du 19 novembre 2004, prise en application de l'article 14 du Dahir portant loi n° 1-93-212 du 21 septembre 1993 relatif au Conseil Déontologique des Valeurs Mobilières (CDVM) et aux informations exigées des personnes morales faisant appel public à l'épargne, l'original de la présente note d'information a été visé par le CDVM le 27 novembre 2007 sous la référence n°VI/EM/043/2007.

## ABREVIATIONS ET DEFINITIONS

**ABREVIATIONS**

| | |
|---|---|
| **AGE** | Assemblée Générale Extraordinaire |
| **AGO** | Assemblée Générale Ordinaire |
| **AO** | Avis d'opéré |
| **BAM** | Bank Al-Maghrib |
| **BCP** | Banque Centrale Populaire |
| **BET** | Bureau d'Etudes Techniques |
| **BFR** | Besoin en Fonds de Roulement |
| **BTP** | Bâtiment et Travaux Publics |
| **CA** | Chiffre d'affaires |
| **CAF** | Capacité d'autofinancement |
| **CCG** | Caisse Centrale de Garantie |
| **CDG** | Caisse de Dépôt et de Gestion |
| **CDVM** | Conseil Déontologique des Valeurs Mobilières |
| **CIH** | Crédit Immobilier et Hôtelier |
| **CIMR** | Caisse Interprofessionnelle Marocaine de Retraite |
| **CPC** | Comptes de Produits et Charges |
| **CNSS** | Caisse Nationale de la Sécurité Sociale |
| **DAT** | Dépôts A Terme |
| **DEPP** | Direction des Entreprises Publiques et de la Privatisation |
| **Dh** | Dirham/ Dirhams |
| **DRHU** | Direction Régionale de l'Habitat et de l'Urbanisme |
| **DPHU** | Délégation Préfectorale de l'Habitat et de l'Urbanisme |
| **E** | Estimé |
| **EBIT** | Earnings Before Interests and Taxes |
| **EBITDA** | Earnings Before Interests, Taxes and Amortization |
| **ERAC** | Etablissements Régionaux d'Aménagement et de Construction |
| **ESG** | Etat des Soldes de Gestion |
| **EV** | Entreprise Value |
| **FBCF** | Formation Brute de Capital Fixe |
| **FCP** | Fonds Commun de Placement |
| **Ha** | Hectare(s) |
| **HAO** | Holding d'Aménagement Al Omrane |
| **HBM** | Habitations à Bon Marché |
| **HT** | Hors Taxes |
| **IDE** | Investissements Directs Etrangers |
| **IR** | Impôt sur le Revenu |
| **IS** | Impôt sur les Sociétés |
| **Kdh** | Milliers de dirhams |
| **Kg** | Kilogramme |
| **LCP** | Livraison contre Paiement |
| **LPEE** | Laboratoire Public d'Essais et d'Etudes |
| **Mdh** | Millions de dirhams |
| **MHU** | Ministère de l'Habitat et de l'Urbanisme |
| **MLT** | Moyen et Long Terme |
| **Mrds Dh** | Milliards de dirhams |
| **MRE** | Marocains Résidents à l'Etranger |
| **MSI** | Morgan Stanley Index |
| **N°** | Numéro |
| **Nd** | Non disponible |
| **Ns** | Non significatif |
| **OIP** | Omnium d'Industries et de la Promotion |
| **OST** | Organisme Sous Tutelle |
| **P/B** | Price to Book (capitalisation boursière / fonds propres) |
| **PDG** | Président Directeur Général |
| **PER ou P/E** | Price Earning Ratio (capitalisation boursière / résultat net) |
| **PH** | Permis d'Habiter |
| **PIB** | Produit Intérieur Brut |
| **PLV** | Publicité sur les Lieux de Ventes |
| **ROA** | Return on Assets (résultat net de l'exercice n / total bilan moyen des exercices n, n-1) |
| **ROE** | Return On Equity (résultat net de l'exercice n / fonds propres moyens des exercices n, n-1) |
| **RPS** | Règlement de Construction Parasismique (RPS 2000) |
| **SA** | Société Anonyme |
| **SGBD** | Système de Gestion de Base de Données |
| **SICAV** | Société d'Investissement à Capital Variable |
| **SMIG** | Salaire Minimum Interprofessionnel Garanti |
| **SNEC** | Société Nationale d'Equipement et de Construction |
| **TCAM** | Taux de Croissance Annuel Moyen |
| **TTC** | Toutes Taxes Comprises |
| **TVA** | Taxe sur la Valeur Ajoutée |

| | |
|---|---|
| **Var.** | Variation |
| **VIT** | Valeur Immobilière Totale |
| **VPN** | Virtual Private Network |
| **VRD** | Voiries et Réseaux Divers (chaussées, troittoirs, réseaux d'eau potable et d'assainissement…) |
| **Vs** | Versus |
| **ZAP** | Zone d'Aménagement Progressif |
| > | Supérieur |
| < | Inférieur |
| + | Plus |
| - | Moins |

**DEFINITIONS**

| | |
|---|---|
| **Bidonville** | Quartier d'habitat précaire regroupant des baraques construites en matériaux hétéroclites et situé, notamment, à la périphérie des villes, le long des voies ferrées ou des axes routiers. |
| **FOGALEF** | Fonds de Garantie (Logement, Education et Formation) destiné aux fonctionnaires de l'enseignement. |
| **FOGALOGE** | Fonds de Garantie pour la couverture des prêts octroyés aux fonctionnaires, agents de l'Etat, et employés du secteur public en vue d'acquérir ou de construire des logements sociaux. |
| **FOGARIM** | Fonds de Garantie pour la couverture des prêts octroyés aux populations à Revenus Irréguliers et/ou Modestes en vue d'acquérir ou construire des logements sociaux |
| **Habitat insalubre** | L'habitat insalubre se compose généralement de trois types d'habitat : les bidonvilles, l'habitat non réglementaire ou clandestin et les tissus anciens. |
| **Habitat non réglementaire** | Construit en dur, sans plan d'ensemble, ni autorisation et représentant, aujourd'hui, la forme la plus répandue et la plus dynamique du tissu urbain dont il trouble l'organisation et la gestion. |
| **ISO 9001** | Normes internationales définies en matière d'assurance qualité et sanctionnées par une certification délivrée en France par l'AFAQ. La norme ISO 9001 concerne les activités de conception et de recherche-développement. |
| **Logement dit « économique » ou « social »** | Locaux à usage exclusif d'habitation dont la superficie couverte et la valeur immobilière totale par unité de logement, n'excèdent pas respectivement 100 $m^2$ et 200 000 Dh (TVA comprise). |

## SOMMAIRE


**Avertissement** ..... **6**

**Préambule** ..... **7**

**Partie I Attestations et coordonnées** ..... **8**

I. Le Président du Conseil d'Administration ..... 9
II. Les Commissaires aux Comptes ..... 9
III. L'organisme Conseil ..... 17
IV. Le Conseil Juridique ..... 17
V. Le responsable de l'information et de la communication financières ..... 18

**Partie II Presentation de l'opération** ..... **19**

I. Cadre de l'opération ..... 20
II. Objectifs de l'opération ..... 21
III. Intentions des actionnaires ..... 22
IV. Montant de l'opération ..... 22
V. Renseignements relatifs aux titres a émettre ..... 22
VI. Elements d'appréciation des termes de l'offre ..... 24
VII. Cotation en bourse ..... 28
VIII. Modalités de souscription ..... 29
IX. Fiscalité ..... 34
X. Charges relatives à l'opération ..... 36

**Partie III Présentation génerale de Douja Promotion Groupe Addoha** ..... **37**

I. Renseignements à caractère général ..... 38
II. Renseignements sur le capital de Douja Promotion Groupe Addoha ..... 40
III. Marchés des titres de l'émetteur ..... 43
IV. Indices ..... 44
V. Assemblée d'actionnaires ..... 44
VI. Organes d'administration ..... 45
VII. Organes de direction ..... 47
VIII. Gouvernement d'entreprise ..... 50

**Partie IV Activite de Douja Promotion Groupe Addoha** ..... **55**

I. Historique ..... 56
II. Contexte des conventions conclues avec le gouvernement ..... 59
III. Appartenance de Douja Promotion Groupe Addoha à un groupe ..... 64
IV. Filiales de Douja Promotion Groupe Addoha ..... 64
V. Activité ..... 68
VI. Organisation ..... 101
VII. Stratégie de développement ..... 113

**Partie V Situation financière de Douja Promotion Groupe Addoha** ..... **118**

I. Analyse de l'état des soldes de gestion (comptes sociaux) ..... 119
II. Analyse bilantielle (comptes sociaux) ..... 130
III. Analyse semestrielle de l'état des soldes de gestion (comptes sociaux) ..... 139
IV. Analyse bilantielle semestrielle (comptes sociaux) ..... 143
V. Presentation des états de synthèse consolidés ..... 147

**Partie VI Perspectives** ..... **151**

I. Orientations stratégiques ..... 152
II. Evolution de l'activité ..... 154

**Partie VII Facteurs de risques** ..... **169**

I. L'article 19 relatif aux conventions signées avec l'etat ..... 170
II. La hausse des taux d'interêts appliqués aux acquéreurs ..... 171
III. Le renchérissement du cout du foncier ..... 172
IV. Le choix des entreprises de BTP ..... 172
V. La réduction de la demande ..... 173
VI. La montée de la concurrence ..... 173

**Partie VIII Faits exceptionnels** ..... **174**

**Partie IX Litiges et affaires contentieuses** ..... **176**

**Partie X Annexes** ..... **178**

**ANNEXE 1 Données comptables et financières ..... 179**

I. Principes et méthodes comptables utilisées par Douja Promotion Groupe Addoha au 31/12/2006..... 180
II. Etats de synthèse sociaux de Douja Promotion Groupe Addoha sur les trois derniers exercices ..... 182
III. Etats de synthèse sociaux semestriels de Douja Promotion Groupe Addoha au 30 juin 2007..... 198
IV. Principes et méthodes comptables consolidés utilisees par Douja Promotion Groupe Addoha au 31/12/2006.214
V. Etats de synthese consolidés de Douja Promotion Groupe Addoha au 31/12/2006..... 219
VI. Etats de synthese semestriels consolidés de Douja Promotion Groupe Addoha au 30/06/2007 ..... 222

**ANNEXE 2 Modèle de bulletin de souscription ..... 225**

## AVERTISSEMENT

**Le visa du CDVM n'implique ni approbation de l'opportunité de l'opération ni authentification des informations présentées. Il a été attribué après examen de la pertinence et de la cohérence de l'information donnée dans la perspective de l'opération proposée aux investisseurs.**

**L'attention des investisseurs potentiels est attirée sur le fait qu'un investissement en titres de capital comporte des risques et que la valeur de l'investissement est susceptible d'évoluer à la hausse comme à la baisse sous l'influence de facteurs internes ou externes à l'émetteur.**

**Les dividendes distribués par le passé ne constituent pas une garantie de revenus futurs. Ceux-là sont fonction des résultats et de la politique de distribution des dividendes de l'émetteur.**

**La présente note d'information ne s'adresse pas aux personnes dont les lois du lieu de résidence n'autorisent pas la souscription ou l'acquisition de titres de capital, objet de la dite note d'information.**

**Les personnes en la possession desquelles ladite note viendrait à se trouver, sont invitées à s'informer et à respecter la réglementation dont elles dépendent en matière de participation à ce type d'opération.**

**Chaque établissement membre du syndicat de placement ne proposera les titres de capital, objet de la présente note d'information, qu'en conformité avec les lois et règlements en vigueur dans tout le pays où il fera une telle offre.**

**Ni le Conseil Déontologique des Valeurs Mobilières (CDVM) ni Douja Promotion Groupe Addoha ni Attijari Finances Corp. n'encourent de responsabilité du fait du non-respect de ces lois ou règlements par les intermédiaires financiers.**

## PREAMBULE

**En application des dispositions de l'article 14 du Dahir portant loi n° 1-93-212 du 21 septembre 1993 relatif au CDVM et aux informations exigées des personnes morales faisant appel public à l'épargne tel que modifié et complété, la présente note d'information porte, notamment, sur l'organisation de l'émetteur, sa situation financière et l'évolution de son activité, ainsi que sur les caractéristiques et l'objet de l'opération envisagée.**

**Ladite note d'information a été préparée par Attijari Finances Corp. conformément aux modalités fixées par la circulaire du CDVM n° 03/04 du 19/11/04 prise en application des dispositions de l'article précité.**

**Le contenu de cette note d'information a été établi sur la base d'informations recueillies, sauf mention spécifique, des sources suivantes :**

- **commentaires, analyses et statistiques fournis par la Direction Générale de Douja Promotion Groupe Addoha, notamment lors des due diligences effectuées auprès de la société selon les standards de la profession ;**
- **liasses fiscales de Douja Promotion Groupe Addoha relatives aux comptes sociaux pour les exercices clos aux 31 décembre 2004, 2005 et 2006 ;**
- **états de synthèse de Douja Promotion Groupe Addoha relatifs aux comptes sociaux semestriels clos au 30 juin 2006 et au 30 juin 2007 ;**
- **états de synthèse de Douja Promotion Groupe Addoha relatifs aux comptes consolidés clos au 31 décembre 2006 ;**
- **états de synthèse de Douja Promotion Groupe Addoha relatifs aux comptes consolidés clos au 30 juin 2007 ;**
- **procès-verbaux des Conseils d'Administration, des Assemblées Générales Ordinaires, des Assemblées Générales Extraordinaires et rapports de gestion pour les exercices clos au 31 décembre 2004, 2005 et 2006 ;**
- **procès-verbaux des Conseil d'Administration et des Assemblées Générales tenues en 2007 ;**
- **rapports des commissaires aux comptes pour les exercices clos au 31 décembre 2004, 2005 et 2006 ;**
- **études et données sectorielles recueillies auprès du Ministère Délégué chargé de l'Habitat et de l'Urbanisme.**

**En application des dispositions de l'article 13 du Dahir portant loi n° 1-93-212 du 21 septembre 1993 relatif au Conseil Déontologique des Valeurs Mobilières et aux informations exigées des personnes morales faisant appel public à l'épargne tel que modifié et complété, cette note d'information doit être :**

- **remise ou adressée sans frais à toute personne dont la souscription est sollicitée, ou qui en fait la demande ;**
- **tenue à la disposition du public au siège de Douja Promotion Groupe Addoha et dans les établissements chargés de recueillir les souscriptions selon les modalités suivantes :**
  - **elle est disponible à tout moment au siège social de Douja Promotion Groupe Addoha ;**
  - **elle est disponible sur demande dans un délai maximum de 48h auprès des points de collecte du réseau de placement ;**
  - **elle est disponible sur le site du CDVM (www.cdvm.gov.ma).**
- **tenue à la disposition du public au siège de la Bourse de Casablanca.**

# PARTIE I ATTESTATIONS ET COORDONNEES

**Avertissement** : **dans la présente note d'information, l'expression « Groupe Addoha » ou la « Société » désigne la société Douja Promotion Groupe Addoha et l'expression « Groupe » désigne le groupe de sociétés constitué par la Société et sa(ses) filiale(s) telles qu'exposées à la partie III.**

## I. LE PRESIDENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

### Identité

| | |
|---|---|
| **Dénomination ou raison sociale** | **Douja Promotion Groupe Addoha** |
| **Représentant légal** | M. Anas SEFRIOUI |
| **Fonction** | Président du Conseil d'Administration |
| **Adresse** | Km 7, Route de Rabat – Ain Sebâa |
| **Adresse électronique** | pdg@addoha.ma |
| **Numéro de téléphone** | **(212) 022.67.99.00** |
| **Numéro de fax** | **(212) 022.35.17.63** |

### Attestation

**Objet : Augmentation de capital en numéraire de Douja Promotion Groupe Addoha S.A**

Le Président du Conseil d'Administration atteste que, à sa connaissance, les données de la présente note d'information dont il assume la 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 Douja Promotion Groupe Addoha SA ainsi que sur les droits rattachés aux titres proposés. Elles ne comportent pas d'omissions de nature à en altérer la portée.

**Anas SEFRIOUI**
Président du Conseil d'Administration

## II. LES COMMISSAIRES AUX COMPTES

### Identité des commissaires aux comptes

| **Prénoms et noms** | **M. Nawfal AMAR** | **M. Ahmed BENABDELKHALEK** |
|---|---|---|
| **Fonction** | Expert comptable membre de l'ordre | Expert comptable membre de l'ordre |
| **Dénomination ou raison sociale** | A. Saaidi et Associés | Deloitte Audit |
| **Adresse** | 4, Place Maréchal, Casablanca | 288, Boulevard Zerktouni, Casablanca |
| **Numéro de téléphone** | (212) 022.27.99.16 | (212) 022.22.40.34 |
| **Numéro de fax** | (212) 022.20.58.90 | (212) 022.22.47.59 |
| **Adresse électronique** | namar@saaidi-associés.ma | a.benabdelkhakek@deloitte.co.ma |
| **Date du 1er exercice soumis au contrôle** | 2000 | 2006 |
| **Date d'expiration du mandat actuel** | 2008 | 2008 |

**ATTESTATION DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES INFORMATIONS COMPTABLES ET FINANCIERES RELATIVES AUX COMPTES SOCIAUX AUX 31 DECEMBRE 2004, 2005 ET 2006 CONTENUES DANS LA NOTE D'INFORMATION RELATIVE A L'AUGMENTATION DE CAPITAL PAR APPORT EN NUMERAIRE DE LA SOCIETE DOUJA PROMOTION GROUPE ADDOHA**

Nous avons procédé à la vérification des informations comptables et financières contenues dans la présente note d'information en effectuant les diligences nécessaires et compte tenu des dispositions légales et réglementaires en vigueur. Nos diligences ont consisté à nous assurer de la concordance desdites informations avec les états de synthèse sociaux audités.

Sur la base des diligences ci-dessus, nous n'avons pas d'observation à formuler sur la concordance des informations comptables et financières données, dans la présente note d'information, avec les états de synthèse tels qu'audités par nos soins au titre de l'exercice 2006 et par les soins du Commissaire aux Comptes A. Saaïdi & Associés au titre des exercices 2004 et 2005.

Casablanca, le 26 novembre 2007.

**Les Commissaires aux Comptes**

| | |
|---|---|
| **Deloitte Audit** | **A. Saaïdi & Associés** |
| **Ahmed BENABDELKHALEK** | **Nawfal AMAR** |
| **Associé** | **Associé** |

## RAPPORT GENERAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES POUR L'EXERCICE DU 1ER JANVIER 2006 AU 31 DECEMBRE 2006

Conformément à la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons procédé à l'audit des états de synthèse, ci-joints, de la société DOUJA PROMOTION GROUPE ADDOHA SA au 31 décembre 2006, lesquels comprennent le bilan, le compte de produits et charges, l'état des soldes de gestion, le tableau de financement et l'état des informations complémentaires (ETIC). Ces états de synthèse qui font ressortir un montant de capitaux propres et assimilés de DH 1 929 275 982,17 dont un bénéfice net de l'exercice de DH 536 214 515,06 sont de la responsabilité des organes de gestion de la Société. Notre responsabilité consiste à émettre une opinion sur ces états de synthèse sur la base de notre audit.

Nous avons effectué notre audit selon les normes de la profession au Maroc. Ces normes requièrent qu'un tel audit soit planifié et exécuté de manière à obtenir une assurance raisonnable que les états de synthèse ne comportent pas d'anomalie significative. Un audit comprend l'examen, sur la base de sondages, des documents justifiant les montants et informations contenus dans les états de synthèse. Un audit comprend également une appréciation des principes comptables utilisés, des estimations significatives faites par la Direction Générale ainsi que de la présentation générale des comptes. Nous estimons que notre audit fournit un fondement raisonnable de notre opinion.

**Opinion sur les états de synthèse**

A notre avis, les états de synthèse cités au premier paragraphe donnent, dans tous leurs aspects significatifs, une image fidèle du patrimoine et de la situation financière de la société DOUJA PROMOTION GROUPE ADDOHA SA au 31 décembre 2006 ainsi que du résultat de ses opérations et de l'évolution de ses flux de trésorerie pour l'exercice clos à cette date, conformément aux principes comptables admis au Maroc.

**Vérification et informations spécifiques**

Nous avons procédé également aux vérifications spécifiques prévues par la loi et nous nous sommes assurés notamment de la concordance des informations données dans le rapport de gestion du Conseil d'Administration destiné aux actionnaires avec les états de synthèse de la Société.

Par ailleurs, nous portons à votre connaissance qu'au cours de cet exercice, DOUJA PROMOTION GROUPE ADDOHA SA a pris des participations dans les sociétés suivantes :

- 99,90% du capital de Dar Essalam S.C.I pour environ KDH 171 814 ;
- 99,87% du capital de Tanger Sakane S.A pour environ KDH 300 ;
- 99,87% du capital de Maroc Villages et Résidences S.A pour environ KDH 300.

**Observation :**

**Deloitte Audit n'a pas audité les états de synthèse 2005, cette date précédant notre nomination en tant que commissaire aux comptes de la Société DOUJA PROMOTION GROUPE ADDOHA SA.**

**Casablanca, le 3 avril 2007.**

**Les Commissaires aux Comptes**

| | |
|---|---|
| **Deloitte Audit** | **A. Saaïdi & Associés** |
| **Ahmed BENABDELKHALEK** | **Nawfal AMAR** |
| **Associé** | **Associé** |

**RAPPORT GENERAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES POUR L'EXERCICE DU 1ER JANVIER 2005 AU 31 DECEMBRE 2005**

Conformément à la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons procédé à l'audit des états de synthèse, ci-joints, de la société DOUJA PROMOTION SA au 31 décembre 2005, lesquels comprennent le bilan, le compte de produits et charges, l'état des soldes de gestion, le tableau de financement et l'état des informations complémentaires (ETIC). Ces états de synthèse qui font ressortir un montant de capitaux propres et assimilés de DH 1 759 561 467,11 dont un bénéfice net de l'exercice de DH 610 986 149,99 sont de la responsabilité des organes de gestion de la Société. Notre responsabilité consiste à émettre une opinion sur ces états de synthèse sur la base de notre audit.

Nous avons effectué notre audit selon les normes de la profession au Maroc. Ces normes requièrent qu'un tel audit soit planifié et exécuté de manière à obtenir une assurance raisonnable que les états de synthèse ne comportent pas d'anomalie significative. Un audit comprend l'examen, sur la base de sondages, des documents justifiant les montants et informations contenus dans les états de synthèse. Un audit comprend également une appréciation des principes comptables utilisés, des estimations significatives faites par la Direction Générale ainsi que de la présentation générale des comptes. Nous estimons que notre audit fournit un fondement raisonnable de notre opinion.

**Opinion sur les états de synthèse**

A notre avis, les états de synthèse cités au premier paragraphe donnent, dans tous leurs aspects significatifs, une image fidèle du patrimoine et de la situation financière de la société DOUJA PROMOTION SA au 31 décembre 2005 ainsi que du résultat de ses opérations et de l'évolution de ses flux de trésorerie pour l'exercice clos à cette date, conformément aux principes comptables admis au Maroc.

**Vérification et informations spécifiques**

Nous avons procédé également aux vérifications spécifiques prévues par la loi et nous nous sommes assurés notamment de la concordance des informations données dans le rapport de gestion du Conseil d'Administration destiné aux actionnaires avec les états de synthèse de la Société.

**Par ailleurs, nous portons à votre connaissance que la société a acquis au cours de cet exercice les titres de capital des sociétés Immolog S.A., Lahab S.A.R.L., Jalobya S.A.R.L. et Daplan S.C.I. pour respectivement KDH 300, KDH 21 616, KDH 21 446 et KDH 59 708. La participation au niveau du capital s'établit ainsi respectivement à 99,87%, 99,95%, 99,95% et 99,99%.**

**Casablanca, le 03 avril 2006.**

**A.Saaïdi & Associés**

**Commissaire aux Comptes**

**M. EL JERARI**

**Expert comptable**

**RAPPORT GENERAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES POUR L'EXERCICE DU 1ER JANVIER 2004 AU 31 DECEMBRE 2004**

Conformément à la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons procédé à l'audit des états de synthèse, ci-joints, de la société DOUJA PROMOTION SA au 31 décembre 2004, lesquels comprennent le bilan, le compte de produits et charges, l'état des soldes de gestion, le tableau de financement et l'état des informations complémentaires (ETIC). Ces états de synthèse qui font ressortir un montant de capitaux propres et assimilés de DH 1 218 575 317,12 dont un bénéfice net de l'exercice de DH 436 991 425,82 sont de la responsabilité des organes de gestion de la Société. Notre responsabilité consiste à émettre une opinion sur ces états de synthèse sur la base de notre audit.

Nous avons effectué notre audit selon les normes de la profession au Maroc. Ces normes requièrent qu'un tel audit soit planifié et exécuté de manière à obtenir une assurance raisonnable que les états de synthèse ne comportent pas d'anomalie significative. Un audit comprend l'examen, sur la base de sondages, des documents justifiant les montants et informations contenus dans les états de synthèse. Un audit comprend également une appréciation des principes comptables utilisés, des estimations significatives faites par la Direction Générale ainsi que de la présentation générale des comptes. Nous estimons que notre audit fournit un fondement raisonnable de notre opinion.

**Opinion sur les états de synthèse**

A notre avis, les états de synthèse cités au premier paragraphe donnent, dans tous leurs aspects significatifs, une image fidèle du patrimoine et de la situation financière de la société DOUJA PROMOTION SA au 31 décembre 2004 ainsi que du résultat de ses opérations et de l'évolution de ses flux de trésorerie pour l'exercice clos à cette date, conformément aux principes comptables admis au Maroc.

**Vérification et informations spécifiques**

Nous avons procédé également aux vérifications spécifiques prévues par la loi et nous nous sommes assurés notamment de la concordance des informations données dans le rapport de gestion du Conseil d'Administration destiné aux actionnaires avec les états de synthèse de la Société.

**Casablanca, le 20 mai 2005.**

**A.Saaïdi & Associés**

**Commissaire aux Comptes**

**M. EL JERARI**

**Expert comptable**

**ATTESTATION DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES INFORMATIONS COMPTABLES ET FINANCIERES RELATIVES AUX COMPTES CONSOLIDES DE L'EXERCICE CLOS AU 31 DECEMBRE 2006 CONTENUES DANS LA NOTE D'INFORMATION RELATIVE A L'AUGMENTATION DE CAPITAL EN NUMERAIRE DE LA SOCIETE DOUJA PROMOTION GROUPE ADDOHA**

Nous avons procédé à la vérification des informations comptables et financières consolidées contenues dans la présente note d'information en effectuant les diligences nécessaires et compte tenu des dispositions légales et règlementaires en vigueur. Nos diligences ont consisté à nous assurer de la concordance desdites informations avec les comptes annuels consolidés audités.

Les états de synthèse consolidés de la société Douja Promotion Groupe Addoha au 31 décembre 2006, ont fait l'objet d'un audit de notre part.

Nous avons effectué notre mission selon les normes de la Profession applicables au Maroc. Ces normes requièrent qu'un tel audit soit planifié et exécuté de manière à obtenir une assurance raisonnable que les états de synthèse consolidés ne comportent pas d'anomalie significative. Un audit comprend l'examen, sur la base des sondages, des documents justifiant les montants et informations contenus dans les états de synthèse consolidés. Un audit comprend également une appréciation des principes comptables utilisés, des estimations significatives faites par la Direction Générale ainsi que la présentation générale des comptes consolidés. Nous estimons que notre audit fournit un fondement raisonnable de notre opinion.

Nous certifions que les états de synthèse consolidés de la société Douja Promotion Groupe Addoha au 31 décembre 2006 sont réguliers et sincères et donnent, dans tous leurs aspects significatifs, une image fidèle du patrimoine, de la situation financière consolidés de la société Douja Promotion Groupe Addoha ainsi que des résultats consolidés de ses opérations et de l'évolution de ses flux de trésorerie pour l'exercice clos à cette date, conformément aux normes et principes comptables marocains tels que prescrits par la méthodologie adoptée par le CNC le 15 juillet 1999.

Sur la base des diligences ci-dessus, nous n'avons pas d'observation à formuler sur la concordance des informations comptables et financières consolidées, données dans la présente note d'information, avec les états de synthèse consolidés tels que audités par nos soins.

Casablanca, le 26 novembre 2007.

**Les Commissaires aux Comptes**

| | |
|---|---|
| **Deloitte Audit** | **A. Saaïdi & Associés** |
| **Ahmed BENABDELKHALEK** | **Nawfal AMAR** |
| **Associé** | **Associé** |

**ATTESTATION DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES INFORMATIONS COMPTABLES ET FINANCIERES RELATIVES AUX COMPTES SOCIAUX SEMESTRIELS AU 30 JUIN 2007 CONTENUES DANS LA NOTE D'INFORMATION RELATIVE A L'AUGMENTATION DE CAPITAL PAR APPORT EN NUMERAIRE DE LA SOCIETE DOUJA PROMOTION GROUPE ADDOHA**

Nous avons procédé à la vérification des informations comptables et financières contenues dans la présente note d'information en effectuant les diligences nécessaires et compte tenu des dispositions légales et règlementaires en vigueur. Nos diligences ont consisté à nous assurer de la concordance desdites informations avec la situation provisoire du bilan et du compte de produits et charges de la société Douja Promotion Groupe Addoha au terme du premier semestre couvrant la période du 1er janvier 2007 au 30 juin 2007 ayant fait l'objet d'un examen limité de notre part.

Nous avons effectué notre examen limité selon les normes de la profession au Maroc. Ces normes requièrent que l'examen limité soit planifié et réalisé en vue d'obtenir une assurance modérée que la situation provisoire du bilan et du compte de produits et charges sociaux ne comporte pas d'anomalie significative. Un examen limité comporte essentiellement des entretiens avec le personnel de la société et des vérifications analytiques appliquées aux données financières ; il fournit donc un niveau d'assurance moins élevé qu'un audit. Nous n'avons pas effectué un audit et, en conséquence, nous n'exprimons donc pas d'opinion d'audit.

Sur la base de notre examen limité, nous n'avons pas relevé de faits susceptibles d'entacher, de manière significative, la sincérité des informations contenues dans lesdits documents.

Sur la base des diligences ci-dessus, nous n'avons pas d'observation à formuler sur la concordance des informations comptables et financières données dans la présente note d'information, avec la situation provisoire du bilan et du compte de produits et charges au 30 juin 2007, objet de l'examen limité précité.

Casablanca, le 26 novembre 2007.

**Les Commissaires aux Comptes**

| | |
|---|---|
| **Deloitte Audit** | **A. Saaïdi & Associés** |
| **Ahmed BENABDELKHALEK** | **Nawfal AMAR** |
| **Associé** | **Associé** |

**ATTESTATION DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES INFORMATIONS COMPTABLES ET FINANCIERES RELATIVES AUX COMPTES SEMESTRIELS CONSOLIDES AU 30 JUIN 2007 CONTENUES DANS LA NOTE D'INFORMATION RELATIVE A L'AUGMENTATION DE CAPITAL PAR APPORT EN NUMERAIRE DE LA SOCIETE DOUJA PROMOTION GROUPE ADDOHA**

Nous avons procédé à la vérification des informations comptables et financières consolidées contenues dans la présente note d'information en effectuant les diligences nécessaires et compte tenu des dispositions légales et règlementaires en vigueur. Nos diligences ont consisté à nous assurer de la concordance desdites informations avec la situation provisoire du bilan et du compte de produits et charges consolidés de la société Douja Promotion Groupe Addoha au terme du premier semestre couvrant la période du 1er janvier 2007 au 30 juin 2007 ayant fait l'objet d'un examen limité de notre part.

Nous avons effectué notre examen limité selon les normes de la profession au Maroc. Ces normes requièrent que l'examen limité soit planifié et réalisé en vue d'obtenir une assurance modérée que la situation provisoire du bilan et du compte de produits et charges consolidés ne comporte pas d'anomalie significative. Un examen limité comporte essentiellement des entretiens avec le personnel de la société et des vérifications analytiques appliquées aux données financières ; il fournit donc un niveau d'assurance moins élevé qu'un audit. Nous n'avons pas effectué un audit et, en conséquence, nous n'exprimons donc pas d'opinion d'audit.

Sur la base de notre examen limité, nous n'avons pas relevé de faits qui nous laissent à penser que les états consolidés susmentionnés ne donnent pas, dans tous leurs aspects significatifs, une image fidèle du patrimoine, de la situation financière de la société Douja Promotion Groupe Addoha au terme du premier semestre arrêté au 30 juin 2007, ni du résultat de ses opérations pour le semestre clos à cette date conformément aux normes et principes comptables tels que prescrits par la méthodologie adoptée par le CNC le 15 juillet 1999.

Sur la base des diligences ci-dessus, nous n'avons pas d'observation à formuler sur la concordance des informations comptables et financières consolidées données dans la présente note d'information, avec la situation provisoire du bilan et du compte de produits et charges consolidés au 30 juin 2007, objet de l'examen limité précité.

Casablanca, le 26 novembre 2007.

**Les Commissaires aux Comptes**

| | |
|---|---|
| **Deloitte Audit** | **A. Saaïdi & Associés** |
| **Ahmed BENABDELKHALEK** | **Nawfal AMAR** |
| **Associé** | **Associé** |

## III. L'ORGANISME CONSEIL

### Identité

| | |
|---|---|
| **Dénomination ou raison sociale** | **Attijari Finances Corp.** |
| **Représentants légaux** | M. Anas BERRADA |
| **Fonction** | Administrateur Directeur Général |
| **Adresse** | 163, Boulevard Hassan II -Casablanca |
| **Adresse électronique** | a.berrada@attijari.ma |
| **Numéro de téléphone** | **(212) 022.47.64.35/36** |
| **Numéro de fax** | **(212) 022.47.64.32** |

### Attestation

**Objet : Augmentation de capital en numéraire de Douja Promotion Groupe Addoha**

La présente note d'information a été préparée par nos soins et sous notre responsabilité. Nous attestons avoir effectué les diligences nécessaires pour nous assurer de la sincérité des informations qu'elle contient.

Ces diligences ont notamment concerné l'analyse de l'environnement économique et financier de DOUJA PROMOTION GROUPE ADDOHA SA à travers :

- les requêtes d'informations et d'éléments de compréhension auprès de la Direction Générale de DOUJA PROMOTION GROUPE ADDOHA S.A. ;
- l'analyse des comptes sociaux des rapports d'activité des exercices 2004, 2005 et 2006 et la lecture des procès verbaux des organes de direction et des assemblées d'actionnaires de DOUJA PROMOTION GROUPE ADDOHA S.A. ;
- l'analyse des comptes semestriels sociaux et de DOUJA PROMOTION GROUPE ADDOHA S.A. au 30 juin 2007.

La préparation de cette note d'information a été effectuée conformément aux règles et usages internes en vigueur au sein de la société.

## IV. LE CONSEIL JURIDIQUE

### Identité

| | |
|---|---|
| **Dénomination ou raison sociale** | **Cabinet Azzedine KETTANI** |
| **Représentant légal** | Maître Nadia KETTANI |
| **Fonction** | Avocat |
| **Adresse** | 8, rue Lahcen El Basri |
| **Adresse électronique** | k.nadia@kettanilawfirm.com |
| **Numéro de téléphone** | (212) 022.43.89.00 |
| **Numéro de fax** | (212) 022.27.26.17 |
| **Adresse électronique** | k.nadia@kettanilawfirm.com |

### Attestation

**Objet : Augmentation de capital en numéraire de Douja Promotion Groupe Addoha**

L'opération, objet de la présente note d'information, est conforme aux dispositions statutaires de DOUJA PROMOTION GROUPE ADDOHA S.A. et à la législation marocaine en matière de droit des sociétés.

## V. LE RESPONSABLE DE L'INFORMATION ET DE LA COMMUNICATION FINANCIERES

Pour toute information et communication financières, prière de contacter la personne ci-après :

**Identité**

| | |
|---|---|
| **Responsable** | **M. Noraddine El AYOUBI** |
| **Fonction** | Vice Président |
| **Adresse** | Km 7, Route de Rabat – Ain Sebâa |
| **Adresse électronique** | elayoubi@addoha.ma |
| **Numéro de téléphone** | (212) 022.67.99.00 |
| **Numéro de fax** | (212) 022.35.17.63 |

# PARTIE II PRESENTATION DE L'OPERATION

## I. CADRE DE L'OPERATION

Le Conseil d'Administration de Douja Promotion Groupe Addoha tenu en date du 31 août 2007, sous la présidence de M. Anas SEFRIOUI a décidé de procéder à une augmentation de capital par **émission de nouvelles actions en numéraire réservée aux actionnaires actuels de Douja Promotion Groupe Addoha et aux détenteurs des droits préférentiels de souscription**.

L'Assemblée Générale Extraordinaire des actionnaires de la société Douja Promotion Groupe Addoha, tenue en date du 04 octobre 2007, sur proposition du Conseil d'Administration réuni en date du 31 août 2007, a approuvé l'augmentation du capital social d'un montant maximum de **2.200.000.000 dirhams**[1] (deux milliards deux cent millions de dirhams) par émission d'actions nouvelles à libérer par apport en numéraire et/ ou par compensation avec des créances certaines, liquides et exigibles sur la société.

Cette même Assemblée a délégué les pouvoirs nécessaires au Conseil d'Administration en vue de mener à bien, en une ou plusieurs fois, l'opération d'augmentation de capital en numéraire, d'en fixer les modalités, d'en constater la réalisation et de procéder à la modification corrélative des statuts.

Le Conseil a en conséquence tous pouvoirs pour décider et accomplir les actes et formalités nécessaires à cette augmentation de capital, notamment fixer le prix d'émission des actions nouvelles, prendre toutes les mesures pour assurer la souscription de toutes les actions disponibles à titre irréductible et le cas échéant, à titre réductible, recueillir les souscriptions, effectuer et signer la déclaration de souscription et de versement prévue par la loi et procéder aux modifications des statuts en ce qui concerne strictement la présente augmentation de capital.

Par ailleurs, ce Conseil d'Administration réuni en date du 23 novembre 2007, a conféré tous pouvoirs au président avec faculté de subdéléguer à toute personne de son choix, pour recevoir les souscriptions, retirer, après la réalisation de l'augmentation de capital, les fonds bloqués, signer la note d'information relative à l'augmentation du capital social, fixer la date d'ouverture et de clôture de la période de souscription et sa prolongation le cas échéant, effectuer et signer la déclaration de souscription et de versement prévue par la loi et enfin, faire tout ce qui est nécessaire pour le dénouement de l'opération.

Un Conseil d'Administration se tiendra au plus tard en date du 28 décembre 2007 afin d'entériner l'augmentation définitive du capital de Douja Promotion Groupe Addoha.

[1] Prime d'émission incluse

## II. OBJECTIFS DE L'OPERATION

L'activité de Douja Promotion Groupe Addoha, incluant celle de la filiale Immolog ainsi que celle des autres filiales créées dans le cadre des partenariats conclus avec les sociétés Fadesa, Somed et Al Qudra, a été marquée, au cours du 1er semestre 2007, par **une augmentation de la réserve foncière disponible de 2 307 hectares**.

La répartition de cette réserve foncière additionnelle acquise ou en cours d'acquisition au cours du 1er semestre 2007, se présente comme suit :

| Société | % participation | Dénomination commerciale du programme | Localisation | Surface du terrain (hectares) |
|---|---|---|---|---|
| Douja Promotion Groupe Addoha | 100% | Fès City Center | Fès | 32 |
| Douja Promotion Groupe Addoha | 100% | New Hivernage | Marrakech | 197 |
| Douja Promotion Groupe Addoha | 100% | Dar Essalam | Casablanca | 20 |
| Douja Promotion Groupe Addoha | 100% | Fès villas | Fès | 50 |
| Douja Promotion Groupe Addoha | 100% | Annouar | Tamesna | 80 |
| Mabani Zellidja[2] | 50% | Les résidences du Golf | Kénitra | 250 |
| C.I.T Addoha Fadesa[3] | 50% | Bahia Golf Resort | Marrakech | 363 |
| C.I.T Addoha Fadesa | 50% | Smir | Mdiq | 84 |
| C.I.T Addoha Fadesa | 50% | Laguna Smir | Mdiq | 135 |
| C.I.T Addoha Fadesa | 50% | Atlas Golf Resort | Marrakech | 174 |
| C.I.T Addoha Fadesa | 50% | Nd | Marrakech | 50 |
| C.I.T Addoha Fadesa | 50% | Bouskoura Golf City | Bouskoura | 220 |
| Immolog | 50% | Al Firdaous | Région Rabat | 625 |
| Immolog | 50% | Ponté | Salé | 27 |
| **Total** | | | | **2 307** |

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

Ces terrains constituent l'assiette foncière de programmes immobiliers économiques et de standing dont la réalisation portera sur une surface plancher totale de plus de 9 500 000 m$^2$.

La réserve foncière additionnelle est destinée à la réalisation de nouveaux programmes de logements économiques, de moyen et de haut standing. Ces programmes viennent en sus des projets actuellement en cours de réalisation et contribueront à la consolidation des perspectives de développement de la société Douja Promotion Groupe Addoha.

Ainsi, l'augmentation de capital en numéraire d'un montant de **2 146 500 000 dirhams**, objet de la présente note d'information, est destinée au :

- financement partiel des nouveaux projets de la société ;
- consolidation de la structure financière de la société ;
- fixation des fonds propres à un niveau en adéquation avec l'enveloppe financière des nouveaux investissements de la société ;
- optimisation des coûts de financement des projets.

[2] Mabani Zellidja est la filiale créée par le groupe Addoha et le groupe Somed
[3] Consortium Immobilier et Touristique Addoha Fadesa est la filiale créée par le groupe Addoha et le groupe Fadesa

## III. INTENTIONS DES ACTIONNAIRES

En vue de soutenir la société Douja Promotion Groupe Addoha dans son projet de développement, les actionnaires majoritaires, Messieurs Anas SEFRIOUI et Noraddine EL AYOUBI respectivement Président Directeur Général et Vice Président de la Société ont l'intention de souscrire à la présente opération.

## IV. MONTANT DE L'OPERATION

Douja Promotion Groupe Addoha envisage la mise en œuvre d'une augmentation de capital en numéraire pour un montant de **2 146 500 000 dirhams,** par émission de **675 000 actions nouvelles** de 100 Dirhams chacune au prix d'émission de **3 180 dirhams**, soit une prime d'émission unitaire de 3 080 dirhams.

## V. RENSEIGNEMENTS RELATIFS AUX TITRES A EMETTRE

| | |
|---|---|
| **Nature des titres** | Actions intégralement souscrites toutes de même catégorie |
| **Nombre de titres émis** | 675 000 actions |
| **Forme des titres** | Les actions seront toutes au porteur à compter de l'admission des titres à la cote de la Bourse de Casablanca.<br>Les actions Douja Promotion Groupe Addoha seront entièrement dématérialisées et inscrites en compte chez Maroclear. |
| **Prix de souscription** | 3 180 Dh |
| **Valeur nominale** | 100 Dh |
| **Prime d'émission** | Les actions seront offertes avec une prime d'émission de 3 080 Dh par action |
| **Date de jouissance** | 1er janvier 2007[4] |
| **Libération des titres** | Les actions, objet de la présente opération sont entièrement libérées et libres de tout engagement |
| **Négociabilité des titres** | Les actions, objet de la présente note d'information seront librement négociables à la Bourse de Casablanca |

[4] Les actions souscrites dans le cadre de la présente opération donneront droit aux dividendes qui seront versés en 2008 au titre de l'exercice 2007

| | |
|---|---|
| **Droits préférentiels de souscription** | Pour la souscription des actions nouvelles représentatives de l'augmentation de capital, le droit préférentiel de souscription réservé aux actionnaires par l'article 192 de la loi 17-95 sera maintenu.<br>Pendant toute la durée de souscription du 5 décembre 2007 au 24 décembre 2007, les droits préférentiels de souscription relatifs à la présente opération sont librement négociables à la Bourse de Casablanca. Le droit préférentiel de souscription, tant à titre irréductible que réductible, pourra être exercé pendant ce délai sous peine de déchéance.<br>L'article 189 de la loi 17-95, stipule, par ailleurs, que chaque actionnaire pourra s'il le désire renoncer à titre individuel à son droit préférentiel de souscription.<br>Les actions, qui ne seraient pas souscrites à titre irréductible pourront être souscrites, à titre réductible, par tout actionnaire et ce, proportionnellement à ses droits à souscription irréductible et dans la limite des demandes.<br>Les actionnaires qui voudraient user de leur droit préférentiel auront un délai de 20 jours à compter du 5 décembre 2007.<br>Le prix théorique desdits droits préférentiels de souscription (DPS) est calculé de la manière suivante :<br>DPS = (Cours de clôture de l'action Douja Promotion Groupe Addoha à la veille de la date du détachement du droit préférentiel de souscription[5] – Prix de souscription – Dividende[6]) x (675 000[7] / 14 175 000[8]) |
| **Caractéristiques de cotation des DPS** | Code : 9001<br>Ticker : ADHA<br>Libellé : DS ADH (AN07 1P20)<br>Groupe de cotation : 11 |
| **Cotation des nouveaux titres** | Les actions issues de la présente augmentation de capital seront entièrement assimilées aux actions déjà existantes, cotées en 1ère ligne, quant à leurs droits et obligations. |
| **Droits rattachés** | Toutes les actions bénéficient des mêmes droits tant dans la répartition des bénéfices que dans la répartition du boni de liquidation. Chaque action confère à son détenteur un droit de vote lors de la tenue des assemblées. Il n'existe pas d'action à droit de vote double |

[5] Correspondant à la date de l'exercice du droit préférentiel de souscription
[6] La différence de dividende entre les actions nouvelles et anciennes est nulle puisque elles auront la même date de jouissance
[7] Nombre d'actions nouvelles
[8] Nombre d'actions anciennes + nombre d'actions nouvelles

# VI. ELEMENTS D'APPRECIATION DES TERMES DE L'OFFRE

## VI.1. ELEMENTS D'APPRECIATION DU PRIX DE SOUSCRIPTION

L'Assemblée Générale Extraordinaire des actionnaires de la société Douja Promotion Groupe Addoha, tenue en date du 04 octobre 2007, sur proposition du Conseil d'Administration réuni en date du 31 août 2007, a approuvé l'augmentation du capital social d'un montant maximum de **2 200 000 000 Dirhams**, objet de la présente note d'information.

Cette même Assemblée a délégué les pouvoirs nécessaires au Conseil d'Administration en vue de mener à bien, l'opération d'augmentation de capital et d'en fixer les modalités et notamment le prix de souscription.

Ce Conseil tenu en date du 23 novembre 2007 a, en effet, fixé le prix de souscription à **3 180 Dirhams** portant l'augmentation de capital en numéraire à un montant de **2 146 500 000 Dirhams**.

La méthode retenue pour la détermination du prix d'émission des actions Douja Promotion Groupe Addoha, dans le cadre de l'augmentation de capital, objet de la présente note d'information est la **moyenne des cours**.

Cette méthode consiste en l'évaluation par la moyenne des cours boursiers de Douja Promotion Groupe Addoha en vigueur à la Bourse de Casablanca, pondérés par les volumes sur une période allant de 1 à 6 mois ;

La méthode des comparables boursiers locaux n'a pas été retenue, le secteur de la promotion immobilière étant faiblement représentée à la Bourse de Casablanca.

Compte-tenu de l'absence d'un référentiel représentatif de sociétés comparables, tant au Maroc qu'à l'étranger, les résultats obtenus par les méthodes de valorisation par les « comparables boursiers internationaux » et par les « transactions comparables » ne sont que d'une faible pertinence. Aussi, seule l'évaluation par la moyenne des cours doit être retenue comme significative.

**Eléments d'appréciation**

Sur la base d'un prix d'émission de 3 180 Dirhams par action coupon attaché, les multiples de valorisation sur la base des données financières relatives aux exercices 2006 et 2007$^{E}$-2010$^{P}$ s'établissent comme suit :

| | 2006[9] | 2007$^{E}$ | 2008$^{P}$ | 2009$^{P}$ | 2010$^{P}$ |
|---|---|---|---|---|---|
| **Résultat net – Kdh (1)** | 536 215 | 842 617 | 2 188 612 | 3 008 159 | 3 618 141 |
| **Fonds propres – Kdh** | 1 929 276 | 4 580 893 | 6 263 935 | 7 958 927 | 9 772 173 |
| **EBITDA[10] – Kdh** | 618 055 | 954 121 | 2 542 705 | 3 627 820 | 4 653 809 |
| **EBIT[11] – Kdh** | 566 865 | 928 632 | 2 540 598 | 3 625 647 | 4 651 569 |
| **Nombre d'actions (2)** | 13 500 000 | 14 175 000 | 14 175 000 | 14 175 000 | 14 175 000 |
| **Capital social – Kdh** | 1 350 000 | 1 417 500 | 1 417 500 | 1 417 500 | 1 417 500 |
| **P/E** | 80,1x | 53,5x | 20,6x | 15,0x | 12,5x |
| **Bénéfice Net par Action – Dh (1)/(2)** | 39,72 | 59,44 | 154,40 | 212,22 | 255,25 |
| **Dividende par Action –Dh** | 25,00 | 35,67 | 92,64 | 127,33 | 153,15 |
| **Rendement par Action - % [12]** | 0,9%[13] | 1,1% | 2,9% | 4,0% | 4,8% |

Source : Attijari Finances Corp. -Business plan établi en février 2007

[9] Sur la base des comptes sociaux de Douja Promotion Groupe Addoha
[10] EBITDA : Valeur ajoutée – impôts et taxes – charges de personnel
[11] EBIT : EBITDA – dotations d'exploitation
[12] Dividende Par action /Prix de l'action sur la base d'un prix de l'action de 3 190 Dirhams au 21 novembre 2007
[13] Tenant compte d'un prix de l'action de 2 850 Dirhams au 29 Décembre 2006

### VI.1.1. Moyenne des cours

L'évaluation de l'action Douja Promotion Groupe Addoha par référence à la moyenne des cours de bourse s'explique par : (i) l'existence d'un référentiel objectif représenté par le cours ; (ii) la taille du bloc d'actions objet de la présente opération.

**Moyenne des cours**

Le tableau ci-dessous présente les moyennes des cours pondérés par les volumes avant la date du Conseil d'Administration de Douja Promotion Groupe Addoha ayant décidé de réaliser l'augmentation capital (soit le 31 août 2007) et avant la date de dépôt du dossier de la présente opération au CDVM (soit le 15 novembre 2007) :

| Cours Douja Promotion Groupe Addoha | VPA (Dh/action)[14] | Surcote/décote par rapport au prix d'émission |
|---|---|---|
| **Cours au 15 novembre 2007** | **3 230** | **1,6%** |
| Moyenne 1 mois | 3 288 | 3,4% |
| Moyenne 3 mois | 3 370 | 6,0% |
| Moyenne 6 mois | 3 221 | 1,3% |
| **Cours au 31 août 2007** | **3 062** | **-3,7%** |
| Moyenne 1 mois | 2 966 | -6,7% |
| Moyenne 3 mois | 2 879 | -9,5% |
| Moyenne 6 mois | 2 862 | -10,0% |

Source : Attijari Finances Corp.

### VI.1.2. Autres éléments d'appréciation du prix de souscription

Les cours enregistrés ainsi que le volume de transactions sur le marché central des titres Douja Promotion Groupe Addoha se présentent comme suit :

**Période d'observation annuelle**

| | 2006 | 2007 |
|---|---|---|
| Cours du marché central - Dh | | |
| Plus haut | 3 200 | 3 645 |
| Plus bas | 705 | 2 520 |
| **Volume des transactions – Kdh** | **17 116 960** | **10 371 069** |

Source : Attijari Intermédiation et la Bourse de Casablanca

[14] Sur la base des comptes sociaux de Douja Promotion Groupe Addoha

### Période d'observation trimestrielle

| | Juil-sept 06 | Oct- déc 06 | Janv- mars 07 | Avril- juin 07 | Juil- sept 07 |
|---|---|---|---|---|---|
| **Cours du marché central – Dh** | | | | | |
| Plus haut | 1 200 | 3 200 | 2 920 | 2 905 | 3 645 |
| Plus bas | 705 | 1 215 | 2 700 | 2 520 | 2 756 |
| **Volume des transactions - Kdh** | **4 060 884** | **13 056 115** | **5 179 103** | **1 707 871** | **3 516 760** |

Source : Attijari Intermédiation et la Bourse de Casablanca

### Période d'observation mensuelle

| | Février 07 | Mars 07 | Avril 07 | Mai 07 | Juin 07 | Juillet 07 | Août 07 | Sep. 07 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Cours du marché central – Dh** | | | | | | | | |
| Plus haut | 2 900 | 2 920 | 2 905 | 2 899 | 2 827 | 2 860 | 3 062 | 3 645 |
| Plus bas | 2 750 | 2 840 | 2 842 | 2 520 | 2 702 | 2 756 | 2 840 | 3 245 |
| **Volume des transactions - Kdh** | **1 212 108** | **1 344 747** | **570 906** | **783 257** | **353 706** | **350 955** | **734 387** | **2 431 417** |

Source : Attijari Intermédiation et la Bourse de Casablanca

Les transactions de blocs réalisés en 2006 et 2007 sur les titres Addoha se résument comme suit :

| Valeur | Date | Quantité | Prix (en Dhs) | Volume (Dhs) |
|---|---|---|---|---|
| **Addoha** | 28/12/2006 | 116 272 | 2 850 | 331 375 200 |
| **Addoha** | 17/10/2006 | 9 000 | 1 225 | 11 025 000 |
| **Addoha** | 13/09/2006 | 14 315 | 1 112 | 15 918 280 |
| **Addoha** | 07/09/2006 | 28 000 | 971 | 27 188 000 |
| **Addoha** | 12/07/2006 | 55 132 | 730 | 40 246 360 |
| **Addoha** | 11/07/2006 | 137 830 | 692 et 695 | 95 747 744 |
| **Addoha** | 10/07/2006 | 47 980 | 720 et 757 | 35 696 241 |

Source: Attijari Intermédiation et la Bourse de Casablanca

## VI.2. ANALYSE DES IMPACTS DE L'OPERATION

### VI.2.1. Impacts de l'opération sur les capitaux propres

L'impact de l'augmentation de capital sur les capitaux propres de Douja Promotion Groupe Addoha s'établit comme suit :

| | Nombre d'actions | Capital social Dh | Prime d'émission Dh | Fonds propres à fin 2007 Dh |
|---|---|---|---|---|
| Situation avant l'opération | 13 500 000 | 1 350 000 000 | - | 2 434 392 506 |
| Incidence de l'opération | 675 000 | 67 500 000 | 2 079 000 000 | 2 146 500 000 |
| **Situation après l'opération** | **14 175 000** | **1 417 500 000** | **2 079 000 000** | **4 580 892 506** |

### VI.2.2. Liste des principaux actionnaires avant et après l'opération

La liste des principaux actionnaires de Douja Promotion Groupe Addoha avant et après l'opération se présente comme suit :

| Actionnaires | Avant opération | | | Après opération[15] | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | Nombre de titres | % du capital | % de droits de vote | Nombre de titres | % du capital | % de droits de vote |
| **Famille SEFRIOUI** | **8 336 250** | **61,75%** | **61,75%** | **8 753 063** | **61,75%** | **61,75%** |
| M. Anas SEFRIOUI | 8 334 910 | 61,74% | 61,74% | 8 751 656 | 61,74% | 61,74% |
| Mme Mounia BENZEKRI | 268 | - | - | 281 | - | - |
| Mlle Alia SEFRIOUI | 268 | - | - | 281 | - | - |
| Mlle Kenza SEFRIOUI | 268 | - | - | 281 | - | - |
| M. Malik SEFRIOUI | 268 | - | - | 281 | - | - |
| O.I.P. | 268 | - | - | 281 | - | - |
| **Autres actionnaires** | **5 163 750** | **38,25%** | **38,25%** | **5 421 938** | **38,25%** | **38,25%** |
| M. Noraddine EL AYOUBI | 438 750 | 3,25% | 3,25% | 460 688 | 3,25% | 3,25% |
| Flottant en Bourse | 4 725 000 | 35,00% | 35,00% | 4 961 250 | 35,00% | 35,00% |
| **Total** | **13 500 000** | **100,00%** | **100,00%** | **14 175 000** | **100,00%** | **100,00%** |

Source : Attijari Finances Corp.

### VI.2.3. Conseil d'administration

La composition des organes d'administration de Douja Promotion Groupe Addoha ne connaîtra pas de changement significatif à l'issue de cette opération.

[15] Dans le cas où l'ensemble des actionnaires souscrivent à titre irréductible

# VII. COTATION EN BOURSE

## VII.1. CALENDRIER INDICATIF DE L'OPERATION

| Ordre | Etapes | Au plus tard |
|---|---|---|
| **1** | Réception par la Bourse de Casablanca du dossier complet de l'opération | 26 novembre 2007 |
| **2** | Emission de l'avis d'approbation de la Bourse de Casablanca sur l'opération | 27 novembre 2007 |
| **3** | Réception par la Bourse de Casablanca de la note d'information visée par le CDVM | 27 novembre 2007 à 12h00 |
| **4** | Publication au bulletin de la cote de l'annonce relative à l'augmentation de capital | 27 novembre 2007 |
| **5** | Ouverture de la période de souscription / Détachement et cotation des droits de souscriptions | 5 décembre 2007 |
| **6** | Clôture de la période de souscription | 24 décembre 2007 |
| **7** | Radiation des droits de souscription | 25 décembre 2007 |
| **8** | Tenue de la réunion de l'instance devant ratifier l'augmentation de capital | 28 décembre 2007 |
| **9** | Réception par la Bourse de Casablanca du procès-verbal de la réunion de l'instance devant ratifier l'augmentation de capital en numéraire | 31 décembre 2007 |
| **10** | Cotation des titres en 1ère ligne et publication des résultats au bulletin de la cote de la Bourse de Casablanca | 03 janvier 2008 |
| **11** | Prélèvement de la commission d'admission par la Bourse de Casablanca | 04 janvier 2008 |

## VII.2. CARACTERISTIQUES DE COTATION DES NOUVEAUX TITRES

| | |
|---|---|
| **Libellé** | DOUJA PROM ADDOHA |
| **Secteur d'activité** | Immobilier |
| **Compartiment** | Marché Principal (1er Compartiment) |
| **Mode de cotation** | Continu |
| **Code Valeur** | 9 000 |
| **Ticker** | ADH |
| **Date de cotation** | 3 janvier 2008 |
| **Ligne de cotation** | Les actions nouvelles seront assimilées aux anciennes et cotées en 1ère ligne |
| **Société de bourse chargée d'enregistrer l'opération** | Attijari Intermédiation |

## VII.3. INTERMEDIAIRES FINANCIERS

| Type d'intermédiaires financiers | Dénomination | Adresse |
|---|---|---|
| **Coordinateur global** | **Attijari Finances Corp.** | 163, Avenue Hassan II – Casablanca |
| **Organisme chargé de l'enregistrement** | **Attijari Intermédiation** | 163, Avenue Hassan II - Casablanca |
| **Organisme centralisateur et collecteur d'ordres** | **Attijariwafa bank** | 2, boulevard Moulay Youssef – Casablanca |

# VIII. MODALITES DE SOUSCRIPTION

## VIII.1. PERIODE DE SOUSCRIPTION

L'opération de souscription à l'augmentation de capital, objet de la présente note d'information, est ouverte auprès de l'organisme centralisateur et collecteur d'ordres du 5 décembre au 24 décembre 2007 inclus.

Les actionnaires actuels de Douja Promotion Groupe Addoha pourront s'adresser directement à leur dépositaire pour souscrire à l'opération.

## VIII.2. BENEFICIAIRES

L'augmentation de capital, objet de la présente note d'information, est réservée aux actionnaires actuels de Douja Promotion Groupe Addoha et aux détenteurs de droits de souscription.

A partir du 03 janvier 2008, les actions émises dans le cadre de la présente opération seront librement négociables à la Bourse de Casablanca par tout type d'investisseurs.

### VIII.3. IDENTIFICATION DES SOUSCRIPTEURS

Le collecteur d'ordres dans le cadre de cette opération doit s'assurer que le souscripteur est porteur de titres ou de droits de souscription.

A ce titre, il doit obtenir copie du document qui atteste de cette identification, et la joindre au bulletin de souscription. Les souscripteurs doivent en outre justifier de leur appartenance à l'une des catégories décrites ci-dessous :

| Catégorie d'investisseur | Document à joindre |
|---|---|
| Personnes physiques marocaines résidentes | Photocopie de la carte d'identité nationale |
| Personnes physiques marocaines résidentes à l'étranger | Photocopie de la carte d'identité nationale |
| Personnes physiques résidentes et non marocaines | Photocopie de la carte de résident |
| Personnes physiques non résidentes et non marocaines | Photocopie des pages du passeport contenant l'identité de la personne ainsi que les dates d'émission et d'échéance du document |
| Personnes morales de droit marocain (hors OPCVM) | Photocopie du registre de commerce |
| Personnes morales de droit étranger | Tout document faisant foi dans le pays d'origine et attestant de l'appartenance à la catégorie ou tout autre moyen jugé acceptable par le coordinateur global concerné |
| OPCVM de droit marocain | Photocopie de la décision d'agrément :<br>- pour les FCP, le certificat de dépôt au greffe du tribunal<br>- pour les SICAV, le modèle des inscriptions au registre de commerce |
| Investisseurs qualifiés (hors OPCVM) | Photocopie du registre de commerce comprenant l'objet social faisant ressortir leur appartenance à cette catégorie |
| Banques de droit marocain | Photocopie des statuts |
| Associations marocaines | Photocopie des statuts et du récépissé du dépôt de dossier |
| Enfant mineur | Photocopie de la page du livret de famille attestant de la date de naissance de l'enfant |

Toutes les souscriptions ne respectant pas les conditions d'identification susmentionnées seront frappées de nullité. Les ordres de souscription sont irrévocables après la clôture de la période de souscription.

## VIII.4. OUVERTURE DE COMPTE

Les opérations de souscription, pour les futurs porteurs de droit(s) préférentiel(s) de souscription, sont enregistrées dans un compte titres et espèces au nom du souscripteur. Les ouvertures de compte pour enfant mineur ne peuvent être réalisées que par le père, la mère, le tuteur ou le représentant légal de l'enfant mineur. Les ouvertures de comptes ne peuvent être réalisées que par le détenteur du compte, il est strictement interdit d'ouvrir un compte par procuration. Une opération de souscription ne peut en aucun cas permettre l'ouverture d'un compte pour le mandant.

## VIII.5. MODALITES DE SOUSCRIPTION ET DE TRAITEMENT DES ORDRES

### VIII.5.1. Modalités de souscription

Les actions, objet de la présente note d'information, pourront être souscrites auprès du centralisateur et collecteur d'ordres Attijariwafa bank.

Toutes les souscriptions se feront en numéraire, les actions nouvelles seront réservées à titre préférentiel et irréductible aux porteurs d'actions de capital à raison de 1 action nouvelle pour 20 actions anciennes. Les bulletins de souscription seront signés par le souscripteur ou son mandataire et horodatés par l'organisme collecteur d'ordres.
Par application des dispositions de l'article 189 dernier alinéa de la loi n°17-95 du 30 août 1996, la souscription aux actions nouvelles est réservée aux actionnaires de la société et aux porteurs de droits préférentiels de souscription au moment de la réalisation de l'augmentation de capital. Ils auront, en conséquence, un droit de souscription irréductible sur les actions nouvelles à émettre.

Ils auront également un droit de souscription à titre réductible, en vue de la répartition des actions non absorbées par l'exercice du droit de souscription à titre irréductible. Cette répartition s'effectuera au prorata du nombre d'actions anciennes ou droits y afférents possédés par les souscripteurs, dans la limite de leurs demandes et sans attribution de fractions.

Les nouveaux actionnaires pourront souscrire à la présente opération au même titre que les anciens en achetant des droits de souscription sur le marché. Ces droits de souscription seront mis en vente par les anciens actionnaires qui ne souhaitent pas souscrire à l'augmentation de capital. Ils seront cotés durant toute la période de souscription. Les achats et les ventes de DPS pourront être effectués par l'entremise d'un intermédiaire agréé (société de bourse).

L'organisme centralisateur et collecteur d'ordres ainsi que tout organisme habilité à collecter les ordres de souscription doivent s'assurer, préalablement à l'acceptation d'une souscription, que le souscripteur a la capacité financière d'honorer ses engagements; ils sont tenus d'accepter les ordres de souscription de toute personne habilitée à participer à l'opération à condition que ladite personne fournisse les garanties financières nécessaires.

Dans le cas où les souscriptions reçues, tant à titre irréductible que réductible n'atteignent pas la totalité de l'augmentation de capital, le Conseil d'Administration pourra limiter le montant de l'augmentation de capital au montant des souscriptions reçues ou étendre la période de souscription.

### VIII.5.2. Traitement des rompus

Les actionnaires de Douja Promotion Groupe Addoha qui ne détiendraient pas un nombre d'actions et/ou de droits multiple de 20 devront procéder à l'achat ou à la vente aux conditions du marché du nombre de titres avant la période de souscription ou de droits de souscriptions nécessaires lors de la période de soucription.

## VIII.6. SOUSCRIPTION POUR COMPTE DE TIERS

Les souscriptions pour compte de tiers sont autorisées mais dans les limites suivantes :

- les souscriptions pour compte de tiers sont acceptées à condition que le souscripteur présente une procuration dûment signée et légalisée par son mandant délimitant exactement le champ d'application de la procuration (procuration sur tous types de mouvements titres et espèces sur le compte, ou procuration spécifique à la souscription à l'opération d'augmentation de capital de Douja Promotion Groupe Addoha). Le collecteur d'ordres est tenu, au cas où il ne disposerait pas déjà de cette copie, d'en obtenir une et de la joindre au bulletin de souscription ;
- le mandataire doit préciser les références des comptes titres et espèces du mandant, dans lesquels seront inscrits respectivement les mouvements sur titres ou sur espèces liés aux actions ADDOHA, objet de l'opération ;
- les souscriptions pour compte d'enfants mineurs dont l'âge est inférieur ou égal à 18 ans sont autorisées à condition d'être effectuées par le père, la mère, le tuteur ou le représentant légal de l'enfant mineur. Le collecteur d'ordres est tenu, au cas où il n'en disposerait pas déjà, d'obtenir une copie de la page du livret de famille faisant ressortir la date de naissance de l'enfant mineur en question le cas échéant. En ce cas, les mouvements sont portés soit sur un compte ouvert au nom de l'enfant mineur, soit sur le compte titres ou espèces ouvert au nom du père, de la mère, du tuteur ou du représentant légal ;
- Dans le cas d'un mandat de gestion de portefeuille, le gestionnaire ne peut souscrire pour le compte du client dont il gère le portefeuille qu'en présentant une procuration dûment signée et légalisée par son mandant. Les sociétés de gestion sont dispensées de présenter ces justificatifs pour les OPCVM qu'elles gèrent.

## VIII.7. MODALITES DE CENTRALISATION ET DE REGLEMENT– LIVRAISON DES TITRES

### VIII.7.1. Centralisation des ordres

En tant que centralisateur des titres ADDOHA, Attijariwafa bank recueillera auprès des dépositaires habilités, tous les bulletins de souscription renseignés et liés à la présente opération.

Les bulletins de souscription ainsi que la liste détaillée des souscripteurs doivent être remis au centralisateur au plus tard le 24 décembre 2007 à 16h.

### VIII.7.2. Versement des souscriptions et inscription en compte

Attijariwafa bank est chargée de l'inscription des actions souscrites auprès de Maroclear. Attijari Intermédiation est chargée de l'enregistrement des titres auprès de la Bourse de Casablanca.

La libération des montants correspondants aux souscriptions à la présente augmentation de capital doit être faite en espèces (par remise de chèques ou par débit du compte bancaire du souscripteur ouvert sur les livres de sa banque) et versée au centralisateur à la date de clôture de la période de souscription.

Le montant des versements doit être égal au montant souscrit augmenté de la commission de bourse (0,1% hors taxes du montant souscrit), de la commission de courtage (0,6% hors taxes du montant souscrit) et de la commission de règlement/livraison (0,2% hors taxes du montant souscrit).

Attijariwafa bank, organisme centralisateur et collecteur d'ordres, versera ces montants dans un compte spécial réservé à l'opération, objet de la présente note d'information : « Augmentation de capital Douja Promotion Groupe Addoha ».

### VIII.7.3. Modalités de publication des résultats de l'opération

Les résultats de l'opération, seront publiés au Bulletin de la cote par la Bourse de Casablanca le 03 janvier 2008, et seront publiés par Douja Promotion Groupe Addoha dans un journal d'annonces légales en date du 04 janvier 2008.

# IX. FISCALITE

L'attention des investisseurs est attirée sur le fait que le régime fiscal marocain est présenté ci-dessous à titre indicatif et ne constitue pas l'exhaustivité des situations fiscales applicables à chaque investisseur.

Ainsi, les personnes physiques ou morales désireuses de participer à la présente opération sont invitées à s'assurer auprès de leur conseiller fiscal de la fiscalité qui s'applique à leur cas particulier. Sous réserve de modifications légales ou réglementaires, le régime actuellement en vigueur est le suivant :

## IX.1. ACTIONNAIRES PERSONNES PHYSIQUES RESIDENTES AU MAROC

### IX.1.1. Imposition des profits de cession

Conformément aux dispositions de l'article 75 du Code Général des Impôts, les profits de cession des actions sont soumis à l'IR au taux de 10%. Pour les actions cotées, l'impôt est retenu à la source et versé au Trésor par l'intermédiaire financier habilité teneur de comptes titres.

Selon les dispositions de l'article 70 du Code Général des Impôts, sont exonérés de l'impôt :

- les profits ou la fraction des profits sur cession d'actions correspondant au montant des cessions, réalisées au cours d'une année civile, n'excédant pas le seuil de 24 000 Dh ;
- la donation des actions effectuée entre ascendants et descendants, entre époux et entre frères et sœurs.

Le fait générateur de l'impôt est constitué par la réalisation des opérations ci-après :

- la cession, à titre onéreux ou gratuit à l'exclusion de la donation entre ascendants et descendants et entre époux, frères et sœurs ;
- l'échange, considéré comme une double vente sauf en cas de fusion ;
- l'apport en société.

Le profit net de cession est constitué par la différence entre :

- d'une part, le prix de cession diminué, le cas échéant, des frais supportés à l'occasion de cette cession, notamment les frais de courtage et de commission ;
- et d'autre part, le prix d'acquisition majoré, le cas échéant, des frais supportés à l'occasion de ladite acquisition, tels que les frais de courtage et de commission.

Les moins-values subies au cours d'une année sont imputables sur les plus-values des années suivantes jusqu'à l'expiration de la 4$^{ème}$ année qui suit celle de la réalisation des moins-values.

### IX.1.2. Imposition des dividendes

Les dividendes distribués à des personnes physiques résidentes au Maroc sont soumis à une retenue à la source de 10%.

## IX.2. ACTIONNAIRES PERSONNES MORALES RESIDENTES AU MAROC

### IX.2.1. Imposition des profits de cession

Les profits nets résultant de la cession, en cours ou en fin d'exploitation, d'actions cotées à la Bourse de Casablanca sont imposables en totalité.

Par dérogation aux dispositions de l'article 161-I du Code Général des Impôts, les personnes morales soumises à l'Impôt sur les Sociétés (IS) qui, procèdent à des cessions de titres de participation bénéficient, pour une période de deux ans allant du 1er janvier 2006 au 31 décembre 2007, d'un abattement appliqué sur le profit net global des cessions, obtenu après imputation des pertes résultant des cessions.

Le taux de l'abattement est de :

- 25% si le délai écoulé entre l'année d'acquisition et l'année de cession est supérieur à 2 ans et inférieur ou égal à 4 ans ;
- 50% si le délai écoulé entre l'année d'acquisition et l'année de cession est supérieur à 4 ans.

### IX.2.2. Imposition des dividendes

**Personnes morales résidentes passibles de l'IS**

Les dividendes distribués à des contribuables relevant de l'IS sont soumis à une retenue à la source de 10% libératoire de l'IS. Cependant, les revenus précités ne sont pas soumis audit impôt si la société bénéficiaire fournit à la société distributrice une attestation de propriété des titres comportant son numéro d'imposition à l'IS.

**Personnes morales résidentes passibles de l'IR**

Les dividendes distribués à des personnes morales résidentes passibles de l'IR sont soumis à une retenue à la source au taux de 10%.

## IX.3. ACTIONNAIRES PERSONNES PHYSIQUES NON RESIDENTES AU MAROC

### IX.3.1. Imposition des profits de cession

Les profits de cession d'actions réalisés par des personnes physiques non résidentes au Maroc sont imposables sous réserve de l'application des dispositions des conventions internationales de non double imposition.

### IX.3.2. Imposition des dividendes

Les dividendes d'actions sont soumis à une retenue à la source au taux de 10%.

### IX.4. ACTIONNAIRES PERSONNES MORALES NON RESIDENTES AU MAROC

#### IX.4.1. Imposition des profits de cession

Les profits de cession d'actions cotées à la Bourse de Casablanca réalisés par des personnes morales non résidentes au Maroc sont exonérés de l'impôt sur les sociétés. Toutefois, cette exonération ne s'applique pas aux profits résultant de la cession des titres des sociétés à prépondérance immobilière.

#### IX.4.2. Imposition des dividendes

Les dividendes sont soumis à une retenue à la source au taux de 10%.

## X. CHARGES RELATIVES A L'OPERATION

Les frais de l'opération sont à la charge de l'émetteur et sont estimés à près de 0,8% HT du montant de l'opération. La nature de ces frais est détaillée ci-dessous :

- les frais légaux ;
- le conseil juridique ;
- le conseil financier ;
- les frais de placement et courtage ;
- le dépositaire des titres ;
- la communication ;
- la Bourse de Casablanca ;
- le Conseil Déontologique des Valeurs Mobilières ;
- et le Dépositaire Central, Maroclear.

# PARTIE III PRESENTATION GENERALE DE DOUJA PROMOTION GROUPE ADDOHA

## I. RENSEIGNEMENTS A CARACTERE GENERAL

| | |
|---|---|
| **Dénomination sociale** | La société a la dénomination sociale : « DOUJA PROMOTION GROUPE ADDOHA S.A. ». Elle utilise également le nom commercial « GROUPE ADDOHA ». |
| **Siège social** | Km 7, Route de Rabat – Ain Sebaâ, Casablanca |
| **Tél** | (212) 022.67.99.00 |
| **Fax** | (212) 022.35.17.63 |
| **Site Internet** | www.groupeaddoha.com |
| **Adresse électronique** | Douja.promotion@addoha.ma |
| **Forme juridique** | Société Anonyme à Conseil d'Administration |
| **Date de constitution** | 18 avril 1988 |
| **Durée de vie** | La durée de la société est fixée à 99 ans, sauf dissolution anticipée ou prorogation prévue par les statuts ou par la loi |
| **N° du registre du commerce** | La société est immatriculée au Registre du Commerce de Casablanca sous le numéro 52 405 |
| **Exercice social** | Du 1er janvier au 31 décembre |
| **Capital social** (au 1er octobre 2007) | 1 350 000 000 Dh divisé en 13 500 000 actions de 100 Dh chacune, toutes de même catégorie et entièrement libérées |
| **Tribunal compétent en cas de litige** | Tribunal de Commerce de Casablanca |
| **Objet social** | Selon l'article 5 des statuts, la société a pour objet :<br>Directement, soit pour elle-même, soit en participation, soit pour un tiers au Maroc ou dans tout autre pays toute opération de promotion immobilière telles que définies par le dahir n° 1.85.100 du 17 août 1985 portant promulgation de la loi n°15-85 instituant des mesures d'encouragement aux investissements immobiliers et, plus particulièrement,<br>▪ l'acquisition de tous terrains, bâtis ou non bâtis, ainsi que de toute propriété sise au Maroc ;<br>▪ l'exploitation et la mise en valeur desdits terrains au moyen notamment d'opérations de lotissement, viabilisation, aménagement, équipement et de l'édification de construction à usage d'habitation, commercial, professionnel, industriel ou autre ;<br>▪ la transformation des biens immeubles, leur vente en copropriété par lot ou unité ;<br>▪ la rédaction d'actes constatant la mutation de tout bien immobilier ;<br>▪ la constitution et la gestion de syndicat de tout immeuble conformément à la réglementation des immeubles en copropriété et toute opération y afférentes, y compris l'exercice de la fonction de syndic ;<br>▪ et, plus généralement, toutes opérations mobilières ou immobilières qui pourraient se rattacher directement ou indirectement à l'objet de la société. |
| **Consultation des documents juridiques** | Les documents sociaux, comptables et juridiques dont la communication est prévue par la loi et les statuts en faveur des actionnaires et des tiers peuvent être consultés au siège social de Douja Promotion Groupe Addoha, à Casablanca, Ain Sebaâ, Km 7 - Route de Rabat |

**Liste des textes législatifs applicables à l'émetteur**

La société Douja Promotion Groupe Addoha est régie par le droit marocain, la loi 17-95 relative aux sociétés anonymes, ainsi que par ses statuts.

De par son activité, elle est régie par les Dahirs suivants :

- loi n°25-90 promulguée par le Dahir n°1-92-7 du 17 juin 1992 relative aux lotissements, groupes d'habitation et morcellements ;
- loi n°17-95 promulguée par le Dahir n°1-96-124 du 30 août 1996 relative aux sociétés anonymes ;
- dahir du 12 août 1913 formant code des obligations et contrats, complété par la loi n°44-00 du 3 octobre 2002 relative à la vente en état futur d'achèvement ;
- loi n°18-00 du 3 octobre 2002 relative au statut de la copropriété des immeubles bâtis ;
- article 19 de la loi de Finances 1999-2000 instituant des exonérations fiscales au profit des promoteurs immobiliers, tel qu'il a été modifié et complété par l'article 16 bis de la loi de Finances pour l'année 2001.

De par sa cotation à la Bourse de Casablanca, la société Douja Promotion Groupe Addoha est soumise aux dispositions légales et réglementaires relatives aux marchés financiers suivantes :

- dahir portant loi n°1-93-211 du 21 septembre 1993 relatif à la Bourse de Casablanca modifié et complété par les lois 24-96, 29-00 et 52-01 ;
- règlement Général de la Bourse de Casablanca approuvé par l'arrêté du Ministre de l'Economie et des Finances n°499-98 du 27 juillet 1998 et amendé par l'Arrêté du Ministre de l'Economie, des Finances, de la Privatisation et du Tourisme n°1960-01 du 30 octobre 2001. Celui-ci a été modifié par l'amendement de juin 2004 entré en vigueur en novembre 2004 ;
- dahir portant loi n°1-93-212 du 21 septembre 1993 relatif au Conseil Déontologique des Valeurs Mobilières et aux informations exigées des personnes morales faisant appel public à l'épargne tel que modifié et complété par la loi n°23-01 ;
- dahir n°1-96-246 du 9 janvier 1997 portant promulgation de la loi n°35-96 relative à la création d'un dépositaire central et à l'institution d'un régime général de l'inscription en compte de certaines valeurs, modifié et complété par la loi n°43-02 ;
- règlement général du dépositaire central approuvé par l'arrêté du Ministre de l'Economie et des Finances n°932-98 du 16 avril 1998 et amendé par l'arrêté du Ministre de l'Economie, des Finances, de la Privatisation et du Tourisme n°1961-01 du 30 octobre 2001 ;
- dahir n°1-04-21 du 21 avril 2004 portant promulgation de la loi n°26-03 relative aux offres publiques sur le marché boursier marocain.

# II. RENSEIGNEMENTS SUR LE CAPITAL DE DOUJA PROMOTION GROUPE ADDOHA

## II.1. RENSEIGNEMENTS A CARACTERE GENERAL

### II.1.1. Situation au 1er octobre 2007

Au 1er Octobre 2007, le capital social de la société Douja Promotion Groupe Addoha s'établit à 1 350 000 000 Dh, intégralement libéré. Il se compose de 13.500.000 actions d'une valeur nominale de 100 Dh chacune.

### II.1.2. Evolution du capital social

Depuis la date de constitution de la société en 1988, le capital social a évolué comme suit :

| Date | Nature de l'opération | Nombre d'actions créées | Nominal (Dh) | Montant de l'opération (Kdh) | Nombre total d'actions | Capital social (post opérations) (Kdh) |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **18/04/88** | Capital de création | 100 | 100 | 10 | 100 | 10 |
| **17/10/97** | Augmentation de capital par apport en nature | 20 000 | 100 | 2 000 | 20 000 | 2 010 |
| **23/09/98** | Augmentation de capital par apport en nature | 29 900 | 100 | 2 990 | 50 000 | 5 000 |
| **01/11/00** | Augmentation de capital en numéraire | 50 000 | 100 | 5 000 | 100 000 | 10 000 |
| **20/04/06** | Augmentation de capital par incorporation de réserves | 13 400 000 | 100 | 1 340 000 | 13 500 000 | 1 350 000 |

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

Depuis sa date de création, Douja Promotion Groupe Addoha a procédé à quatre augmentations de capital.

L'action Addoha a été introduite à la Bourse des Valeurs de Casablanca le 06 juillet 2006 au cours de 585 dirhams.

## II.2. STRUCTURE DU CAPITAL ET DE L'ACTIONNARIAT

### II.2.1. Historique de l'actionnariat sur les 3 derniers exercices

L'actionnariat de la société Douja Promotion Groupe Addoha sur les 3 derniers exercices se présente comme suit :

| Actionnaires | 31/12/2004 | | 31/12/2005 | | 31/12/2006 | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | Nombre d'actions | % du capital | Nombre d'actions | % du capital | Nombre d'actions | % du capital |
| **Famille SEFRIOUI** | **95 000** | **95,00%** | **95 000** | **95,00%** | **8 336 250** | **61,75%** |
| M. Anas SEFRIOUI | 94 990 | 94,99% | 94 990 | 94,99% | 8 334 910 | 61,74% |
| Mme Mounia BENZEKRI | 2 | - | 2 | - | 268 | - |
| Mlle Alia SEFRIOUI | 2 | - | 2 | - | 268 | - |
| Mlle Kenza SEFRIOUI | 2 | - | 2 | - | 268 | - |
| M. Malik SEFRIOUI | 2 | - | 2 | - | 268 | - |
| O.I.P. | 2 | - | 2 | - | 268 | - |
| | | | | | | - |
| **Autres actionnaires** | **5 000** | **5,00%** | **5 000** | **5,00%** | **5 163 750** | **38,25%** |
| M. Noraddine EL AYOUBI | 5 000 | 5,00% | 5 000 | 5,00% | 438 750 | 3,25% |
| Flottant en Bourse | | | | | 4 725 000 | 35,00% |
| **Total** | **100 000** | **100,00%** | **100 000** | **100,00%** | **13 500 000** | **100,00%** |

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

### II.2.2. Structure du capital avant et après opération

| Actionnaires | Avant opération | | | Après opération | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | Nombre de titres | % du capital | % de droits de vote | Nombre de titres | % du capital | % de droits de vote |
| **Famille SEFRIOUI** | **8 336 250** | **61,75%** | **61,75%** | **8 753 063** | **61,75%** | **61,75%** |
| M. Anas SEFRIOUI | 8 334 910 | 61,74% | 61,74% | 8 751 656 | 61,74% | 61,74% |
| Mme Mounia BENZEKRI | 268 | - | - | 281 | - | - |
| Mlle Alia SEFRIOUI | 268 | - | - | 281 | - | - |
| Mlle Kenza SEFRIOUI | 268 | - | - | 281 | - | - |
| M. Malik SEFRIOUI | 268 | - | - | 281 | - | - |
| O.I.P. | 268 | - | - | 281 | - | - |
| | | - | - | | - | - |
| **Autres actionnaires** | **5 163 750** | **38,25%** | **38,25%** | **5 421 938** | **38,25%** | **38,25%** |
| M. Noraddine EL AYOUBI | 438 750 | 3,25% | 3,25% | 460 688 | 3,25% | 3,25% |
| Flottant en Bourse | 4 725 000 | 35,00% | 35,00% | 4 961 250 | 35,00% | 35,00% |
| **Total** | **13 500 000** | **100,00%** | **100,00%** | **14 175 000** | **100,00%** | **100,00%** |

A la veille de l'opération d'augmentation de capital, la majorité du capital social de Douja Promotion Groupe Addoha est détenue par M. Anas SEFRIOUI, Président du Conseil d'Administration avec 61,74% du capital et des droits de vote.

A l'issue de la présente opération, les actionnaires de référence Messieurs Anas SEFRIOUI et Noraddine El AYOUBI conserveront respectivement leurs parts dans le capital de la société, soit 61,74% et 3,25% du capital et des droits de vote de Douja Promotion Groupe Addoha, s'ils souscrivent uniquement à titre irréductible à la présente opération.

## II.3. PACTE D'ACTIONNAIRES

A ce jour, aucun pacte d'actionnaires n'existe entre les actionnaires de Douja Promotion Groupe Addoha.

## II.4. INTENTION DES ACTIONNAIRES

Messieurs Anas SEFRIOUI et Noraddine EL AYOUBI, actionnaires de référence de Douja Promotion Groupe Addoha envisagent de souscrire à la présente opération d'augmentation de capital.

## II.5. RESTRICTIONS EN MATIERE DE NEGOCIABILITE

Il n'existe dès lors aucune restriction en matière de négociabilité visant les actions Douja Promotion Groupe Addoha conformément au Dahir portant loi n°1-93-211 du 21 septembre 1993 relatif à la Bourse de Casablanca.

## II.6. DECLARATION DE FRANCHISSEMENT DE SEUILS

Il n'existe aucune obligation de franchissement de seuil de participation découlant de l'application des statuts de l'émetteur ou de la législation s'appliquant à lui.

Les sociétés cotées en Bourse sont soumises à l'application des seuils tels que définis par la réglementation :

- «Toute personne physique ou morale qui vient de posséder plus du vingtième, du dixième, du cinquième, du tiers, de la moitié ou des deux tiers du capital ou des droits de vote de la Société, doit informer la Société ainsi que le Conseil Déontologique des Valeurs Mobilières et la société gestionnaire dans un délai de 5 jours ouvrables à compter de la date de franchissement de l'un de ses seuils de participation, du nombre total des actions de la Société qu'elle possède ainsi que du nombre des titres donnant à terme accès au capital et des droits de vote qui y sont rattachés. Elle informe, en outre, dans les mêmes délais, le Conseil Déontologique des Valeurs Mobilières des objectifs qu'elle a l'intention de poursuivre au cours des douze mois qui suivent lesdits franchissements de seuils » (Art. 68 ter du Dahir portant loi n°1-93-211 du 21 septembre 1993 relatif à la Bourse des Valeurs tel que modifié et complété).
- « Toute personne physique ou morale possédant plus du vingtième, du dixième, du cinquième, du tiers, de la moitié ou des deux tiers du capital ou des droits de vote sur une société ayant son siège au Maroc et dont les actions sont cotées à la Bourse des Valeurs, et qui vient à céder tout ou partie de ces actions ou de ces droits de vote, doit en informer cette société ainsi que le Conseil Déontologique des Valeurs Mobilières et la société gestionnaire dans les mêmes conditions que celles visées à l'article 68ter ci-dessus, s'il franchit à la baisse l'un de ces deuils de participations. » (Art. 68 quater du Dahir portant loi n°1-93-211 du 21 septembre 1993 relatif à la Bourse des Valeurs tel que modifié et complété).
- « Tout manquement aux obligations de déclaration de franchissement de seuil exigées par le Dahir portant loi relatif à la Bourse des Valeurs expose son auteur à une amende de 5.000 dirhams à 100.000 dirhams. » (Article 75 bis).

## II.7. POLITIQUE DE DISTRIBUTION DE DIVIDENDES

### II.7.1. Dispositions statutaires

L'article 22 des Statuts de Douja Promotion Groupe Addoha prévoit qu'« après approbation des états de synthèse de l'exercice, l'assemblée ordinaire détermine, conformément aux lois en vigueur, la répartition du résultat net de l'exercice ».

### II.7.2. Dividendes payés au cours des 3 derniers exercices

Le tableau ci-dessous indique le montant des dividendes distribués par la Société sur les 3 derniers exercices :

| | 2004<br>n | 2005<br>n | 2006<br>n |
|---|---|---|---|
| **Résultat net - Mdh** | 437,0 | 611,0 | 536,2 |
| **Dividendes distribués en n+1 - Mdh** | 70,0 | 366,5 | 337,5 |
| **Taux de distribution (%)*** | 16,0% | 60,0% | 62,9% |
| **Nombre d'actions ajusté** | 100 000 | 100 000 | 13 500 000 |
| **Résultat net par action (Dh)** | 4 369,9 | 6 109,9 | 40,0 |
| **Dividendes par action (Dh)** | 700,0 | 3 665,0 | 25,0 |

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

* Taux de distribution (Pay out) : dividendes distribués en n+1 (au titre de l'année n)/ résultat net (n)

# III. MARCHES DES TITRES DE L'EMETTEUR

## III.1. COTATION DU TITRE ADDOHA

Douja Promotion Groupe Addoha est cotée à la Bourse de Casablanca depuis le 06 juillet 2006 sous le code ticker ADH. L'opération d'introduction en Bourse s'est faite par cession de 35% du capital.

Le titre est coté au premier compartiment de la Bourse de Casablanca.

A la veille de la présente opération, la société Douja Promotion Groupe Addoha n'a procédé à aucune émission de titre de capital ou de créance sur les marchés marocain et étranger.

## III.2. PROGRAMME DE RACHAT D'ACTIONS

Conformément au souhait émis par le Conseil d'Administration tenu le 27 mars 2007 et après approbation de l'Assemblée Générale Ordinaire du 29 juin 2007, la société Douja Promotion Groupe Addoha a été autorisée à procéder à un programme de rachat de ses propres actions dans une optique de régularisation du cours de l'action sur la marché boursier.

Les caractéristiques dudit programme se résument comme suit :

| | |
|---|---|
| **Titres concernés** | Actions ADDOHA |
| **Prix maximum d'achat et de vente** | 3 800 Dh |
| **Prix minimum d'achat et de vente** | 2 650 Dh |
| **Nombre maximum d'actions à détenir** | 400 000 actions, soit 2,96% du capital |
| **Part maximale du capital à détenir** | Sous réserve de l'approbation par l'Assemblée Générale Ordinaire du 29 juin 2007 du programme de rachat de ses propres actions en vue de régulariser son marché, la société pourrait acquérir un maximum de 1 520 millions de dirhams |
| **Durée du programme** | 18 mois |
| **Calendrier** | Du 2 juillet 2007 au 31 décembre 2008 |

### Cadre légal

Conformément à l'article 279 de la loi 17-95 sur les sociétés anonymes, la valeur de l'ensemble des actions Douja Promotion Groupe Addoha détenues par la société, ne pourrait excéder le montant des réserves de la société, autres que la réserve légale. Au 31 décembre 2007$^{E}$, le montant de ces réserves s'élèverait à 240,1 millions de dirhams. La valeur globale de l'ensemble des actions propres que la société peut donc détenir ne peut être supérieure à ce montant.

Néanmoins, dans le cas où la société procéderait, pendant la durée du présent programme de rachat, à l'augmentation de ses réserves autres que légales, elle pourrait accroître la valeur globale de ses actions propres en conséquence, sans pour autant dépasser le montant maximum du programme de rachat fixé à 1 520 millions de dirhams.

### Incidence du programme sur la situation financière de la société

L'intention de Douja Promotion Groupe Addoha n'étant pas d'annuler les titres rachetés, le programme n'aura pas d'incidence sur les comptes de la société autre que l'enregistrement des plus ou moins values éventuelles constatées au compte de résultat en fonction des cours de l'action au moment de l'exécution des ordres d'achat ou de vente des titres.

## IV. INDICES

En 2007, la société Douja Promotion Groupe Addoha a rejoint l'échantillon des sociétés retenues composant l'indice Morgan Stanley des marchés émergents. Le Groupe Addoha figure ainsi parmi 30 sociétés cotées sur la scène internationale qui composent le MSI réunissant les plus importantes valeurs des bourses émergentes.

## V. ASSEMBLEE D'ACTIONNAIRES

Les modes de convocations, les conditions d'admission, les quorums et les conditions d'exercice des droits de vote des Assemblées Générales Ordinaires et Extraordinaires de la société Douja Promotion Groupe Addoha sont conformes à la loi n°17-95 relative aux Sociétés Anonymes.

### V.1. MODE DE CONVOCATION

**Assemblée des actionnaires**

L'article 19 des Statuts de la société Douja Promotion Groupe Addoha stipule en matière d'Assemblée des actionnaires que « les actionnaires de la Société se réunissent en Assemblées Générales, Ordinaires ou Extraordinaires, et en assemblées spéciales dans les conditions fixées par la loi (…). L'Assemblée Générale est présidée par le Président du Conseil d'Administration ou, à défaut, par un autre administrateur délégué par le Conseil ».

### V.2. CONDITIONS D'ADMISSION

L'article 19 des Statuts de la société Douja Promotion Groupe Addoha prévoit que « seuls les titulaires d'actions qui justifient de la propriété de leurs actions dans les cinq jours qui précèdent l'Assemblée, peuvent y assister. Pour pouvoir participer aux assemblées ordinaires, tout actionnaire doit justifier de la propriété ou de la représentation d'au moins dix (10) actions.

### V.3. CONDITIONS D'EXERCICE DU DROIT DE VOTE

Les conditions d'exercice du droit de vote des Assemblées Générales Ordinaires et Extraordinaires de la société Douja Promotion Groupe Addoha sont conformes à la loi n°17-95 relative aux Sociétés Anonymes.

### V.4. CONDITIONS DE DELIBERATION

Les conditions de délibération des Assemblées Générales Ordinaires et Extraordinaires de la société Douja Promotion Groupe Addoha sont conformes à la loi n°17-95 relative aux Sociétés Anonymes.

## VI. ORGANES D'ADMINISTRATION

Les articles 10 à 17 des Statuts de la société Douja Promotion Groupe Addoha relatifs à la composition, aux modes de convocations, aux attributions, aux fonctionnements et aux quorums du Conseil d'Administration de la société Douja Promotion Groupe Addoha sont conformes à la loi n°17-95 relative aux Sociétés Anonymes.

### VI.1. COMPOSITION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

**Administration**

L'article 10 des Statuts de la société Douja Promotion Groupe Addoha stipule les éléments suivants en matière d'administration de la Société :

1.- La Société est administrée par un Conseil d'Administration.

2.- Le Conseil d'Administration nomme parmi ses membres un Président, personne physique, et fixe la durée de sa fonction, qui ne peut toutefois excéder celle de son mandat d'administrateur.

3.- Le Conseil désigne aussi la personne devant remplir les fonctions de secrétaire et qui peut être prise même en dehors de ses membres et des actionnaires.

La présidence du Conseil d'Administration de Douja Promotion Groupe Addoha est assurée par M. Anas SEFRIOUI, Président Directeur Général, dont le mandat fut renouvelé par le Conseil d'Administration de la Société en date du 20 décembre 2005.

La composition du Conseil d'Administration de Douja Promotion Groupe Addoha, au 1er octobre 2007, se décline de la manière suivante :

| Membres du Conseil d'Administration | Fonction actuelle | Date de nomination | Expiration du mandat | Autres mandats | Lien de parenté avec le Président |
|---|---|---|---|---|---|
| **M. Anas SEFRIOUI**<br>Président Directeur Général (PDG) | Président | 2005 | 2011 | 6 | Lui-même |
| **M. Noraddine EL AYOUBI**<br>Administrateur Directeur Général | Administrateur | 2005 | 2011 | - | Beau-frère |
| **O.I.P.**<br>Représentée par M. Anas SEFRIOUI | Administrateur | 2005 | 2011 | - | - |
| **M. Charles MILHAUD**[16] | Administrateur | 2007 | 2013 | - | Aucun |
| **M. Philippe MELLIER**[17] | Administrateur | 2007 | 2013 | | Aucun |

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

En 2007, Messieurs Charles MILHAUD et Philippe MELLIER intègrent le conseil d'administration de Douja Promotion Groupe Addoha en qualité d'administrateurs indépendants.

En effet, l'Assemblée Générale Ordinaire tenue le 29 juin 2007 a décidé de nommer Messieurs Charles MILHAUD et Philippe MELLIER en qualité de nouveaux administrateurs, et ce pour une durée de six années, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée Générale Annuelle devant statuer en 2013 sur les comptes de 2012.

[16] Exerce la fonction de Président du Groupe Caisses D'épargne (France)
[17] Exerce la fonction de Président de Alstom Transports (France)

## VI.2. FONCTIONNEMENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

**Actions de garantie**

Le nombre des actions de garantie prévues par la loi et que doit détenir chaque administrateur dans la société est fixé à dix (10) actions.

**Durée des fonctions des administrateurs**

La durée des fonctions des administrateurs est de six (6) années.

**Allocations du Conseil**

Les administrateurs pourront recevoir toutes rémunérations autorisées et dans les conditions fixées par la loi.

**Réunions de Conseil**

Le Conseil d'Administration se réunit aussi souvent que la loi ou l'intérêt de la société l'exige.

**Quorum, majorité et procès-verbaux**

Le Conseil d'Administration se réunit et délibère dans les conditions prévues par la loi.

Les pouvoirs de représentation d'un administrateur par un autre administrateur devront être donnés par lettre, ou sous réserve de confirmation par lettre par la suite, par télécopie ou par courrier électronique. En cas de partage des voix, celle du Président est prépondérante.

**Pouvoirs du Conseil**

Dans les limites et conditions fixées par la loi, le Conseil d'Administration est investi des pouvoirs les plus étendus pour prendre en toutes circonstances toutes décisions nécessaires à la réalisation de l'objet social au nom de la Société.

## VI.3. MANDATS D'ADMINISTRATEURS DU PRESIDENT

M. Anas SEFRIOUI, Président Directeur Général de la société Douja Promotion Groupe Addoha est également administrateur dans les sociétés suivantes [18]:

| Sociétés | Activités | Fonction |
|---|---|---|
| O.I.P | Holding | Gérant |
| Marina Blanca | Complexe balnéaire | Gérant |
| Banque Populaire de Casablanca | Banque Commerciale | Membre du Conseil de Surveillance |
| Maroc Assistance | Assurances | Membre du Conseil de Surveillance |
| LASRY Maroc | Transit maritime | Administrateur |
| Ciments de l'Atlas | Cimenterie | Président |

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

[18] Hors périmètre de Douja Promotion Groupe Addoha

# VII. ORGANES DE DIRECTION

## VII.1. ORGANES DE DIRECTION

### Direction de la Société

L'article 17 des Statuts de la société Douja Promotion Groupe Addoha stipule que « le Président du Conseil assure la direction générale de la Société et représente cette dernière dans ses rapports avec les tiers dans les conditions fixées par la loi. Il peut être assisté par un ou plusieurs directeurs généraux conformément aux dispositions légales en vigueur ».

## VII.2. LISTE DES PRINCIPAUX DIRIGEANTS AU 1ER OCTOBRE 2007

La liste des principaux dirigeants de Douja Promotion Groupe Addoha se décline comme suit :

| Prénom, Nom | Fonction | Date d'entrée dans la société |
|---|---|---|
| **Top Management** | | |
| **M. Anas SEFRIOUI** | Président Directeur Général | 1988 |
| **M. Noraddine EL AYOUBI** | Vice Président | 1995 |
| **M. Hassan BEN BACHIR** | Conseiller du Président | 2002 |
| **M. Abdarrazak WALI-ALLAH** | Directeur Général | 1999 |
| **Autres dirigeants** | | |
| **M. M'hamed KHALIL** | Directeur Technique | 2002 |
| **Mme Houria LAKTATI** | Directrice Production | 1998 |
| **Mme Saloua BENBRAHIM** | Directrice Commerciale (Maroc) | 1992 |
| **M. Yosr TAZI** | Directeur Commercial à l'International | 2006 |
| **M. Abdeslam ALAOUI** | Directeur Informatique et Qualité | 2003 |
| **M. Jamal NOURY** | Directeur Administratif et Financier | 2007 |
| **M. Abdellah TALIB** | Directeur de la Communication | 2007 |
| **M. Mohamed BENZAKRI** | Directeur de projets | 2006 |
| **M. Salah TAZI** | Directeur de projets | 2006 |

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

## VII.3. CURRICULUM VITAE DU TOP MANAGEMENT

### M. Anas SEFRIOUI

**50 ans**

M. Anas SEFRIOUI a débuté sa carrière professionnelle au début des années 80 dans le secteur de la fabrication et la transformation de papier avec la création de plusieurs unités industrielles à Casablanca, Tanger, Fès et Agadir. Il a également, en partenariat avec deux groupes internationaux, créé une société industrielle de fabrication de carbonate à Casablanca dont il est le Président du Conseil d'Administration.

Parallèlement à ses activités industrielles, M. SEFRIOUI a fondé en 1988 la société Douja Promotion Groupe Addoha dont il assure depuis la fonction de Président Directeur Général.

**M. Noraddine EL AYOUBI**

**57 ans**

M. El AYOUBI est titulaire d'un doctorat de 3ème cycle de l'Institut de Gestion de Rennes.

Il a exercé les fonctions de Directeur Financier des Ciments de l'Oriental (actuellement Holcim) de 1976 à 1992. Dans le cadre de ses responsabilités, il a participé à la négociation d'importants emprunts auprès de diverses institutions financières internationales (Banque Mondiale, FADES, BID…). Il a également pris part aux négociations de l'ensemble des contrats relatifs au génie civil et aux équipements des deux usines de la société.

En 1993, M. EL AYOUBI a intégré la société REP (fabrication d'articles de classement) en qualité d'Administrateur Directeur Général.

En 1995, il rejoint la société Douja Promotion Groupe Addoha en qualité d'Administrateur Directeur Général. En 2007, M. EL AYOUBI est nommé Vice Président de la société.

**M. Hassan BEN BACHIR**

**58 ans**

M. BEN BACHIR est diplômé de la Faculté de Droit et des Sciences Economiques de Casablanca et a également suivi des études au Cycle Supérieur de Gestion de l'ISCAE.

Il a intégré, en janvier 1972, le Groupe Banques Populaires au sein duquel il a exercé diverses responsabilités en qualité de Directeur notamment dans les domaines des engagements, du développement et de l'exploitation bancaire.

Après avoir occupé de 1992 à 1997 le poste de Directeur Central des Activités Bancaires à la BCP, M. BEN BACHIR a été nommé Directeur Général de la Banque Populaire de Casablanca en 1997. Il rejoint la BCP en 2001 en qualité de Directeur Général Adjoint.

En septembre 2002, M. BEN BACHIR intègre la société Douja Promotion Groupe Addoha en tant que Conseiller du Président.

**M. Abdarrazak WALI-ALLAH**

**57 ans**

M. WALI-ALLAH est titulaire d'une licence es sciences juridiques.

Il a intégré, en décembre 1972, le Crédit Immobilier et Hôtelier (CIH) au sein duquel il a assumé différentes responsabilités notamment dans les domaines du service juridique, du service contentieux, du conseil juridique auprès de la Direction Générale, de la direction informatique et de la division codes et règlements.

Après avoir occupé de 1988 à 1990, le poste de Directeur adjoint du réseau, M. WALI-ALLAH est nommé Directeur régional de Casablanca de 1991 à 1992 puis Directeur de la tenue des comptes de 1992 à 1994. En 1995, il occupe le poste de Directeur Central chargé du réseau Nord et Est jusqu'en 1998 où il est nommé Directeur Central chargé de la gestion des garanties.

En juillet 1999, M. WALI-ALLAH rejoint la société Douja Promotion Groupe Addoha en qualité de Directeur chargé du contrôle de gestion. En septembre 1999, il est nommé Directeur Général Adjoint. En 2007, M. WALI-ALLAH est nommé Directeur Général de la société.

## VII.4. REMUNERATION ATTRIBUEE AUX MEMBRES DU CONSEIL D'ADMINISTRATION ET DES DIRIGEANTS

### VII.4.1.Membres du Conseil d'Administration

Conformément à la loi n°17-95 relative aux Société Anonymes, l'Assemblée Générale peut allouer des jetons de présence aux administrateurs.

Au titre de l'exercice 2007, les jetons de présence ont été fixés à 1,2 Mdh par l'Assemblée Générale Ordinaire réunie en date du 29 juin 2007.

Toutefois, à l'issue de la présente opération, il devrait être proposé à une prochaine assemblée l'allocation de jetons de présence qui seront répartis entre les membre du Conseil d'Administration selon les modalités qu'il déterminera.

### VII.4.2.Dirigeants

Les dirigeants de Douja Promotion Groupe Addoha perçoivent un salaire au titre de leur contrat de travail. Les 6 premiers salaires versés au titre de l'exercice 2006 ont représenté une enveloppe annuelle brute de 7,8 Mdh.

# VIII. GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

Dans une optique d'optimisation et de réalisation de ses objectifs, la société Douja Promotion Groupe Addoha dispose de huit comités internes :

- le Comité Direction Générale ;
- le Comité Technique ;
- le Comité Commercial ;
- le Comité Formalisation ;
- le Comité Communication ;
- le Comité Ressources Humaines et Formation ;
- le Comité Système d'Information ;
- le Comité de Suivi des Performances.

## VIII.1. COMITES INTERNES DE DOUJA PROMOTION GROUPE ADDOHA

### VIII.1.1. Comité Direction Générale

#### Synoptique

| Intitulé | Périodicité | Membres |
|---|---|---|
| **Comité Direction Générale** | Hebdomadaire | Le Président<br>Le Vice Président<br>Le Conseiller du Président<br>Le Directeur Général |

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

#### Objet

Ce comité se réunit de manière hebdomadaire en vue d'assurer notamment les missions suivantes :

- la fixation des objectifs annuels notamment en termes de volume des ventes, de chiffre d'affaires et de rentabilité ;
- la détermination des nouveaux programmes ;
- la définition de l'organigramme et des définitions de fonctions ;
- les décisions relatives aux recrutements et au plan de formation ;
- l'analyse de l'environnement juridique et fiscal et suivi des projets y afférents ;
- le suivi des projets stratégiques du Groupe ;
- le suivi global des réalisations commerciales ;
- le suivi global de la formalisation des contrats ;
- le suivi des contrats définitifs ;
- le suivi de l'activité des notaires ;
- le suivi du recouvrement clientèle ;
- le suivi de l'endettement bancaire de la société (découverts et emprunts à terme bancaires, leasing …) et des soldes de trésorerie par rapport aux prévisions mensuelles ;
- l'examen des états financiers du Groupe ;
- le suivi du recouvrement de la TVA.

### VIII.1.2. Comité Technique

**Synoptique**

| Intitulé | Périodicité | Membres |
|---|---|---|
| **Comité Technique** | Hebdomadaire | Le Vice Président<br>Le Directeur Technique<br>Le Directeur de la Production<br>Les Directeurs régionaux<br>Les Directeurs de projets |

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

**Objet**

Le comité technique est piloté par le Vice Président et s'adresse à la Direction technique et à la Direction de la Production du Groupe. Ce comité se réunit de manière hebdomadaire et vise les principaux objectifs suivants :

- la validation des cahiers des charges ;
- l'ouverture des plis et passation des marchés ;
- le choix des prestataires (architecte, BET, Géomètre, Bureau de contrôle..) ;
- l'élaboration des plannings et des budgets de construction des programmes ;
- le suivi des réalisations des budgets par rapport aux objectifs prévisionnels.

### VIII.1.3. Comité Commercial

**Synoptique**

| Intitulé | Périodicité | Membres |
|---|---|---|
| **Comité Commercial** | Bi-mensuelle | Le Président<br>Le Vice Président<br>Le Conseiller du Président<br>Le Directeur Général<br>Le Directeur Commercial (Maroc)<br>Le Directeur Commercial (International) |

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

**Objet**

Le comité commercial est piloté par le Président et s'adresse au Vice Président et à la Direction Commerciale du Groupe. Ce comité se réunit de manière bi-mensuelle et vise les principaux objectifs suivants :

- le suivi par programme des ventes par rapport aux objectifs ;
- l'élaboration des offres relatives aux campagnes promotionnelles ;
- le suivi des grandes tendances du marché et de la concurrence ;
- la prise de décision sur le barème du commissionnement des agents commerciaux.

### VIII.1.4. Comité Formalisation

**Synoptique**

| Intitulé | Périodicité | Membres |
|---|---|---|
| **Comité Formalisation** | Bi-mensuelle | Le Directeur Général<br>La Direction Commerciale |

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

**Objet**

Le comité Formalisation est piloté par le Directeur Général et s'adresse à la Direction Commerciale du Groupe. Ce comité se réunit de manière bi-mensuelle et vise les principaux objectifs suivants :

- le suivi des réalisations en terme des contrats définitifs et analyse par rapport aux objectifs ;
- l'analyse des propositions visant à réduire les délais de signature des contrats (clientèle, Administrations, Banques, Ministère des Finances …) ;
- l'agrément des modèles des compromis de ventes et des contrats acquéreurs en vigueur au niveau du Groupe ;
- le suivi du recouvrement.

### VIII.1.5. Comité Communication

**Synoptique**

| Intitulé | Périodicité | Membres |
|---|---|---|
| **Comité Communication** | Mensuel | Le Président<br>Le Vice Président<br>Le Conseiller du Président<br>Le Directeur Général<br>La Direction Commerciale<br>La Direction Communication |

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

**Objet**

Le comité Communication est piloté par le Président et s'adresse au Vice Président, la Direction Commerciale ainsi qu'à la Direction Communication. Ce comité se réunit mensuellement et vise les principaux objectifs suivants :

- l'agrément des budgets et des plans annuels de communication médias et hors médias proposés par le Service Communication ;
- le suivi des actions et des budgets de communication définis dans le cadre des plans annuels.

### VIII.1.6. Comité Ressources Humaines et Formation

#### Synoptique

| Intitulé | Périodicité | Membres |
|---|---|---|
| **Comité Ressources Humaines et Formation** | Semestrielle | Le Président<br>Le Vice Président<br>Le Conseiller du Président |

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

#### Objet

Le comité Ressources Humaines et formation est piloté par le Président du Groupe. Ce comité se réunit de manière semestrielle en vue de déterminer principalement la politique salariale et les augmentations promotionnelles des employés du Groupe.

### VIII.1.7. Comité Système d'Information

#### Synoptique

| Intitulé | Périodicité | Membres |
|---|---|---|
| **Comité Système d'Information** | Semestrielle | Le Conseiller du Président<br>Le Directeur Général<br>La Direction Informatique et Qualité |

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

#### Objet

Le comité Système d'Information et Qualité est piloté par le Conseiller du Président et s'adresse au Directeur Général et à la Direction Informatique et Qualité du Groupe. Ce comité se réunit de manière semestrielle et vise les principaux objectifs suivants :

- le suivi et le développement de la sécurité informatique ;
- les prises de décision en matière de développement du système d'information.

### VIII.1.8. Comité de Suivi des Performances

#### Synoptique

| Intitulé | Périodicité | Membres |
|---|---|---|
| **Comité de Suivi des Performances** | Mensuel | Le Président<br>Le Vice Président<br>Le Conseiller du Président<br>Le Directeur Général<br>Les responsables des Directions et Départements |

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

#### Objet

Le comité de Suivi des Performances est piloté par le Président du Groupe et s'adresse au Vice Président ainsi qu'à l'ensemble des Directions et Départements du Groupe. Ce comité se réunit mensuellement en vue de procéder à la mise au point générale des réalisations du mois précédent.

### VIII.2. CONVENTIONS ENTRE DOUJA PROMOTION GROUPE ADDOHA, SES ADMINISTRATEURS ET SES PRINCIPAUX DIRIGEANTS

A la veille de la présente opération, il n'existe pas de convention(s) signée(s) entre la société Douja Promotion Groupe Addoha, ses administrateurs et ses principaux dirigeants.

### VIII.3. PRETS ACCORDES AUX MEMBRES DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

A ce jour, aucun prêt n'a été accordé à un des membres du Conseil d'Administration de la société Douja Promotion Groupe Addoha.

### VIII.4. INTERESSEMENT ET PARTICIPATION DU PERSONNEL

A la veille de la présente opération, il n'existe pas de schéma d'intéressement et de participation du personnel appliqué au sein de la société Douja Promotion Groupe Addoha.

# PARTIE IV ACTIVITE DE DOUJA PROMOTION GROUPE ADDOHA

# I. HISTORIQUE

## I.1. PRESENTATION DE DOUJA PROMOTION GROUPE ADDOHA

La société Douja Promotion Groupe Addoha a été créée en 1988 à l'initiative de M. Anas SEFRIOUI. Son activité consiste en la construction, le financement et la commercialisation de programmes de logements économiques, de moyen et de haut standing.

En une décennie, soit de 1995 à 2005, Douja Promotion Groupe Addoha plus connue sous le nom de Groupe Addoha [19] s'est hissée au rang de leader national du secteur des logements économiques avec à la clé respectivement la signature de 8 conventions avec l'Etat dans le cadre de l'article 19 de la loi de Finances 1999-2000, et en décembre 2005 la signature d'une convention cadre avec le Ministère Délégué chargé de l'Habitat dans le cadre de la politique de promotion de partenariat entre le secteur public et le secteur privé.

Le groupe se positionne comme l'un des principaux acteurs sur le segment économique en cumulant au 1er semestre 2007 près de 120 000 logements économiques [20]. Il sous traite l'ensemble des activités de construction et de corps de métiers et se concentre sur (i) l'identification et l'étude des terrains à acquérir, (ii) la conception, le dimensionnement et la réalisation de projets immobiliers et (iii) la commercialisation de programmes de logements.

Suite à son introduction en Bourse en 2006, Douja Promotion Groupe Addoha a renforcé sa réserve foncière dont le cumul des acquisitions, au premier semestre 2007, porte sur plus de 3 600 hectares et poursuivi une politique de diversification régionale sur les segments économique et de standing à travers plusieurs villes du Royaume (outre Casablanca) : Rabat-Salé-Tamesna, Marrakech, Agadir, Fès, Tanger et Meknès. A horizon 2008-2010, le segment moyen et haut standing devrait concerner près de 50% du chiffre d'affaires du groupe.

Dans ce contexte, la société a noué des partenariats avec des organismes de commercialisation de renom sur la scène internationale (France, Royaume-Uni…) en vue de développer et d'optimiser la vente des programmes haut de gamme auprès de la clientèle étrangère.

Poursuivant sa dynamique de développement, Douja Promotion Groupe Addoha a conclu des partenariats avec des opérateurs tant locaux qu'étrangers à savoir, Al QUDRA, SOMED et CMKD au cours du quatrième trimestre 2006 ainsi qu'avec FADESA, en juillet 2007, pour la réalisation de plusieurs projets d'envergure sur les années à venir.

**Rappel des dates clés historiques de Douja Promotion Groupe Addoha**

| | |
|---|---|
| **1988** | Création de la société Douja Promotion S.A. |
| **1995** | Démarrage effectif de l'activité dans le domaine de l'habitat économique, avec la réalisation du 1er programme d'envergure sous la dénomination 'Addoha' portant sur la réalisation de 2 371 logements. |
| **Août 2000** | Signature de la 1ère convention avec l'Etat dans le cadre de l'article 19 de la loi de Finances 1999-2000, portant sur un nombre minimum de 3 500 logements. |
| **Septembre 2001** | Obtention de la certification ISO 9001 – version 2000 – couvrant les domaines de la conception, du développement, de la production et de la commercialisation. |
| **Décembre 2001** | Signature de la 2ème convention avec l'Etat dans le cadre de l'article 19 de la loi de Finances 1999-2000, portant sur un nombre minimum de 2 500 logements. |

[19] Groupe Addoha est une marque déposée par la société Douja Promotion Groupe Addoha.
[20] Achevés, en cours de réalisation et en cours d'autorisation

| | |
|---|---|
| **Septembre 2002** | Signature de la 3ème convention avec l'Etat dans le cadre de l'article 19 de la loi de Finances 1999-2000, portant sur un nombre minimum de 2 500 logements. |
| **Décembre 2002** | Acquisition du siège situé à Casablanca, Km 7 Route de Rabat (Aïn Sebâa). |
| **Novembre 2003** | Mise en place du guichet unique au siège de la Société regroupant les banques, les notaires ainsi que les services de l'Enregistrement, de la Conservation Foncière, de la légalisation des signatures et de la Lydec. |
| **2003 - 2004** | Signature des conventions de partenariat avec la Banque Populaire, le CIH et la BMCE Bank au titre du financement des acquéreurs. |
| **Novembre 2004** | Signature de la 4ème convention avec l'Etat dans le cadre de l'article 19 de la loi de Finances 1999-2000, portant sur un nombre minimum de 2 500 logements. |
| **Janvier 2005** | Démarrage du nouveau système d'information |
| **Octobre 2005** | Signature de la 5ème convention avec l'Etat dans le cadre de l'article 19 de la loi de Finances 1999-2000, portant sur un nombre minimum de 2 500 logements.<br>Création de la filiale Immolog |
| **Décembre 2005** | Signature d'une convention cadre avec le Ministère Délégué chargé de l'Habitat dans le cadre de la politique de promotion de partenariat public/privé.<br>Signature par la filiale Immolog de la 1ère convention avec l'Etat dans le cadre de l'article 19 de la loi de Finances 1999-2000, portant sur un nombre minimum de 2 500 logements. |
| **Janvier 2006** | Signature d'une convention de partenariat avec Wafa Immobilier du Groupe Attijariwafa bank au titre du financement des acquéreurs |
| **Février 2006** | Obtention des premières autorisations de construire en dehors de la ville de Casablanca |
| **Mai 2006** | Changement de dénomination : Douja Promotion S.A. devient Douja Promotion Groupe Addoha S.A. |
| **Juin 2006** | Signature de la 7ème convention avec l'Etat dans le cadre de l'article 19 de la loi de Finances 1999-2000, portant sur un nombre minimum de 2 500 logements.<br>Signature de la 8ème convention avec l'Etat dans le cadre de l'article 19 de la loi de Finances 1999-2000, portant sur un nombre minimum de 2 500 logements. |
| **Juillet 2006** | Introduction en Bourse de Douja Promotion Groupe Addoha par cession de 35% du capital |
| **Novembre 2006** | Signature d'un partenariat stratégique avec la Wilaya de Rabat et le Haut Commissariat des Eaux et Forêts |
| **Novembre 2006** | Signature d'un partenariat stratégique avec Al Qudra Holding |
| **Décembre 2006** | Signature d'un partenariat stratégique avec Alajial Real Estate et CMKD |
| **Décembre 2006** | Signature d'un partenariat stratégique avec SOMED |
| **Juin 2007** | Programme de rachat d'actions décidé par la société |
| **Juillet 2007** | Signature d'un partenariat stratégique avec FADESA |

## I.2. EVENEMENT RECENTS

### I.2.1. Renforcement de la réserve foncière

Depuis l'introduction en Bourse de la société opérée en juillet 2006, le groupe Addoha a fortement accru sa réserve foncière, à travers l'acquisition, à fin juin 2007, de plus de 3 600 hectares répartis sur les grandes villes du Royaume et destinés à la réalisation de programmes immobiliers comportant des logements économiques, des logements de moyen et haut standing ainsi que des lotissements.

Le tableau ci-dessous détaille l'augmentation de la réserve foncière constatée par Douja Promotion Groupe Addoha depuis son introduction en Bourse :

| | Augmentation de la réserve foncière[21] | | |
|---|---|---|---|
| Villes | Au cours du 2ème semestre 2006 Terrain (ha) | Au cours du 1er semestre 2007 Terrain (ha) | Total Terrain (ha) |
| Marrakech | 690,5 | 784,0 | 1 475,0 |
| Casablanca | 115,0 | 20,0 | 135,0 |
| Rabat-Salé | 503,0 | 652,0 | 1 155,0 |
| Tamesna | 6,5 | 80,0 | 87,0 |
| Fès | - | 82,0 | 82,0 |
| Kénitra | - | 250,0 | 250,0 |
| Bouskoura | - | 220,0 | 220,0 |
| Mdiq | - | 219,0 | 219,0 |
| **Total** | **1 315,0** | **2 307,0** | **3 622,0** |

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

Il convient de souligner que sur les 3 622 hectares acquis après l'introduction en bourse, la moitié sera destinée à la réalisation de programmes de logements économiques et l'autre moitié aux programmes de logements de moyen et haut standing.

[21] Il est à noter que la société a également acquis en septembre 2007 un terrain de 86 hectares à Meknès destiné à la réalisation de 10 000 logements économiques et de 850 villas.

### I.2.2. Partenariats stratégiques

Parallèlement au renforcement de sa réserve foncière, Douja Promotion Groupe Addoha a conclu en 2006 et 2007 des partenariats stratégiques avec des opérateurs privés pour la réalisation de programmes immobiliers et touristiques.

Ces alliances, compte tenu de la qualité des partenaires et des synergies qu'elles permettront de développer, constituent d'excellents relais de croissance pour le Groupe Addoha.

Ces alliances ont été respectivement nouées avec :

- **11 novembre 2006** : la Wilaya de Rabat et le Haut Commissariat des Eaux et Fôrêts pour (i) la réalisation d'un programme résidentiel à Rabat (Hay Riad) et (ii) la réalisation d'un pôle résidentiel et touristique sous l'appellation « Plage des Nations ». Le coût d'investissement global de ces opérations est estimé à 11 Mrds de dirhams sur une durée de 5 ans à compter de 2007 ;
- **24 novembre 2006** : Al Qudra Holding pour la réalisation de projets d'investissement immobiliers et touristiques au Maroc et en Afrique du Nord.
- **13 décembre 2006** : Alajial Real Estate et CMKD pour la réalisation de projets immobiliers et touristiques.
- **14 décembre 2006** : SOMED pour la réalisation de projets immobiliers et touristiques.
- **04 juillet 2007** : FADESA pour la réalisation de programmes immobiliers de haut standing à caractère résidentiel et touristique.

Les quatre derniers accords consistent en des mémorandums d'entente définissant un cadre général de partenariat entre Douja Promotion Groupe Addoha et les autres Groupes ayant donné lieu à la création de filiales communes dont le capital est pour chacune d'entre-elles détenu à parts égales (50%-50%).

Ces filiales ont pour vocation la réalisation de projets immobiliers sur les segments économique et haut standing.

## II. CONTEXTE DES CONVENTIONS CONCLUES AVEC LE GOUVERNEMENT

### II.1. CONVENTIONS CONCLUES AVEC L'ETAT DANS LE CADRE DE L'ARTICLE 19 DE LA LOI DE FINANCES 1999-2000

Douja Promotion Groupe Addoha exerce un rôle prépondérant dans le secteur de la promotion immobilière et plus particulièrement de l'habitat économique comme en témoigne le nombre de conventions signées avec l'Etat depuis l'année 2000, date à laquelle fut conclue la 1ère convention.

L'activité exercée par la Société à travers la réalisation, le financement et la commercialisation de logements économiques s'inscrit dans le cadre desdites conventions conclues avec l'Etat.

### II.1.1. Matrice chronologique des conventions conclues avec l'Etat

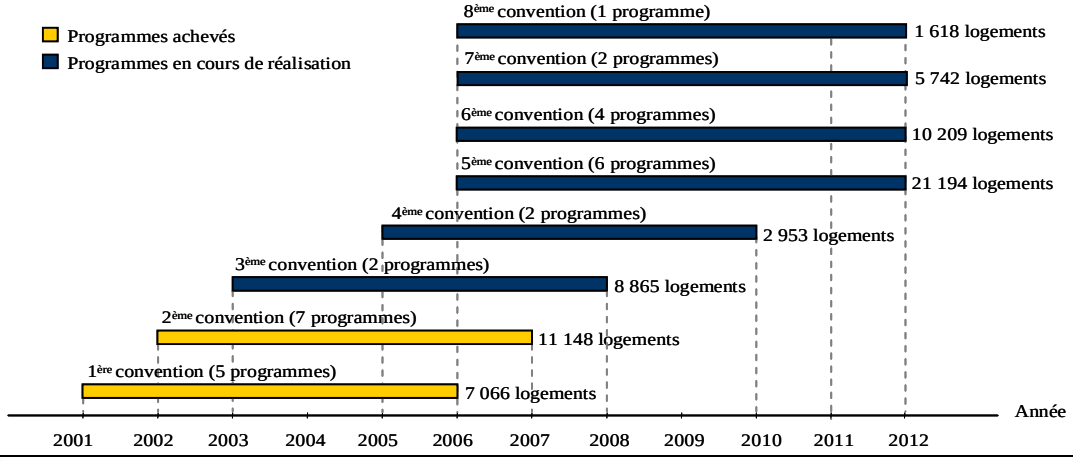
Le tableau ci-dessous détaille au 30 juin 2007, le nombre de logements économiques réalisés, en cours de réalisation ou à réaliser par Douja Promotion Groupe Addoha comparé au nombre minimum de logements requis par chacune des conventions conclues avec l'Etat :

| Conventions conclues avec l'Etat dans le cadre de l'article 19 de la Loi de Finances 1999-2000 | Nombre de logements requis par les conventions[22] | Nombre de logements réalisés | Nombre de logements en cours de réalisation ou à réaliser | Total | Enveloppe d'investissement (Mdh) |
|---|---|---|---|---|---|
| **1ère convention*** | | | | | |
| *Signée en Août 2000* | 3 500 | 7 066 | - | 7 066 | 1 215 |
| **2ème convention*** | | | | | |
| *Signée en Décembre 2001* | 2 500 | 11 148 | | 11 148 | 1 900 |
| **3ème convention *** | | | | | |
| *Signée en Septembre 2002* | 2 500 | 8 865 | | 8 865 | 1 500 |
| **Total** | **8 500** | **27 079** | | **27 079** | **4 615** |
| **4ème convention*** | | | | | |
| *Signée en Novembre 2004* | 2 500 | 2 000 | 953 | 2 953 | 460 |
| **Total** | **11 000** | **29 079** | **953** | **30 032** | **5 075** |
| **5ème convention*** | | | | | |
| *Signée en Octobre 2005* | 2 500 | 917 | 20 277 | 21 194 | 3 685 |
| **6ème convention*** | | | | | |
| *Signée en Décembre 2005* | 2 500 | 374 | 9 835 | 10 209 | 1 845 |
| **Total** | **16 000** | **30 370** | **31 065** | **61 435** | **10 605** |
| **7ème convention**** | | | | | |
| *Signée en juin 2006* | 2 500 | - | 5 742 | 5 742 | 628 |
| **8ème convention***** | | | | | |
| *Signée en juin 2006* | 2 500 | - | 1 618 | 1 618 | 321 |
| **Total - au 30 juin 2007** | **21 000** | **30 370** | **38 425** | **68 795** | **11 554** |

Source : Douja Promotion Groupe Addoha
* Convention conclue entre Douja Promotion Groupe Addoha et l'Etat.
** Convention conclue entre Immolog, filiale à 100% de Douja Promotion Groupe Addoha et l'Etat.
*** Convention conclue entre Dar Jawda, filiale à 100% de Douja Promotion Groupe Addoha et l'Etat.

Au 30 juin 2007, les programmes de Douja Promotion Groupe Addoha **dans le cadre des conventions conclues avec l'Etat** portent sur près de 69 000 logements[23] dont plus de 30 000 ont été achevés et ce, pour une enveloppe d'investissement cumulé de près de 12 Mrds Dh.

**Chronologie des programmes du Groupe dans le cadre des conventions conclues avec l'Etat**




Infographie : Attijari Finances Corp.

[22] Nombre minimum de logements à réaliser par le Groupe sur 5 ans à compter de la date de la 1ère autorisation de construire du 1er programme inscrit dans chaque convention.

[23] Uniquement dans le cadre des conventions signées avec l'Etat, car l'ensemble des programmes de logements économiques (achevés, en cours et en cours d'autorisation) de la Société, porte sur près de 112 000 logements au 30 juin 2007.

### II.1.2. Principales clauses des conventions signées avec l'Etat

Les principales clauses ou dispositions établies dans les conventions signées avec l'Etat, dans le cadre de l'article 19 de la loi de Finances 1999-2000 tel qu'il a été modifié et complété conformément aux dispositions de l'article 16 bis de la loi de finances 2001 relatif à la construction de logements sociaux sont exposées ci-après :

#### Avantages fiscaux procurés par l'article 19

« Dans le cadre de la politique mise en œuvre par le Gouvernement du Royaume du Maroc en vue de réduire le déficit dans le secteur de l'habitat et de promouvoir l'habitat social, l'article 19 de la loi de Finances n°26-99 pour l'année budgétaire 1999-2000, promulguée par dahir n°1-99-184 du 16 rabii I 1420 (30 juin 1999), modifié et complété par l'article 16 bis de la loi de Finances n°55-00 pour l'année budgétaire 2001 promulguée par dahir n°1-00-351 du 29 ramadan 1421 (26 décembre 2000) a prévu un certain nombre d'avantages fiscaux au profit de promoteurs immobiliers ».

Ces avantages consistent en l'exonération des impôts et taxes suivants :

- les droits d'enregistrement et de timbre ;
- les droits d'inscription sur les livres fonciers ;
- l'impôt des patentes ;
- la taxe sur la valeur ajoutée (TVA) ;
- l'impôt sur les sociétés (IS) ;
- l'impôt général sur le revenu (IGR) ;
- la participation à la solidarité nationale sur les terrains non bâtis[24] ;
- la taxe urbaine ;
- et, tous impôts, taxes, redevances et contributions perçus en faveur des collectivités locales et de leurs groupements.

Les exonérations susmentionnées s'appliquent aux promoteurs immobiliers qui s'engagent à réaliser un programme de construction d'au moins 2 500[25] logements sociaux sur une période n'excédant pas 5 ans. Ces exonérations sont applicables aux conditions générales prévues par l'article 19 de la loi n° 26-99 et par l'article 16 bis de la loi n°55-00 précitées et, en outre, aux conditions particulières prévues par la convention conclue avec l'Etat et par le ou les cahiers des charges qui la complètent.

#### Autres principales clauses de la convention établies dans le cadre de l'article 19[21]

**Article premier**

« Le promoteur immobilier s'engage à réaliser un programme de construction d'au moins 2 500 logements sociaux, tels que définis à l'article 8, 13° de la loi n°30 .85 relative à la TVA. Aux termes des dispositions précitées, est considéré comme logement social toute unité d'habitation dont la superficie couverte et la valeur immobilière totale n'excèdent pas, respectivement, 100 $m^2$ et **200 000 dirhams TTC** ».

[24] Supprimé par l'article 20 de la Loi de Finances n°26-04 pour l'année budgétaire 2005 promulguée par le Dahir n°1-04-255 du 29 décembre 2004

[25] Le programme minimum requis par les conventions établies dans le cadre de l'article 19 est fixé à 2 500 logements économiques contre 3 500 arrêtés initialement dans le cadre de la loi de Finances 1999 - 2000.

**Article 3**

« Le promoteur immobilier a la charge de réaliser, par ses soins ou par le biais d'entreprises de travaux ou de prestataires de services, les études et les travaux d'aménagement, d'équipement et de construction de logements sociaux, conformément aux cahiers des charges correspondants dans le but de faciliter l'accession à la propriété des locaux construits ».

**Article 4**

« Pour la réalisation des études et le suivi des travaux, le promoteur s'engage à avoir recours aux hommes de l'art dûment autorisés à exercer au Maroc et en situation régulière vis-à-vis des textes réglementaires régissant l'exercice de leurs professions respectives ».

**Article 5**

« Le lancement de chaque projet entrant dans le cadre du programme de construction, objet de la convention conclue avec l'Etat donnera lieu à l'établissement d'un cahier des charges définissant le cadre d'intervention, les modalités et les prestations architecturales et techniques spécifiques».

**Article 6**

« En cas de réalisation du programme visé ci-dessus en plusieurs projets, la durée de construction est étalée sur une période maximum de **5** ans courant à compter de la date de délivrance de l'autorisation de construire relative au premier projet, jusqu'à la date d'obtention du permis d'habiter afférent au dernier projet réalisé ».

**Article 7**

« Le promoteur produira périodiquement au département chargé de l'Habitat, un document relatant l'état d'avancement des travaux de construction réalisés et les indications relatives aux conditions et aux prix de commercialisation des logements sociaux ».

**Article 8**

« Pour que le promoteur bénéficie de façon définitive des avantages prévus par l'article 19 de la loi n°26-99 et l'article 16 bis de la loi n°55-00 précitées, il doit, dès réception provisoire de chaque projet, demander au Département chargé de l'Habitat la délivrance d'un certificat de conformité dudit projet à la convention conclue avec l'Etat et aux prescriptions du cahier des charges correspondant ».

**Article 13**

« Dans le cas où le promoteur ne parviendrait pas à réaliser au moins 2 500 logements sociaux dans les délais et conditions prévus par la loi, la présente convention et les cahiers des charges y annexés, les impôts, droits et taxes exigibles seront mis en recouvrement sans préjudice des amendes, pénalités et majorations y afférentes ».

**Article 14**

« Dans le cas où le programme porte sur la construction à la fois de logements sociaux et de locaux d'une autre nature, l'exonération n'est acquise que pour la partie réservée aux logements sociaux (.) ».

**Article 17**[26]

« Le promoteur s'engage à déposer auprès des Services compétents une demande d'autorisation de construire dans un délai ne dépassant pas 6 mois à compter de la date de signature de la convention conclue avec l'Etat. Passé ce délai, la convention est déclarée nulle et sans effet ».

[26] Depuis 2003, cet article figure au sein de la convention établie dans le cadre de l'article 19 de la Loi de Finances 1999-2000 relatif à la construction de logements sociaux

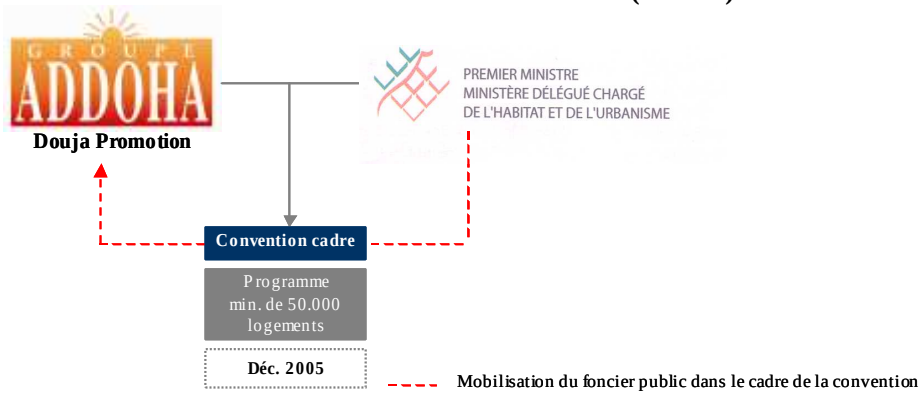
## II.2. CONVENTIONS CONCLUES AVEC LE MINISTERE CHARGE DE L'HABITAT ET DE L'URBANISME

### II.2.1. La convention cadre du 7 décembre 2005

En sus des conventions conclues avec l'Etat dans le cadre de l'article 19 de la Loi de Finances 1999-2000, la société Douja Promotion Groupe Addoha a signé le 7 décembre 2005 une convention cadre avec le Ministère Délégué chargé de l'Habitat et de l'Urbanisme dans le cadre de la politique de promotion de partenariat entre le secteur public et le secteur privé.

A travers cette convention, le Groupe Addoha s'engage à prendre en charge la réalisation, le financement et la commercialisation de 50 000 logements dans les villes de Casablanca, Tanger, Rabat-Salé, Marrakech, Agadir et Tamesna[27] et ce, sur une période de 5 ans pour une enveloppe d'investissement estimée à 10 milliards de dirhams.

**Convention cadre conclue avec le Ministère de l'Habitat et de l'Urbanisme (M.H.U.)**




Infographie : Attijari Finances Corp.

Le partenariat conclu entre Douja Promotion Groupe Addoha et le M.H.U. à travers la convention cadre porte essentiellement sur les axes suivants :

- mobilisation du foncier public au profit de Douja Promotion Groupe Addoha étant entendu que celle-ci s'engage à prendre en charge la réalisation, le financement et la commercialisation des projets ;
- facilitation des démarches administratives ;
- définition d'un commun accord du cahier des charges ainsi que des délais de réalisation des programmes.

### II.2.2. Projets entrant dans le cadre du partenariat Public/Privé

A ce jour, la société Douja Promotion Groupe Addoha a conclu avec le Holding d'Aménagement Al Omrane (HAO)[28] plusieurs conventions portant sur la réalisation de près de 25 000 logements, notamment à Agadir, Tanger, Fès et Tamesna dont le détail figure dans le tableau en page suivante.

[27] Ce partenariat peut être élargi d'un commun accord à d'autres villes du Royaume.

[28] Le HAO est un holding à capitaux publics, présidé par le Premier Ministre, issu de la fusion en 2004 de trois sociétés (l'Agence Nationale de lutte contre l'Habitat Insalubre - ANHI -, la Société Nationale d'Equipement et de Construction - SNEC - et Attacharouk), et qui à terme devrait intégrer les 7 Etablissements Régionaux d'Aménagement et de Construction Actuels - ERAC – en vue de constituer un opérateur public majeur dans la mise en œuvre de la politique gouvernementale en matière d'habitat social.

L'état d'avancement, au 30 juin 2007, des programmes en cours de réalisation dans le cadre du partenariat public/privé conclu avec le HAO se décline comme suit :

| Villes | Agadir | | Tanger | Fès | Tamesna | Total |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Projets | Islane | Al Baraka | Al Irfane | Dalila | Tamesna[29] | |
| Date de signature de la convention | 7/02/2006 | 07/02/2006 | 04/05/2006 | 07/02/2006 | 19/04/2006 | |
| Nombre de logements en cours de réalisation | 7 462 | 2 250 | 7 230 | 2 750 | 5 041 | **24 733** |

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

A ce jour, Douja Promotion Groupe Addoha a signé avec le Holding Al Omrane 5 conventions portant sur la réalisation de 24 733 logements au titre des 7 programmes mentionnés ci-dessus.

## III. APPARTENANCE DE DOUJA PROMOTION GROUPE ADDOHA A UN GROUPE

La société Douja Promotion Groupe Addoha est détenue en majorité par la famille SEFRIOUI (personnes physiques uniquement), représentée par M. Anas SEFRIOUI, actionnaire majoritaire et Président Directeur Général de la Société.

A ce jour, Douja Promotion Groupe Addoha ne fait partie d'aucun groupe.

## IV. FILIALES DE DOUJA PROMOTION GROUPE ADDOHA

### IV.1. ORGANIGRAMME JURIDIQUE

L'organigramme juridique de Douja Promotion Groupe Addoha au 1er Octobre 2007 se présente comme suit :

**Participations de Douja Promotion Groupe Addoha au 1er octobre 2007**

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

[29] Concerne 3 programmes Ennajah, Ennejah villas et El Majd

## IV.2. PRESENTATION DES FILIALES DE DOUJA PROMOTION GROUPE ADDOHA

### IV.2.1. Présentation des filiales détenues intégralement par Addoha

Douja Promotion Groupe Addoha dispose de 6 filiales dont elle détient l'intégralité des participations :

- **Immolog**, créée en octobre 2005 ;
- **Promolog**, **Promif** et **Dar Jawda** acquises en décembre 2005 ;
- **Dar Essalam** acquise en juin 2006 ;
- **Tanger Sakane** créée en juin 2006.
- **Maroc Villages et Résidences** créée en 2006.

Les principales caractéristiques de ces filiales au 31 décembre 2006 se présentent comme suit :

| Données au 31 décembre 2006 | | Immolog | Promolog | Promif | Dar Jawda | Dar Essalam | Tanger Sakane | Maroc Villages et Résidences |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Siège social | | Km 7, Route de Rabat, Ain Sebaâ Casablanca | Km 7, Route de Rabat, Ain Sebaâ Casablanca | Km 7, Route de Rabat, Ain Sebaâ Casablanca | Km 7, Route de Rabat, Ain Sebaâ Casablanca | Km 7, Route de Rabat, Ain Sebaâ Casablanca | Km 7, Route de Rabat, Ain Sebaâ Casablanca | Km 7, Route de Rabat, Ain Sebaâ Casablanca |
| Activité | | Promotion Immobilière | Promotion Immobilière | Promotion Immobilière | Promotion Immobilière | Promotion Immobilière | Promotion Immobilière | Promotion Immobilière |
| Montant du capital (Dh)[30] | | 300 000[31] | 200 000 | 200 000 | 17 500 000 | 100 000 | 300 000 | 300 000 |
| Valeur nominale de l'action | | 100 Dh | 100 Dh | 100 Dh | 100 Dh | 100 Dh | 100 Dh | 100 Dh |
| Actions détenues | Nombre | 2 996 | 1 999 | 1 999 | 174 983 | 999 | 2 996 | 2 996 |
| | % total | 99,87% | 99,95% | 99,95% | 99,99% | 99,90% | 99,87% | 99,87% |
| Droits de vote détenus | Nombre | 2 996 | 1 999 | 1 999 | 174 983 | 999 | 2 996 | 2 996 |
| | % total | 99,87% | 99,95% | 99,95% | 99,99% | 99,90% | 99,87% | 99,87% |
| Exercices 2006 (en Kdh) | CA | NS | NS | NS | NS | NS | NS | NS |
| | RN | -12 133,9 | -77,7 | -77,8 | -42,1 | -3 125,1 | -677,8 | -9 793 |
| | Dividendes perçus | - | - | - | - | | - | - |

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

#### Immolog

Créée en octobre 2005, Immolog n'a enregistré aucune activité au titre de l'exercice 2005. Cette filiale a pour objet principal, l'acquisition de terrains ainsi que la réalisation, le financement et la commercialisation de logements de type économiques et de standing, et de manière plus générale des opérations de promotion immobilière en partenariat avec la Caisse de Dépôt et de Gestion (CDG).

#### Autres filiales détenues intégralement par le groupe

L'activité des autres filiales du Groupe se focalise également sur l'acquisition de terrains ainsi que la réalisation, le financement et la commercialisation de logements de type économique et de standing.

En 2006, les filiales de Douja Promotion Groupe Addoha enregistrent des pertes respectives de -12,1 Mdh pour Immolog, -77,7 kdh pour Promolog, -77,8 kdh pour Promif, -42,1 kdh pour Dar Jawda, -3, 1 Mdh pour Dar Essalam, -677,8 kdh pour Tanger Sakane et -9,8 kdh pour Maroc Villages et Résidences correspondant à la comptabilisation de charges non stockées.

[30] Capital intégralement libéré
[31] En cours d'augmentation pour atteindre 50 Mdh qui sera détenu à hauteur de 50% par Douja Promotion Groupe Addoha et 50% par la CGI

### IV.2.2. Présentation des filiales détenues avec des partenaires stratégiques

Douja Promotion Groupe Addoha compte 4 filiales issues des partenariats stratégiques noués en 2006 et 2007 :

- **Al Qudra Addoha pour l'investissement immobilier**, créée en août 2007 ;
- **Gilmaroc Seaside Resorts**, créée en fin mars 2007 ;
- **Mabani Zellidja**, créée fin octobre 2007 ;
- **Consortium immobilier et touristique Addoha Fadesa**, créée en juillet 2007.

Les principales caractéristiques de ces filiales au 1er octobre 2007 se présentent comme suit :

| Données au 1er octobre 2007 | | Al Qudra Addoha | Gilmaroc Seaside Resorts | Mabani Zellidja | Consortium Immobilier et Touristique Addoha Fadesa |
|---|---|---|---|---|---|
| **Siège social** | | Km 7, Route de Rabat, Ain Sebaâ Casablanca | Km 7, Route de Rabat, Ain Sebaâ Casablanca | Km 7, Route de Rabat, Ain Sebaâ Casablanca | Km 7, Route de Rabat, Ain Sebaâ Casablanca |
| **Activité** | | Promotion Immobilière | Promotion Immobilière | Promotion Immobilière | Promotion Immobilière |
| **Montant du capital (Dh)** | | 50 000 000[32] | 5 000 000[33] | 50 000 000[34] | 300 000 [35] |
| **Valeur nominale de l'action** | | 100 Dh | 100 Dh | 100 Dh | 100 Dh |
| **Actions détenues** | Nombre | 249 998 | 24 998 | 249 998 | 1 498 |
| | % total | 50,00% | 50,00% | 50,00% | 50,00% |
| **Droits de vote détenus** | Nombre | 249 998 | 24 998 | 249 998 | 1 498 |
| | % total | 50,00% | 50,00% | 50,00% | 50,00% |
| **Autres actionnaires** (détenant plus de 5%) | | Al Qudra Holding Morocco | Gulf Promotion International Limited | Zellidja (SOMED) | Groupe Fadesa Maroc |

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

#### Al Qudra Addoha pour l'investissement immobilier

Le 24 novembre 2006, la société Douja Promotion Groupe Addoha et Al Qudra Holding ont procédé à la signature d'un mémorandum d'entente.

Aux termes de ce mémorandum, les deux parties ont créé une société de droit privé dont le capital est détenu à parts égales par Al Qudra Holding-Maroc (50%) et Douja Promotion Groupe Addoha (50%).

Al Qudra Holding est une société au capital de 550 millions AED[36], localisée à Abou Dhabi. Elle intervient dans plusieurs secteurs dont notamment la promotion immobilière, le tourisme, la finance, les transports et les nouvelles technologies d'information.

#### Mabani Zellidja

Le 13 décembre 2006, la société Douja Promotion Groupe Addoha et la société Maroc Arabes Unis de développement (SOMED) ont convenu de formaliser leur partenariat pour la réalisation de projets immobiliers à travers une convention.

[32] Capital libéré du quart
[33] Intégralement libéré et en cours d'augmentation pour atteindre 20 Mdh d'ici fin 2007
[34] Capital libéré du quart
[35] Intégralement libéré et sera porté à 200 Mdh à compter de janvier 2008
[36] 1 AED : 2,086 Dirham au 26 novembre 2007

Pour la mise en œuvre de cette convention, les deux parties ont créé une société de droit privé dont le capital est détenu à parts égales par Zellidja (50%), filiale de la SOMED et Douja Promotion Groupe Addoha (50%).

### Consortium immobilier et touristique Addoha Fadesa

Le 04 juillet 2007 à Casablanca, la société Douja Promotion Groupe Addoha et le Groupe FADESA ont procédé à la signature des actes constitutifs d'une société de droit privé dont le capital est détenu à parts égales par le groupe FADESA (50%) et Douja Promotion Groupe Addoha (50%).

Cette société a pour objet la réalisation de programmes immobiliers de haut standing à caractère résidentiel et touristique.

Le Groupe FADESA et Douja Promotion Groupe Addoha envisagent d'apporter à ladite société une réserve foncière totalisant plus de 800 hectares situés au nord du Maroc et à Marrakech.

Les deux groupes envisagent également d'étendre leur partenariat à d'autres projets d'envergure dont les terrains, d'une superficie de l'ordre de 1 000 hectares, sont en cours d'acquisition. L'activité de l'ensemble des filiales susmentionnées concernera l'acquisition de terrains ainsi que la réalisation, le financement et la commercialisation de programmes immobiliers et touristiques sur les segments moyen et haut standing.

### Pacte d'actionnaires

Il n'existe aucun pacte d'actionnaires liant les actionnaires de Immolog.

Il existe un pacte d'actionnaires entre les actionnaires de Douja Promotion Groupe Addoha et ceux de chacune des autres filiales.

### Conventions de financement

Immolog et Douja Promotion Groupe Addoha ne sont liées par aucune convention de financement à l'exception de l'avance en comptes d'associés mentionnée ci-dessous.

### Flux financiers

A fin 2006, les relations donnant lieu à des flux financiers entre Douja Promotion Groupe Addoha et ses filiales concernent des créances :

- d'un montant de 14 Mdh, enregistrés en comptes d'associés et versés par Douja Promotion Groupe Addoha à sa filiale Immolog à travers une avance en compte courant consentie au taux de refinancement de Douja Promotion Groupe Addoha (4,50%) afin de permettre à sa filiale l'acquisition d'un terrain à Tanger ;

  A ce jour, ces comptes courants ont été intégralement remboursés.
- d'un montant de 44 Mdh et versés par Douja Promotion Groupe Addoha à sa filiale Tanger Sakane ;
- d'un montant de 231,7 Mdh et versés par Douja Promotion Groupe Addoha à sa filiale Dar Essalam.

Le seul actif des filiales Promolog, Promif, Dar Jawda et Dar Essalam acquises entre décembre 2005 et juin 2006 est constitué de terrains sur lesquels seront réalisés des programmes de logements. Le prix d'acquisition de ces sociétés est basé sur la valeur du terrain. Leurs activités ont débuté courant 2007.

A l'exception de la libération du capital telle que mentionnée en page précédente, et du fait de leur récente création en 2007, les filiales détenues en partenariat n'ont pas encore enregistré de flux financiers en provenance de Douja Promotion Groupe Addoha. Leur capital servira à financer principalement l'acquisition de terrains destinés à la réalisation des projets immobiliers et touristiques.

# V. ACTIVITE

## V.1. LE SECTEUR D'ACTIVITE DE DOUJA PROMOTION GROUPE ADDOHA

### V.1.1. Le marché marocain de l'habitat

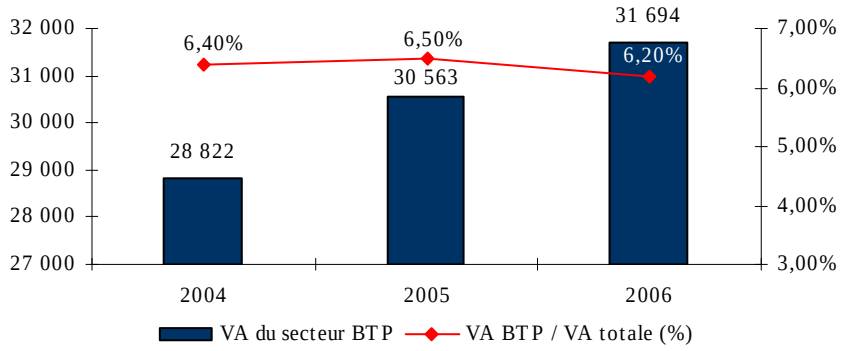
#### *V.1.1.1 Contribution du secteur à l'économie nationale*

**Principaux fondamentaux**

Le secteur de l'habitat joue un rôle majeur dans l'économie nationale à travers sa contribution au PIB, à la création de l'emploi, au développement économique et social du pays ainsi qu'à l'investissement comme le démontre les indicateurs suivants :

- En 2006, le marché du BTP a contribué à hauteur de 5% au Produit Intérieur Brut global;
- Entre 2002 et 2006, le secteur du BTP a connu une croissance moyenne de 7,7% par an ;
- Entre 2002 et 2006, la formation brute du capital fixe du secteur BTP a enregistré une croissance de 45,4%. Le montant des investissements dans le BTP a atteint 55,8 milliards de dirhams en 2006, soit une progression de 9,9% par rapport à 2005 qui a concerné aussi bien des investissements dans le bâtiment (9,8%) que les investissements dans les travaux publics (9,9%). Le montant des investissements dans la branche bâtiment a atteint 36 milliards de dirhams en 2006, soit plus de 28% de la FBCF ;
- En 2006, la valeur ajoutée du BTP a atteint 31,7 millions de dirhams[37] (prix courant) enregistrant une évolution de 3,7% par rapport à 2005. Cette évolution est due aux grands chantiers initiés par les pouvoirs publics et les opérateurs privés.

**Evolution de la valeur ajoutée du BTP (en Mdh)**




Source : Direction de la statistique, Annuaires statistiques
* Chiffre provisoire pour 2006

**Ventes de ciment**

L'évolution des ventes de ciment sur la période 2004-2006 se présente comme suit :

| En Millions de tonnes | 2004 | 2005 | 2006 | Var.05/04 | Var.06/05 |
|---|---|---|---|---|---|
| **Ventes** | 9 277 | 10 287 | 11 357 | 11% | 10% |

Source : Association Professionnelle des Cimentiers (APC)

Comme l'illustre le tableau ci-dessus, la consommation nationale du ciment s'établit à 11 millions de tonnes en 2006 contre 10 millions de tonnes au titre de l'exercice précédent, soit une amélioration de 10%.

[37] Chiffre provisoire estimé par le Ministère de l'Habitat et de l'Urbanisme

Le potentiel de croissance du secteur cimentier demeure significatif, eu égard au déficit actuel en terme de logements. [38]

Selon l'Association Professionnelle des Cimentiers, le marché du ciment est représenté en premier lieu par le secteur du logement qui absorbe les ¾ de ce marché, suivi des travaux publics (12%), le béton prêt à l'emploi (10%) et le bâtiment non résidentiel (3%).

Il est à souligner que sur les 5 premiers mois de l'année 2007, près de 5,3 millions de tonnes de ciment ont été écoulées, soit une hausse d'environ 20% par rapport à la même période en 2006. La consommation du mois de mai 2007 s'établit à 1 284 milliers de tonnes contre 1 080 milliers de tonnes en mai 2006, soit une variation mensuelle de 19%.

A fin septembre 2007, les ventes de ciment se sont établies en cumul à plus de 8,5 millions de tonnes.

### Investissements Directs Etrangers (IDE)

L'évolution des investissements directs étrangers à l'immobilier sur la période 2004-2006 se présente comme suit :

| En Mdh | 2004 | 2005 | 2006 | Var.05/04 | Var.06/05 |
|---|---|---|---|---|---|
| **Volume des IDE** | 2 040 | 2 422 | 3 981 | 18,7% | 64,4% |

Source : Office des changes

Comme l'illustre le tableau ci-dessus, les investissements directs étrangers (IDE) à l'immobilier s'élèvent à près de 4 milliards de dirhams en 2006 contre 2,4 milliards de dirhams au titre de l'exercice antérieur, soit un accroissement de près de 65%.

En 2006, la région de Tanger représente la principale bénéficiaire avec notamment des investissements opérés par des groupes espagnols (Urbas, Fadesa, Renta, Salamanca…) concernant différentes gammes de produits immobiliers.

Selon le Ministère de l'Habitat et de l'Urbanisme, le secteur de l'immobilier se positionne au 3ème rang en terme d'attraction des Investissements Etrangers après les secteurs des Télécommunications et de l'Industrie.

### Crédits immobiliers

L'évolution des crédits immobiliers par rapport aux concours des crédits bancaires à l'économie sur la période 2004-2006 se présente comme suit :

| En Mdh | 2004 | 2005 | 2006 | Var. 05/04 | Var. 06/05 |
|---|---|---|---|---|---|
| Crédits immobiliers | 45 571 | 56 902 | 72 963 | 24,9% | 28,2% |
| Concours à l'économie | 262 618 | 292 029 | 340 295 | 11,2% | 16,5% |
| **Crédits immobiliers/ Concours à l'économie** | **17,3%** | **19,5%** | **21,4%** | **12,7%** | **9,7%** |

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

Comme l'illustre le tableau ci-dessus, l'encours des crédits immobiliers s'établit à près de 73 milliards de dirhams à fin 2006 (soit 21,4% de l'ensemble des crédits bancaires) contre près de 57 milliards de dirhams à fin 2005.

Le taux de croissance annuel moyen de l'encours des crédits immobiliers s'établit à 27% sur la période 2004-2006.Cette évolution est favorisée par la baisse des taux d'intérêt et les actions entreprises par l'état pour l'encouragement du secteur de la construction et de l'habitat social.

Il est à souligner qu'à fin avril 2007, l'encours de crédits à l'immobilier a enregistré un accroissement de 32% par rapport à fin avril 2006.

[38] Déficit estimé à plus de 1 200 000 logements selon le Ministère de l'Habitat et de l'Urbanisme

A fin août 2007, l'encours des crédits à l'immobilier s'est établi à 80 milliards de dirhams contre 46 milliards de dirhams au titre de l'exercice 2004 (+74%).

Par rapport aux normes internationales, la proportion des crédits immobiliers dans l'ensemble des crédits à l'économie demeure modeste et n'excède pas 21%, contre plus de 35% dans les pays industrialisés.

La contribution du système bancaire au financement de la production de logement demeure très faible. L'autofinancement de la production de logement demeure le moyen dominant avec des proportions dépassant les 80% selon les catégories de construction.

### *V.1.1.2 Contribution du secteur au niveau social*

L'évolution de l'emploi dans le secteur des Bâtiments et Travaux Publics sur la période 2004-2006 se présente comme suit :

| En milliers d'effectifs | 2004 | 2005 | 2006 | Var.05/04 | Var.06/05 |
|---|---|---|---|---|---|
| Urbain | 423 | 428 | 496 | 1,2% | 15,8% |
| Ensemble | 662 | 705 | 812 | 6,5% | 15,2% |

Source : Direction de la Statistique, Activité, Emploi et chômage

Comme l'illustre le tableau ci-dessus, le secteur des bâtiments et travaux publics a employé 812 715 personnes en 2006, soit 8% de la population active occupée âgée de 15 ans et plus. Ce secteur procure de l'emploi à 10% de la population active occupée en milieu urbain.

Le secteur du BTP a ainsi contribué à la création nette d'emplois pour 107 300 en 2006, soit une augmentation de 15% par rapport à l'exercice antérieur.

De même, ce secteur connaît une intense activité au troisième trimestre de chaque année, notamment en milieu urbain où la proportion de la population active occupée dans le secteur BTP varie entre 9,5% et 10,5%.

Il est à souligner qu'au terme du premier trimestre de l'année 2007, la création nette d'emploi dans le secteur "Bâtiments et Travaux Publics" s'est établit à 20 000 nouveaux postes d'emplois soit une augmentation de 2,5% par rapport à la même période de l'année 2006.

### *V.1.1.3 Les intervenants du secteur*

Les intervenants du secteur de l'habitat se composent de trois principales catégories de promoteurs immobiliers : les promoteurs publics, les promoteurs privés ainsi que les coopératives et associations d'habitat.

Sous la pression des besoins en logements sociaux et de la dynamique du secteur suscitée par l'action de l'Etat en matière de promotion de l'habitat social, le secteur demeure en cours de structuration et d'organisation.

**Catégorie d'intervenants du secteur formel**

La production de logements implique l'intervention de plusieurs acteurs exerçant dans divers secteurs d'activité économique. En effet, il existe au moins huit principaux types d'intervenants dans le secteur, à savoir :

| Catégorie d'intervenants | Professions/Domaine d'activité |
|---|---|
| **1. Maîtrise d'œuvre et ingénierie** | Architectes, Bureaux d'études techniques, Topographes |
| **2. Maîtres d'ouvrage** | Promoteurs publics, Promoteurs privés, coopératives, Associations et Amicales |
| **3. Producteurs et distributeurs de matériaux de construction** | - |
| **4. Entreprises de travaux** | Entreprises organisées et Entreprises informelles |
| **5. Maintenance et réparation** | Services, Electricité, Plomberie, |
| **6. Services Publics** | Administrations publiques concernées, Conservation foncière et cadastre, Agences urbaines, Collectivités locales |
| **7. Conseil juridique et Gestion immobilière** | Agences immobilières, Administration des biens immobiliers, Notaires , Adouls |
| **8. Système bancaire** | Organismes bancaires (CIH, BCP,…) |

Source : Direction de la Promotion Immobilière (Observatoire de l'Habitat)

Le promoteur immobilier a pour mission principale la gestion des différents échanges sectoriels et la coordination de l'ensemble de ces intervenants.

En 2001, les principales grandeurs du secteur de la promotion immobilière se présentent comme suit :

| Catégorie d'intervenants | Effectif des entreprises | | Chiffre d'affaires | | Emplois | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | Nombre | % | (en Mdh) | % | Effectif | % |
| **Bureaux d'études techniques** | 368 | 5,3% | 780 | 1,9% | 3 000 | 1,0% |
| **Architectes** | 1 409 | 20,3% | 815 | 2,0% | 7 000 | 2,4% |
| **Entreprises de construction** | 1 333 | 19,2% | 13 900 | 34,0% | 146 500 | 49,7% |
| **Producteurs de m.c.*** | 1 064 | 15,3% | 17 400 | 42,6% | 63 500 | 21,6% |
| **Distributeurs de m.c.*** | 1 984 | 28,5% | 1 428 | 3,5% | 63 400 | 21,5% |
| **Promoteurs immobiliers** | 793 | 11,4% | 6 500 | 15,9% | 11 100 | 3,8% |
| **Total** | **6 951** | **100,0%** | **40 823** | **100,0%** | **294 500** | **100,0%** |

Source : Monographie du secteur de la promotion immobilière
* Matériaux de construction

Le secteur de la promotion immobilière organisée, compte près de 7.000 intervenants de diverses catégories. Les producteurs et distributeurs de matériaux de construction 44%, les architectes 20%, les entreprises de construction 19%, les promoteurs immobiliers 11% et les BET 5%.

La promotion immobilière contribue pour environ 40% dans la production de logements en milieu urbain et les 60% restant correspondent à l'auto construction par les ménages.

- ***Les promoteurs publics***

Il s'agit des organismes sous tutelle du Ministère de l'Habitat (OST), regroupés dans la holding Al Omrane, ainsi que d'autres promoteurs publics tels que le Ministère des Habous, l'agence de logements et d'équipements militaires (ALEM) et la Société nationale d'aménagement communal (SONADAC).

La Holding Al Omrane est considérée par les pouvoirs publics comme étant un instrument privilégié d'intervention dans le secteur de l'immobilier.

L'évolution de l'activité de ces organismes peut être appréhendée à travers le nombre d'unités mises en chantier et le nombre d'unités achevées.

Le tableau ci-dessous résume l'ensemble des unités mises en chantier et achevées sur les trois derniers exercices :

| Promoteurs publics et privés | 2004 | 2005 | 2006 | Var. 05/04 | Var. 06/05 |
|---|---|---|---|---|---|
| **Mises en chantier** | | | | | |
| Opérations sociales et économiques | 131 082 | 204 556 | 234 949 | 56,1% | 14,9% |
| *dont opérateurs privés* | *93 440* | *32 067* | *160 891* | *-65,7%* | *>100%* |
| Unités de restructuration | 41 539 | 73 864 | 58 973 | 77,8% | -20,2% |
| Autres* | 45 175 | 37 192 | 39 117 | -17,7% | 5,2% |
| **Total unités** | **217 796** | **315 612** | **333 039** | **44,9%** | **5,5%** |
| **Achèvements** | | | | | |
| Opérations sociales et économiques | 76 471 | 113 223 | 114 961 | 48,1% | 1,5% |
| *dont opérateurs privés** | *53 623* | *23 468* | *28 224* | *-56,2%* | *20,3%* |
| Unités de restructuration | 27 089 | 31 533 | 65 763 | 16,4% | >100% |
| Autres** | 24 476 | 23 020 | 32 607 | -5,9% | 41,6% |
| **Total unités** | **128 036** | **167 776** | **213 331** | **31,0%** | **27,2%** |

Source : DEPP, DRHU, DPHU et communes
* Incluant des lots sociaux
** Se compose des villas ainsi que des unités d'équipement et d'activité

La période 2004-2006 s'est caractérisée par la relance des activités du secteur de l'habitat et de la promotion immobilière :

- les mises en chantier durant cette période ont porté sur près de 870 000 unités[39] composées de près de 695 000 unités sociales[40] et 175 000 unités de restructuration.
- les achèvements sur la période considérée ont porté sur près de 510 000 unités constituées de près de 385 000 unités sociales et 125 000 unités de restructuration.

Au titre de l'exercice 2006, le nombre total de réalisations des opérateurs publics et privés a porté sur 114 961 unités économiques et sociales (contre 113 223 en 2005), dont près de 25% sont le fruit des opérateurs privés avec 28 224 unités réalisées.

[39] Regroupant des lots, logements, unités de restructuration et unités d'équipement et d'activité
[40] Opérations sociales et économiques et autres

- ***Les promoteurs privés nationaux***

Le secteur de l'habitat et de l'immobilier a connu l'émergence du secteur privé dynamique opérant aussi bien dans le créneau du logement social, haut standing, tertiaires et autres grâce au lancement du programme de 200 000 logements et à l'implication effective des pouvoirs publics dans divers domaines (mobilisation du foncier, urbanisme…).

Les principaux intervenants nationaux du secteur se résument comme suit :

- **Douja Promotion Groupe Addoha** :

  La société est historiquement positionnée sur le segment du logement économique mais se diversifie actuellement dans la production de logement de haut standing. Elle s'impose comme un acteur majeur dans le paysage immobilier marocain avec une production annuelle de près de 15 000 logements. En 2006, Douja Promotion Groupe Addoha a réalisé un chiffre d'affaires de 1,7 milliards de dirhams et a été la première société du secteur immobilier à s'introduire en bourse.

- **La Compagnie Générale Immobilière (CGI)** :

  Filiale de la CDG, cette société opère sur différents segments à savoir la production de logements, de bureaux, de commerce ainsi que la viabilisation de quelques lots de terrain. La CGI a réalisé un chiffre d'affaires de 620 millions de dirhams en 2006. Elle est présente sur le segment du logement non social ainsi que sur les activités tertiaires.

- **Chaâbi Lil Iskane** :

  La société constitue le pôle immobilier du holding Ynna détenu par la famille Chaâbi. En 2001, le groupe Chaâbi a regroupé ses sociétés de promotion immobilière et de construction en une seule filiale. La société se positionne sur les segments des logements économiques, collectifs ou individuels, des villas, des commerces, des complexes touristiques et des hypermarchés.

- **Jet Sakane** :

  La société est une filiale du Groupe Jet, spécialisée dans la maîtrise d'ouvrage social au Maroc et à l'Etranger. En 2005, la société a réalisé un chiffre d'affaires de 21 millions de dirhams.

- **Groupe Chaima**:

  La société est une filiale du groupe El Alj. Elle est à vocation immobilière depuis plus de 30 ans au Maroc. La société compte à son actif plus de 10 000 logements.

- **Groupe Jamaai** :

  Le Groupe opère dans les secteurs du logement social, économique, résidentiel et touristique. Le Groupe projette de construire plus de 28 000 logements à travers les villes du royaume, et ce en partie grâce à la signature de conventions de partenariat public privé avec le gouvernement marocain.

| Dénomination | Présence géographique |
|---|---|
| Douja Promotion Groupe Addoha | Casablanca, Marrakech, Tanger, Agadir, Fès, Rabat -Salé -Tamesna |
| CGI | Casablanca, Rabat, Marrakech, Agadir, Fès, Tanger, Tétouan… |
| SCI Anassi | Casablanca |
| Groupe Chaabi Lil Iskane | Casablanca, Essaouira, Marrakech, Kenitra,… |
| Groupe Chaima | Casablanca, Oujda, Fès, Marrakech,… |
| Groupe Jamaai | Casablanca, Rabat, Marrakech, Tanger |

Source : Direction de la Promotion Immobilière, Observatoire de l'Habitat (M.H.U.)

- ***Les promoteurs privés internationaux***

Le secteur de l'immobilier au Maroc attire actuellement des filiales de grands groupes étrangers qui témoignent un intérêt sans précédent pour les opportunités que présente le pays sur le plan touristique (Plan Azur..) ainsi que sur le plan industriel et commercial (zones industrielles, avantages fiscaux…).

- **Sama Dubai** :

  La société est une filiale de Dubai Holding. Celle- ci a annoncé des projets de 12 milliards de dirhams sur les 5 prochaines années dans les villes de Rabat (Amwaj), Casablanca (Marina, Cap el Hank, Casa Towers) et Marrakech (Chrifian, Salam Resort).

- **Emaar** :

  Le Groupe Emirati a annoncé la réalisation de grands projets dans les villes de Rabat (Saphira), Marrakech (Oukaîmden et Tinja) pour un montant d'investissement de 45 milliards de dirhams.

- **Aref Investment Group** :

  Le holding koweitien a créé quatre entités de droit marocain qui seront en charge d'exécuter son projet de 50 millions de dollars.

- **Groupe Zaid Ali** :

  Le groupe jordanien est présent au Maroc à travers les centres commerciaux et l'immobilier. Il obtient 50% d'Agadir Marina qui a nécessité 900 millions de dirhams d'investissement. Il est également associé dans le complexe résidentiel Star Hill à Tanger d'un coût de 700 millions de dirhams.

- ***Les coopératives et associations d'habitat :***

Le mouvement associatif dans le secteur de l'habitat et de l'immobilier connaît un essor important sous deux formes importantes : les coopératives et les associations.

Le Ministère de l'habitat et de l'urbanisme dénombre 1 150 associations à fin 2001 et amicales regroupant près de 42 000 adhérents et couvrant plusieurs champs d'activités : Lotissement, construction de logements, restructuration des quartiers d'habitat non réglementaires, etc.

### Catégorie d'intervenants du secteur informel

Le déséquilibre existant entre l'offre et la demande de logement fait que malgré que le secteur soit en pleine restructuration avec des actions gouvernementales en matière de promotion de l'habitat social, les intervenants opérant à titre informel demeurent encore une composante dominante.

| Caractéristiques | Urbain | Rural | Total des UPI | Dont sans local |
|---|---|---|---|---|
| **Nombre d'unités de production informelles (UPI)** | 59 225 | 17 690 | 76 915 | 72 395 |
| *% de l'ensemble* | *77%* | *23%* | *100%* | *94,1%* |
| **Structure selon le statut** | | | | |
| *Propriété individuelle* | | | *93,9%* | |
| *En association* | | | *6,1%* | |

Source : ENSI 1999/2000

En effet, malgré la restructuration du secteur de l'habitat, l'importance du poids de l'informel demeure à ce jour une réalité : selon le rapport sur les « 50 ans de développement humain », il ressort que durant l'année 2000, près de 50 000 entreprises non organisées figuraient parmi près de 53 000 entreprises de construction au Maroc…

### V.1.2. Les enjeux du segment du logement social

#### *V.1.2.1 Les contraintes actuelles du secteur de l'habitat*

Le secteur de l'habitat demeure caractérisé par une forte demande en logements, alimentée par la pression démographique et un déficit cumulé important. Ce déficit est le résultat du déséquilibre entre l'offre et la demande en logements d'une part, et des contraintes qui ont entravé le développement d'une offre diversifiée, d'autre part, à savoir :

- les déficiences de la gestion urbaine en matière de prise en charge d'infrastructures et d'équipements ;
- la faiblesse de l'offre foncière mobilisable ;
- le retard dans la promulgation des schémas directeurs urbains ;
- le peu de dynamisme du secteur locatif ;
- la faible implication du système bancaire dans le financement du logement.

#### *V.1.2.2 Les besoins en matière de logements*

Le secteur de l'habitat est caractérisé par un déséquilibre cumulatif entre l'offre et la demande de logements en raison du contexte macroéconomique, de l'évolution des prix, de la croissance démographique et de l'afflux vers les centres urbains.

Selon la direction de la promotion immobilière, le nombre de ménages dans le milieu urbain passerait de 3 440 000 en 2004 à 3 989 000 en 2010 et à 4 355 000 en 2014. Les besoins annuels découlant de cet accroissement sont donc estimés à 91 500 logements entre 2005 et 2014.

En effet, selon le ministère de l'habitat et de l'urbanisme, les besoins globaux en matière de logement se composent de :

- besoins cumulés pour la résorption du déficit physique existant (estimés à 670 000 logements) ;
- besoins en équipements dus à l'habitat non réglementaire (estimés à 431 000 unités) ;
- besoins courants ou futurs en nouveaux logements, induits par l'accroissement du nombre de ménages en milieu urbain et par le renouvellement du parc ;
- besoins annuels qui découlent de l'accroissement démographique en milieu urbain sont estimés à 91 500 logements entre 2005 et 2014 ;

Pour répondre à ces besoins, il est nécessaire de porter la production de logements à 158 500 logements en moyenne par an dans l'hypothèse d'une résorption à l'horizon 2014.

#### *V.1.2.3 L'orientation de la nouvelle politique de l'habitat*

Face au déficit estimé actuellement à 1 million de logements en milieu urbain, la politique de relance de l'habitat social par les pouvoirs publics constitue une priorité.

En effet, pour la prise en compte des besoins en logements sociaux, le Gouvernement s'est fixé comme objectif, pour la période 2003-2007, le doublement de la production annuelle des unités d'habitat social, pour atteindre le rythme de 100.000 unités par an.

Afin d'assurer la mise à niveau du secteur de l'habitat et d'accroître ses capacités à répondre aux exigences d'une urbanisation accélérée, les pouvoirs publics ont mis en œuvre une vision stratégique qui s'articule autour des principaux axes suivants :

### Au niveau de l'offre

Au niveau de l'offre, l'objectif principal de l'Etat est de mettre à la disposition des ménages des logements sociaux à travers :

- la signature de 212 conventions de partenariat public privé pour la réalisation de 131 000 logements et de 68 conventions pour la réalisation de 175 000 logements sociaux ;
- la création de villes nouvelles : avance des chantiers des villes de Tamansourt et Tamesna. Lancement d'études de faisabilité d'autres villes nouvelles : Tagadirt, Lakhyayta, Melloussa.
- le renforcement du rôle de l'Etat dans l'encadrement et l'orientation du secteur et le développement d'un nouveau partenariat avec le secteur privé : passage de l'Etat du rôle de producteur à celui d'encadreur et de facilitateur ;
- la simplification des procédures d'urbanisme et la réduction des délais d'autorisation à travers la mise en place de guichet unique ;
- la maîtrise du coût de l'habitat social à travers la révision des normes d'urbanisme et de construction et des grilles d'équipement ;
- la réorientation du rôle des agences urbaines devant passer de la gestion des autorisations de construire à la gestion de la ville et du développement urbain ;
- l'établissement de contrats programmes entre le Département de tutelle et les associations professionnelles du secteur ;
- l'adoption d'une nouvelle approche pour la lutte contre l'habitat insalubre avec une forte implication des collectivités locales et du secteur privé. En 2006, les crédits mandatés au titre de la lutte contre l'habitat insalubre s'élève à 1 639 millions de dirhams.

L'importance des ressources ainsi mobilisées au profit du secteur de l'habitat permettra de poursuivre au cours de l'année 2007 la réalisation des actions et programmes arrêtés par les pouvoirs publics dans le cadre de la mise en oeuvre de la nouvelle stratégie retenue pour la résorption de l'habitat insalubre et le développement de l'habitat social.

Le tableau ci-dessous recense le nombre de ménages bénéficiaires par type de programme :

| Type de programme | Nombre de ménages bénéficiaires |
|---|---|
| Villes sans bidonvilles | 237 000 |
| Restructuration des QNR[41] | 142 000 |
| Tissus anciens | 15 400 |
| Programmes d'urgence | 49 008 |
| ZAP | 3 241 |
| Habitat social dans le sud | 20 000 |
| **Total** | **466 649** |

Source : M.H.U Direction des Etablissements publics, du partenariat et de l'action associative

[41] Quartiers Non Réglementés

Les différents programmes se présentent de la manière suivante :

| Programmes | Caractéristiques |
|---|---|
| **Villes sans bidonvilles** | Ce programme concerne les villes chefs lieu de région ou de province et les centres urbains. Il est exécuté dans le cadre de « contrat de ville ». Eradiquer les bidonvilles identifiés dans 82 villes et communes urbaines au profit de 277.000 ménages résidant dans près de 1.000 bidonvilles.<br>.Son coût global s'élève à 20,4 milliards de DH dont 7,4 milliards de DH financés par le budget de l'Etat.<br>A fin juillet 2006, les opérations de résorption de bidonvilles dans 52 villes ont fait l'objet de conventions pour le bénéfice de 217.000 ménages bidonvilles<br>Ainsi à la même date, le nombre de baraques démolies ou restructurées dans le cadre desdites conventions avoisine 49.500 unités. |
| **Habitat social dans les provinces du Sud du royaume.** | L'échéance est fixée en 2009 et devrait profiter à près de 43.000 ménages. Le coût de ce programme s'élève à 1,414 milliard de dirhams, financé par le budget d'investissement du ministère de l'Habitat à hauteur de 794,32 millions de dirhams et 620 millions de dirhams par le Fonds de solidarité de l'habitat<br>L'enveloppe budgétaire allouée au titre de l'année 2007 au profit du programme d'habitat social dans les provinces du sud du Royaume s'élève à 117,52 MDH. |
| **Restructuration de l'habitat non réglementaire** | C'est une enveloppe de 139,4 millions de dirhams qui est prévue au titre de l'année 2007 au profit des opérations de restructuration de l'habitat non règlementaire. L'achèvement des opérations en cours a nécessité 109,4 millions de dirhams. Le reste devrait revenir aux différents projets de mise à niveau des quartiers périphériques dans les quartiers de Casablanca, Oujda, Mdiq, Fnideq, Al Hoceïma, Taza, Agadir et Fès. |
| **Réhabilitation du tissu ancien** | 17,5 millions de dirhams seront consacrés en 2007 au financement de nouvelles opérations en cours d'identification par les opérateurs publics concernés |
| **Programme d'urgence** | Ce programme qui est doté cette année d'une enveloppe de 5 MDH a pour vocation de venir en aide aux ménages sinistrés suite à l'effondrement ou à la dégradation de leur habitation en raison notamment des inondations ou divers sinistres en leur octroyant des aides sous forme de matériaux de construction |
| **Programme des zones d'aménagement progressif** | L'enveloppe allouée à ce programme en 2007 est de l'ordre de 5,73 MDH devant servir essentiellement à l'achèvement des projets engagés durant les exercices antérieurs |
| **Programme des zones d'habitations menaçant ruine** | L'enveloppe prévue à ce titre en 2007 s'élève à 30 MDH. Elle permettra notamment la poursuite de l'effort de l'Etat en matière de réhabilitation de l'habitat menaçant ruine |

Le coût global des sept programmes ficelés, de «villes sans bidonvilles» à celui destiné aux «habitations menaçant ruine», s'élève à plus de 20 milliards, 730 milliards de dirhams dont 20,4 milliards destinés à la résorption des bidonvilles. Le budget de l'Etat y contribue à hauteur de 7,4 milliards de dirhams. A terme, le programme «villes sans bidonvilles» devra profiter à 82 villes pour 277 000 ménages.

Les subventions débloquées à ce titre ont atteint près de 1,6 milliards de dirhams en 2006 et les crédits ouverts au titre de l'année 2007 pour le financement de ses programmes avoisinent 1,5 milliards de dirhams.

### Au niveau de la demande

Au niveau de la demande, l'objectif principal de l'Etat est l'aide des ménages à revenus limités et irréguliers à accéder aux crédits dans de bonnes conditions à travers:

- La création des Fonds de garantie suivants :
  - **FOGARIM :** Le Fonds de garantie pour les revenus irréguliers et modestes garantit à hauteur de 70% le remboursement du prêt accordé par l'établissement de crédit qui supporte 30% du prêt.
  - **FOGALOGE PUBLIC :** Le Fonds de garantie au profit des fonctionnaires couvre à 20% le remboursement du principal et intérêts normaux de retard.
  - **FOGALEF :** Le Fonds de garantie des prêts aux adhérents de la fondation Mohammed VI de promotion des œuvres sociales de l'éducation formation couvre la totalité du prêt immobilier accordé au personnel enseignant.
- L'augmentation de ressources financières allouées aux programmes sociaux, en vue d'accélérer les programmes de résorption de l'habitat ;
- La révision du système des prêts acquéreurs en vue de l'augmentation de la quotité, l'allongement de la durée et la réduction des taux d'intérêt afin de permettre aux ménages à faible revenu d'accéder au crédit.

### Au niveau institutionnel et juridique

- Généralisation de la couverture du territoire national en Agences Urbaines et révision de leur rôle pour promouvoir l'investissement ;
- Refonte des Organismes Publics de l'Habitat en recentrant leur mission sur l'aménagement foncier et la lutte contre l'habitat insalubre ;
- Actualisation de l'arsenal juridique du secteur.

## V.2. ACTIVITE DE DOUJA PROMOTION GROUPE ADDOHA

**AVERTISSEMENT**

**NB : Au 1er semestre 2007, les programmes économiques (livrés, en cours de réalisation et en cours d'autorisation) du Groupe Addoha portent en cumul sur près de 112 000 logements et ceux de moyen et haut standing (livrés, en cours de réalisation et en cours d'autorisation) portent sur plus de 14 millions m² couverts (sur la base d'une surface plancher couvrant 100% des projets).**

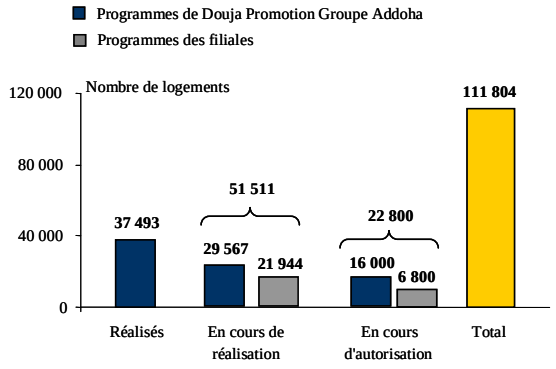
### V.2.1. Présentation générale

L'activité de Douja Promotion Groupe Addoha consiste en la réalisation de programmes de logements économiques et de standing, dont le cœur de métier constitue le segment de l'habitat économique.

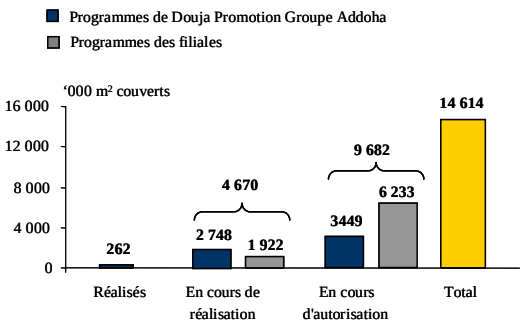
Depuis 2006, la société a fortement renforcé son activité de standing concrétisée par l'acquisition de nombreux terrains destinés à des programmes de haut standing et la création de filiales avec des partenaires nationaux et étrangers de renom en vue de réaliser des programmes immobiliers et touristiques.

A fin 2006, les projets en cumul de la société Douja Promotion Groupe Addoha, incluant l'activité de ses filiales sur les segments économiques et de standing[42], au 1er semestre 2007, se présentent comme suit :

**Segment économique au 30 juin 2007**




**Segment de standing au 30 juin 2007**




Source : Douja Promotion Groupe Addoha

Depuis sa création, la société s'est hissée à la 1ère place sur le segment de l'habitat économique, en s'appuyant notamment sur :

- une solide expertise en matière de promotion immobilière à travers la réalisation de nombreux programmes de logements économiques et de standing ;
- une étroite collaboration avec les banques permettant la mise en place de conditions avantageuses au profit de la clientèle ;
- la mise en place en 2004 d'un guichet unique au sein même du siège de la société en vue d'accomplir, à titre gratuit, l'ensemble des formalités liées à l'acquisition des logements ;
- un réel partenariat avec des prestataires de premier rang à l'échelle nationale ;
- une démarche qualité optimale faisant de la société le 1er promoteur immobilier à l'échelle arabo-africaine à bénéficier de la norme ISO 9001 version 2000 ;
- l'octroi aux acquéreurs d'une garantie décennale ;
- une marque forte bénéficiant d'une grande notoriété auprès du public marocain.

[42] Programmes de Douja Promotion Groupe Addoha et de ses filiales

### Politique d'acquisition des terrains

Les acquisitions des terrains sont réalisées par Douja Promotion Groupe Addoha sur la base des études ci-après :

- localisation du terrain ;
- note de renseignements de l'Agence Urbaine ;
- étude par l'architecte du nombre de logements pouvant être réalisés ;
- étude du marché ;
- étude de rentabilité financière prévisionnelle du programme.

La société a par ailleurs mis en place une organisation et des structures ad-hoc chargées d'identifier de manière permanente les terrains en vue de constituer la réserve foncière nécessaire à la pérennisation de l'activité.

### Processus de déroulement d'un programme

Les principales étapes résumant le déroulement d'un programme se schématisent comme suit :

**Processus de déroulement d'un programme**

Source : Douja Promotion Groupe Addoha
* (programmes de 2 000 logements)
** (programmes de 9 000 logements)

## V.2.2. Présentation du segment logements économiques

Au 30 juin 2007, l'ensemble des programmes de logements économiques intégralement achevés et commercialisés par Douja Promotion Groupe Addoha depuis le début effectif de son activité en 1995 se présente comme suit :

### *V.2.2.1 Programmes de Douja Promotion Groupe Addoha (hors filiales)*

**Programmes économiques intégralement achevés et commercialisés**

Au 30 juin 2007, l'ensemble des programmes économiques intégralement achevés et commercialisés se présente comme suit :

| Nombre | Programmes | Localisation | Nature du projet | Nombre de logements |
|---|---|---|---|---|
| **1** | **Addoha 2** | Casablanca | Economique | 846 |
| **2** | **Al Kawtar** | Casablanca | Economique | 1 210 |
| **3** | **Assalam** | Casablanca | Economique | 1 370 |
| **4** | **Annaim** | Casablanca | Economique | 909 |
| **5** | **Annakhil** | Casablanca | Economique | 688 |
| **6** | **Annour** | Casablanca | Economique | 232 |
| **7** | **Al Karam** | Casablanca | Economique | 1 074 |
| **8** | **Al Baraka** | Casablanca | Economique | 3 763 |
| **9** | **Al Houda** | Casablanca | Economique | 1 309 |
| **10** | **Al Firdaous** | Casablanca | Economique | 5 337 |
| **11** | **Al Assil** | Casablanca | Economique | 1 220 |
| **12** | **Addamane** | Casablanca | Economique | 1 858 |
| **13** | **Al Farah** | Casablanca | Economique | 220 |
| **14** | **Al Amal** | Casablanca | Economique | 379 |
| **15** | **Al Yakine** | Casablanca | Economique | 1 293 |
| **16** | **Al Mabrouka** | Casablanca | Economique | 841 |
| **17** | **Al Moustakbal I** | Casablanca | Economique | 6 500 |
| **18** | **Al Moustakbal II** | Casablanca | Economique | 2 365 |
| **19** | **Al Badr** | Casablanca | Economique | 2 000 |
| | **Total Casablanca** | | | **33 414** |
| **20** | **Abraj Koutoubia** | Marrakech | Economique | 1 168 |
| | **Total Marrakech** | | | **1 168** |
| **21** | **Al Wafaa** | Tanger | Economique | 1 235 |
| | **Total Tanger** | | | **1 235** |
| **22** | **Assaada** | Agadir | Economique | 1 676 |
| | **Total Agadir** | | | **1 676** |
| | **Total** | | | **37 493** |

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

A fin juin 2007, les programmes intégralement réalisés et commercialisés par Douja Promotion Groupe Addoha en matière de logements économiques concernent 22 programmes et portent sur plus de 37 000 logements dont l'essentiel concerne la ville de Casablanca avec plus de 33 000 logements.

Les programmes réalisés hors de Casablanca portent sur plus de 4 000 logements à travers les villes de Marrakech, Tanger et Agadir.

### Programmes économiques en cours de réalisation

Au 30 juin 2007, l'ensemble des programmes économiques en cours de réalisation se présente comme suit :

| Nombre | Programmes | Localisation | Nature du projet | Nombre de logements |
|---|---|---|---|---|
| **1** | **Al Amane** | Casablanca | Economique | 7 135 |
| **2** | **Arreda** | Casablanca | Economique | 953 |
| **3** | **Basma I** | Casablanca | Economique | 512 |
| **4** | **Basma II** | Casablanca | Economique | 469 |
| **5** | **Al Wifak** | Casablanca | Economique | 1 618 |
| **6** | **Annahda** | Casablanca | Economique | 1 968 |
| | **Total Casablanca** | | | **12 655** |
| **7** | **Al Irfane** | Tanger | Economique | 7 230 |
| | **Total Tanger** | | | **7 230** |
| **8** | **Al Baraka** | Agadir | Economique | 2 250 |
| | **Total Agadir** | | | **2 250** |
| **9** | **Dalila** | Fès | Economique | 2 750 |
| | **Total Fès** | | | **2 750** |
| **10** | **Ennajah villas** | Tamesna | Economique | 1 190 |
| **11** | **Ennajah** | Tamesna | Economique | 3 492 |
| | **Total Tamesna** | | | **4 682** |
| | **Total** | | | **29 567** |

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

A fin juin 2007, les programmes économiques en cours de réalisation par Douja Promotion Groupe Addoha concernent 11 programmes et portent sur près de 30 000 logements dont l'essentiel concerne respectivement les villes de Casablanca (12 655 logements) et Tanger (7 230 logements).

Les autres programmes concernent les villes de Agadir, Fès et Tamesna.

### Programmes économiques en cours d'autorisation

Au 30 juin 2007, l'ensemble des programmes économiques en cours d'autorisation se présente comme suit :

| Nombre | Programmes | Localisation | Nature du projet | Nombre de logements |
|---|---|---|---|---|
| **1** | **Dar Essalam** | Casablanca | Economique | 6 000 |
| | **Total Casablanca** | | | **6 000** |
| **2** | **Fès villas** | Fès | Economique | 10 000 |
| | **Total Fès** | | | **10 000** |
| | **Total** | | | **16 000** |

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

Au premier semestre 2007, les programmes économiques de Douja Promotion Groupe Addoha en cours d'autorisation concernent 2 programmes répartis sur les villes de Casablanca et de Fès et portent sur 16 000 logements.

### *V.2.2.2 Programmes des filiales*

#### Programmes économiques en cours de réalisation

Au 30 juin 2007, l'ensemble des programmes économiques des filiales de Douja Promotion Groupe Addoha en cours de réalisation se présente comme suit :

| Nombre | Programmes | % participation | Localisation | Nature du projet | Nombre de logements |
|---|---|---|---|---|---|
| **1** | **Al Ikhlass** | Immolog (50%) | Tanger | Economique | 3 694 |
| | **Total Tanger** | | | | **3 694** |
| **2** | **Annaim** | Immolog (50%) | Salé | Economique | 1 795 |
| **3** | **Al Khair** | Immolog (50%) | Salé | Economique | 2 518 |
| | **Total Salé** | | | | **4 313** |
| **4** | **Borj Zaitoune** | Immolog (50%) | Marrakech | Economique | 2 202 |
| **5** | **Portes de Marrakech** | Immolog (50%) | Marrakech | Economique | 11 376 |
| | **Total Marrakech** | | | | **13 578** |
| **6** | **El Majd** | Al Qudra (50%) | Tamesna | Economique | 359 |
| | **Total Tamesna** | | | | **359** |
| | **Total** | | | | **21 944** |

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

A fin juin 2007, les programmes économiques en cours de réalisation par les filiales de Douja Promotion Groupe Addoha concernent 6 programmes et portent sur près de 22 000 logements dont l'essentiel concerne la ville de Marrakech avec plus de 13 000 logements. Les autres programmes en cours de réalisation concernent les villes de Tanger, Salé et Tamesna.

#### Programmes économiques en cours d'autorisation

Au 30 juin 2007, l'ensemble des programmes économiques des filiales de Douja Promotion Groupe Addoha en cours d'autorisation se présente comme suit :

| Nombre | Programmes | % participation | Localisation | Nature du projet | Nombre de logements |
|---|---|---|---|---|---|
| **1** | **Annouar** | Al Qudra (50%) | Tamesna | Economique | 6 800 |
| | **Total** | | | | **6 800** |

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

### *V.2.2.3 Synthèse des programmes économiques au 1er semestre 2007*

| | Nombre de programmes | Nombre de logements |
|---|---|---|
| **Douja Promotion Groupe Addoha** | | |
| Programmes achevés | 22 | 37 493 |
| Programmes en cours de réalisation | 11 | 29 567 |
| Programmes en cours d'autorisation | 2 | 16 000 |
| **Total** | **35** | **83 060** |
| **Filiales** | | |
| Programmes achevés | | |
| Programmes en cours de réalisation | 6 | 21 944 |
| Programmes en cours d'autorisation | 1 | 6 800 |
| **Total** | **7** | **28 744** |
| **Global** | | |
| Programmes achevés | 22 | 37 493 |
| Programmes en cours de réalisation | 17 | 51 511 |
| Programmes en cours d'autorisation | 3 | 22 800 |
| **Total** | **42** | **111 804** |

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

Au 1er semestre 2007, les projets du groupe Addoha, incluant ceux de ses filiales concernent 42 programmes et portent sur près de 112 000 logements économiques.

## Répartition des programmes soumis aux conventions de l'article 19 de la Loi de Finances 1999-2000

Au 30 juin 2007, l'ensemble des programmes de Douja Promotion Groupe Addoha conventionnés se présente comme suit :

| Conventions conclues avec l'Etat | Programmes | Nombre de logements | Date de signature | Début convention | Achèvement convention |
|---|---|---|---|---|---|
| **1ère convention** | **Projets concernés** | | **18/08/2000** | **10/05/2001** | **09/05/2006** |
| *5 programmes* | Annakhil | 688 | | | |
| | Al Karam | 1 074 | | | |
| | Al Houda | 1 309 | | | |
| | Al Baraka | 3 763 | | | |
| | Annour | 232 | | | |
| | **Total 1ère convention** | **7 066** | | | |
| **2ème convention** | **Projets concernés** | | **11/12/2001** | **02/07/2002** | **01/07/2007** |
| *7 programmes* | Al Firdaous | 5 337 | | | |
| | Al Mabrouka | 841 | | | |
| | Al Amal | 379 | | | |
| | Al Farah | 220 | | | |
| | Al Assil | 1 220 | | | |
| | Addamane | 1 858 | | | |
| | Al Yakine | 1 293 | | | |
| | **Total 2ème convention** | **11 148** | | | |
| **3ème convention** | **Projets concernés** | | **10/09/2002** | **25/08/2003** | **24/08/2008** |
| *2 programmes* | Al Moustakbal | 6 500 | | | |
| | Al Moustakbal II | 2 365 | | | |
| | **Total 3ème convention** | **8 865** | | | |
| **4ème convention** | **Projets concernés** | | **01/11/2004** | **21/12/2005** | **20/12/2010** |
| *2 programmes* | Al Badr | 2 000 | | | |
| | Arreda | 953 | | | |
| | **Total 4ème convention** | **2 953** | | | |
| **5ème convention** | **Projets concernés** | | **27/10/2005** | **01/03/2006** | **28/02/2011** |
| *6 programmes* | Abraj Al Koutoubia | 1 168 | | | |
| | Al Wafae | 1 235 | | | |
| | Al Amane | 7 135 | | | |
| | Essaada | 1 676 | | | |
| | Al Irfane | 7 230 | | | |
| | Dalila | 2 750 | | | |
| | **Total 5ème convention** | **21 194** | | | |
| **6ème convention** | **Projets concernés** | | **09/12/2005** | **19/05/2006** | **18/05/2011** |
| *4 programmes* | Annaïm | 1 795 | | | |
| | Al Khayr | 2 518 | | | |
| | Al Ikhlasse | 3 694 | | | |
| | Borj Zaitoun | 2 202 | | | |
| | **Total 6ème convention** | **10 209** | | | |
| **7ème convention** | **Projets concernés** | | **22/06/2006** | **29/05/2006** | **28/05/2012** |
| *2 programmes* | Annajah | 3 492 | | | |
| | Al Baraka | 2 250 | | | |
| | **Total 7ème convention** | **5 742** | | | |
| **8ème convention** | **Projets concernés** | | **25/07/2006** | **24/07/2006** | **28/05/2012** |
| *1 programme* | Al Wifaq | 1 618 | | | |
| | **Total 8ème convention** | **1 618** | | | |
| | **Total Général** | **68 795** | | | |

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

A fin juin 2007, l'ensemble des programmes conventionnés achevés et en cours de réalisation par Douja Promotion Groupe Addoha concernent 29 programmes et portent sur près de 69 000 logements économiques.

## Suivi de l'état d'avancement des programmes en cours de réalisation depuis la 4ème convention conclue avec l'Etat

**RAPPEL**

**Il est à souligner que l'ensemble des conventions signées depuis 2004 porte sur 2 500 logements nécessitant une durée de réalisation de 5 ans maximum à compter de la date de la 1ère autorisation de construire du 1er programme inscrit dans chaque convention.**

Le tableau ci-dessous présente, au 30 juin 2007, l'état d'avancement des programmes en cours de réalisation depuis la 4ème convention conclue avec l'Etat :

| N° de la convention | Projets | Villes | Avancement du programme | Certificats de conformité obtenus | Reliquat des certificats de conformité |
|---|---|---|---|---|---|
| **4ème convention** | | | | | |
| Date de signature | 01/11/2004 | | | | |
| Date limite de réalisation | 20/12/2010 | | | | |
| Programmes | Al Badr | Casablanca | Achevé | 2 000 | - |
| | Arreda | Casablanca | En construction | - | 953 |
| **Total** | | | | **2 000** | **953** |
| **5ème convention** | | | | | |
| Date de signature | 27/10/2005 | | | | |
| Date limite de réalisation | 28/02/2011 | | | | |
| Programmes | Abraj Al Koutoubia | Marrakech | En construction | 669 | 499 |
| | Al Wafae | Tanger | En construction | - | 1 235 |
| | Al Amane | Casablanca | En construction | - | 7 135 |
| | Essaada | Agadir | En construction | 248 | 1 428 |
| | Al Irfane | Tanger | En construction | - | 7 230 |
| | Dalila | Fès | En construction | - | 2 750 |
| **Total** | | | | **917** | **20 277** |
| **6ème convention** | | | | | |
| Date de signature | 09/12/2005 | | | | |
| Date limite de réalisation | 18/05/2011 | | | | |
| Programmes | Annaïm | Salé | En construction | - | 1 795 |
| | Al Khayr | Salé | En construction | - | 2 518 |
| | Borj Zaitoun | Marrakech | En construction | 374 | 1 828 |
| | Al Ikhlasse | Tanger | Entamé | - | 3 694 |
| **Total** | | | | **374** | **9 835** |
| **7ème convention** | | | | | |
| Date de signature | 22/06/06 | | | | |
| Date limite de réalisation | 28/05/2012 | | | | |
| Programmes | Annajah | Tamesna | En construction | - | 3 492 |
| | Al Baraka | Agadir | En cours d'autorisation | - | 2 250 |
| **Total** | | | | | **5 742** |
| **8ème convention** | | | | | |
| Date de signature | 22/06/06 | | | | |
| Date limite de réalisation | 24/07/2012 | | | | |
| Programmes | Al Wifaq | Casablanca | En construction | - | 1 618 |
| **Total** | | | | | **1 618** |
| **Total général** | | | | **3 291** | **38 425** |

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

### Rappel du partenariat Public/Privé illustré par la convention cadre

Le tableau ci-dessous illustre, au 30 juin 2007, la convention cadre signée avec le Ministère Délégué chargé de l'Habitat et de l'Urbanisme en date du 7 décembre 2005 :

| Conventions conclues avec le M.H.U. | Nombre minimum de logements requis par la convention | Coût des investissements (Mdh) | Nombre de logements en cours de réalisation |
|---|---|---|---|
| **1ère convention cadre*** | 50 000 | 10 000 | 24 733 |
| **Total - au 30 juin 2007** | **50 000** | **10 000** | **24 733** |

Source : Douja Promotion Groupe Addoha
* Conventions conclues entre Douja Promotion Groupe Addoha et le M.H.U.

Au 30 juin 2007, les projets en cours de réalisation de Douja Promotion Groupe Addoha au titre de la convention cadre signée avec le Ministère Délégué chargé de l'Habitat et de l'Urbanisme a porté sur près de 25 000 logements.

Le tableau ci-après regroupe l'ensemble des programmes, les superficies ainsi que les prix d'acquisition des terrains dans le cadre de la convention cadre :

| Villes | Agadir | | Tanger | Fès | Tamesna | Total |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Projets** | **Islane** | **Adrare** | **Al Irfane** | **Dalila** | **Tamesna** | |
| Nombre de logements | 7 462 | 2 250 | 7 230 | 2 750 | 5 041 | **24 733** |
| Superficie du terrain ($m^2$) | 460 000 | 100 000 | 300 000 | 92 000 | 385 770 | **1 337 770** |
| Prix d'acquisition (Mdh) | 242,5 | 45,0 | 90,3 | 46,0 | 138,8 | **562,6** |

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

### Partenariat avec les banques

Dans le cadre du financement de l'acquisition des logements, la société Douja Promotion Groupe Addoha a établi un solide partenariat avec les organismes bancaires afin de répondre au mieux aux attentes de sa clientèle.

Les principaux critères de l'offre proposée par les banques, au travers de cette collaboration, sont les suivants :

- financement du logement à concurrence de 100% du prix de vente, aux termes de conventions conclues avec le CIH, la Banque Populaire, la BMCE Bank et Wafa immobilier (Groupe Attijariwafa bank) ;
- application d'un taux d'intérêt fixe compris entre 4,14% et 5,07%[43] l'an dans le cadre des crédits consentis à la clientèle du Groupe Addoha ;
- durée maximum du crédit pouvant atteindre 25 ans.

### Mise en place d'un Guichet Unique

En 2004, la société Douja Promotion Groupe Addoha a procédé à la mise en place, en son siège, d'un Guichet Unique chargé, gracieusement, de l'accomplissement de l'ensemble des formalités juridiques, administratives et bancaires liées à l'acquisition d'un logement.

L'adoption d'une telle structure sur le site même du Groupe s'inscrit dans une démarche d'assistance à sa clientèle, en vue d'une part, de développer et de maintenir une relation de proximité avec celle-ci, et d'autre part, de lui procurer les principaux avantages suivants :

- une économie en terme de frais et de temps ;
- une connexion de l'ensemble des services aux unités centrales assurant ainsi un traitement des dossiers en temps réel.

[43] Taux Hors Taxes appliqués au 1er octobre 2007

La structure du Guichet Unique au siège du Groupe se schématise comme suit :

**Structure du Guichet Unique**

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

Ce Guichet Unique comprend 4 agences bancaires (Banque Populaire, CIH, BMCE Bank et Wafa immobilier du groupe Attijariwafa bank), 5 notaires, la Lydec ainsi que les services relevant de plusieurs administrations telles que ceux de l'Enregistrement et de timbres, de la Conservation Foncière ou encore de la légalisation des signatures.

Ce Guichet permet à la clientèle de réaliser aisément et rapidement l'ensemble des formalités juridiques, administratives et bancaires suivantes :

| Service | Formalités |
|---|---|
| **Banques** | Ouverture des comptes<br>Instruction des demandes de prêts<br>Edition et signature des contrats<br>Déblocage des prêts |
| **Notaires** | Etablissement des actes de vente notariés<br>Perception de la taxe notariale<br>Honoraires préférentiels négociés avec le Groupe |
| **Légalisation des signatures** | Légalisation des signatures (le cas échéant) |
| **Enregistrement** | Règlement des droits d'enregistrement |
| **Conservation Foncière** | Inscription du logement au nom des acquéreurs<br>Inscription des hypothèques en faveur des banques |
| **Lydec** | Etablissement et signature du contrat d'abonnement eau et électricité<br>Paiement des frais d'abonnement et de compteur |

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

A ce jour, le Groupe Addoha est le seul promoteur immobilier sur la scène nationale à proposer ce type de prestations à la clientèle. Par ailleurs, la société envisage de dupliquer le concept du Guichet Unique lors de son installation prochaine dans les villes de Tanger, Marrakech, Agadir, Fès et Salé, en vue de garantir le même niveau de prestations dans l'ensemble des villes du Royaume.

### Localisation géographique des programmes de logements économiques

Jusqu'en 2005, l'activité de Douja Promotion Groupe Addoha s'est entièrement concentrée sur l'ensemble des grands quartiers de la ville de Casablanca.

A compter de la fin de l'année 2005, le Groupe a redéployé son expertise sur plusieurs autres villes du Royaume à fort potentiel de croissance à l'instar de Tanger, Marrakech, Agadir, Fès, Rabat-Salé et Tamesna dans une optique de diversification régionale.

Au premier semestre 2007, le groupe Addoha (filiales incluses) entreprend la réalisation de 20 programmes de logements économiques concernant plus de 74 000 logements dans les villes suivantes :

| Positionnement régional | Nombre de programmes en cours de réalisation | Nombre de programmes en cours d'autorisation | Total |
|---|---|---|---|
| **Casablanca** | 6 programmes | 1 programme | **7 programmes** |
| Nombre de logements | 12 655 | 6 000 | **18 655** |
| **Tanger** | 2 programmes | - | **2 programmes** |
| Nombre de logements | 10 924 | - | **10 924** |
| **Agadir** | 1 programme | - | **1 programme** |
| Nombre de logements | 2 250 | | **2 250** |
| **Salé** | 2 programmes | - | **2 programmes** |
| Nombre de logements | 4 313 | | **4 313** |
| **Fès** | 1 programme | 1 programme | **2 programmes** |
| Nombre de logements | 2 750 | 10 000 | **12 750** |
| **Marrakech** | 2 programmes | | **2 programmes** |
| Nombre de logements | 13 578 | - | **13 578** |
| **Tamesna** | 3 programmes | 1 programme | **4 programmes** |
| Nombre de logements | 5 041 | 6 800 | **11 841** |
| **Total** | **17 programmes** | **3 programmes** | **20 programmes** |
| **Nombre de logements** | **51 511** | **22 800** | **74 311** |

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

Le tableau ci-dessus illustre nettement la concrétisation de la stratégie d'implantation régionale adoptée par le groupe à travers le lancement de 13 programmes hors de Casablanca portant sur près de 56 000 logements (dont 16 800 en cours d'autorisation).

Il est à noter par ailleurs que le Groupe poursuit la consolidation de sa réserve foncière dans les agglomérations précitées et dans d'autres villes.

**NB : Il est à souligner que les programmes de Douja Promotion Groupe Addoha (achevés, en cours de réalisation et en cours d'autorisation) en matière de moyen et haut standing ont été valorisés en nombre de m² couverts en raison de la variation de superficie d'un logement à un autre (villas de 400 à 600 m², appartements de 100, 150 m² etc.)**

### V.2.3. Présentation du segment moyen standing

#### *V.2.3.1 Programmes de Douja Promotion Groupe Addoha (hors filiales)*

**Programmes de moyen standing intégralement achevés et commercialisés**

Au 30 juin 2007, l'ensemble des programmes de moyen standing intégralement achevés et commercialisés se présente comme suit :

| Nombre | Programmes | Localisation | Nature du projet | Nombre m² couverts |
|---|---|---|---|---|
| **1** | **Addoha I** | Casablanca | Moyen standing | 165 970 |
| **2** | **Al Abrar** | Casablanca | Moyen standing | 35 910 |
| **3** | **Al Hamd** | Casablanca | Moyen standing | 17 010 |
| **4** | **Annasr** | Casablanca | Moyen standing | 42 630 |
| | **Total** | | | **261 520** |

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

A fin juin 2007, les programmes intégralement achevés et commercialisés par Douja Promotion Groupe Addoha en matière de logements de moyen standing concernent 4 programmes situés à Casablanca et portent sur près de 262 000 m² couverts.

**Programmes de moyen standing en cours de réalisation**

Au 30 juin 2007, l'ensemble des programmes de moyen standing en cours de réalisation se présente comme suit :

| Nombre | Programmes | Localisation | Nature du projet | Nombre m² couverts |
|---|---|---|---|---|
| **1** | **Islane** | Agadir | Moyen standing | 634 000 |
| | **Total Agadir** | | | **634 000** |
| **2** | **Val Fleuri** | Tanger | Moyen standing | 104 000 |
| | **Total Tanger** | | | **104 000** |
| | **Total** | | | **738 000** |

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

A fin juin 2007, les programmes en cours de réalisation par Douja Promotion Groupe Addoha en matière de logements de moyen standing concernent 2 programmes situés à Agadir et Tanger et portent sur plus de 738 000 m² couverts.

### *V.2.3.2 Programmes des filiales*

**Programmes de moyen standing en cours d'autorisation**

Au 30 juin 2007, l'ensemble des programmes de moyen standing des filiales de Douja Promotion Groupe Addoha en cours d'autorisation se présente comme suit :

| Nombre | Programmes | % participation | Localisation | Nature du projet | Nombre m² couverts* |
|---|---|---|---|---|---|
| **1** | **Les résidences du Golf** | M. Zellidja (50%) | Kenitra | Moyen standing | 1 400 000 |
| | **Total Kenitra** | | | | **1 400 000** |
| **2** | **Al Firdaous** | Immolog (50%) | Rabat | Moyen standing | 3 350 000 |
| **3** | **Ponté** | Immolog (50%) | Salé | Moyen standing | 320 000 |
| | **Total Rabat Salé** | | | | **3 670 000** |
| | **Total** | | | | **5 070 000** |

Source : Douja Promotion Groupe Addoha
* Couvrant 100% du projet

A fin juin 2007, les programmes de moyen standing en cours de réalisation par les filiales de Douja Promotion Groupe Addoha concernent 3 programmes situés à Kénitra et Rabat Salé et portent sur plus de 5 millions de m² couverts.

### *V.2.3.3 Synthèse des programmes de moyen standing au 1er semestre 2007*

| | Nombre de programmes | Nombre de m² couverts* |
|---|---|---|
| **Douja Promotion Groupe Addoha** | | |
| Programmes achevés | 4 | 261 520 |
| Programmes en cours de réalisation | 2 | 738 000 |
| Programmes en cours d'autorisation | | |
| **Total** | **6** | **999 520** |
| **Filiales** | | |
| Programmes achevés | | |
| Programmes en cours de réalisation | | |
| Programmes en cours d'autorisation | 3 | 5 070 000 |
| **Total** | **3** | **5 070 000** |
| **Global** | | |
| Programmes achevés | 4 | 261 520 |
| Programmes en cours de réalisation | 2 | 738 000 |
| Programmes en cours d'autorisation | 3 | 5 070 000 |
| **Total** | **9** | **6 069 520** |

Source : Douja Promotion Groupe Addoha
* Couvrant 100% du projet

Au 1er semestre 2007, les projets de moyen standing du groupe Addoha, incluant ceux de ses filiales concernent 9 programmes et portent sur plus de 6 millions de m² couverts.

## V.2.4. Présentation du segment haut standing

Depuis fin 2006 et s'inscrivant dans une stratégie de diversification de son périmètre d'activité visant à renforcer significativement la part de ce segment au sein de son chiffre d'affaires sur les prochaines années [44], le Groupe Addoha envisage la réalisation d'un certain nombre de programmes de haut standing dont le détail figure ci-après.

Dans ce contexte, il est également à souligner que Douja Promotion Groupe Addoha a noué récemment des partenariats avec des groupes nationaux et étrangers (Al Qudra, Somed et Fadesa) en vue de réaliser des programmes de logements économiques et de moyen et haut standing au Maroc et à l'étranger.

### *V.2.4.1 Programmes Douja Promotion Groupe Addoha (hors filiales)*

#### Programmes de haut standing en cours de réalisation

Au 30 juin 2007, l'ensemble des programmes de haut standing en cours de réalisation se présente comme suit :

| Nombre | Programmes | Localisation | Nature du projet | Nombre m² couverts |
|---|---|---|---|---|
| 1 | **Ryad Andalous** | Rabat | Haut standing | 774 000 |
| | **Total Rabat** | | | **774 000** |
| 2 | **Fès City Center** | Fès | Haut standing | 650 000 |
| | **Total Fès** | | | **650 000** |
| 3 | **Les résidences de la vallée** | Marrakech | Haut standing | 135 000 |
| 4 | **Douja Golf Resort** | Marrakech | Haut standing | 451 000 |
| | **Total Marrakech** | | | **586 000** |
| | **Total** | | | **2 010 000** |

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

A fin juin 2007, les programmes de haut standing en cours de réalisation par Douja Promotion Groupe Addoha concernent 4 programmes situés à Rabat, Fès et Marrakech et portent sur plus de 2 millions de m² couverts.

#### Programmes de haut standing en cours d'autorisation

Au 30 juin 2007, l'ensemble des programmes de haut standing en cours d'autorisation se présente comme suit :

| Nombre | Programmes | Localisation | Nature du projet | Nombre m² couverts |
|---|---|---|---|---|
| 1 | **Plage des nations** | Rabat-Salé | Haut standing | 2 000 000 |
| | **Total Rabat** | | | **2 000 000** |
| 2 | **Amelkis Prestige** | Marrakech | Haut standing | 849 000 |
| 3 | **New Hivernage** | Marrakech | Haut standing | 600 000 |
| | **Total Marakech** | | | **1 449 000** |
| | **Total** | | | **3 449 000** |

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

A fin juin 2007, les programmes de haut standing en cours d'autorisation par Douja Promotion Groupe Addoha concernent 3 programmes situés à Rabat-Salé et Marrakech et portent sur près de 3,5 millions de m² couverts.

[44] La société envisage de réaliser près de 50% de son chiffre d'affaires sur le segment moyen et haut standing au cours de la période 2008-2010

### *V.2.4.2 Programmes des filiales*

#### Programmes de haut standing en cours de réalisation

Au 30 juin 2007, l'ensemble des programmes de haut standing des filiales de Douja Promotion Groupe Addoha en cours de réalisation se présente comme suit :

| Nombre | Programmes | % participation | Localisation | Nature du projet | Nombre m² couverts* |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | **Bouskoura Golf City** | C.I.T. A.F. (50%) | Casablanca | Haut standing | 550 000 |
| | **Total Casablanca** | | | | **550 000** |
| 2 | **Tanjah Beach & Golf** | Gilmaroc (50%) | Tanger | Haut standing | 370 000 |
| | **Total Tanger** | | | | **370 000** |
| 3 | **Targa** | Immolog (50%) | Marrakech | Haut standing | 575 000 |
| 4 | **Atlas Golf Resort** | C.I.T. A.F. (50%) | Marrakech | Haut standing | 347 000 |
| 5 | **Nd** | C.I.T. A.F. (50%) | Marrakech | Haut standing | 80 000 |
| | **Total Marrakech** | | | | **1 002 000** |
| | **Total** | | | | **1 922 000** |

Source : Douja Promotion Groupe Addoha* Couvrant 100% du projet

A fin juin 2007, les programmes de haut standing en cours de réalisation par les filiales de Douja Promotion Groupe Addoha concernent 5 programmes situés à Casablanca, Tanger puis Marrakech et portent sur près de 2 millions de m² couverts.

#### Programmes de haut standing en cours d'autorisation

Au 30 juin 2007, l'ensemble des programmes de haut standing des filiales de Douja Promotion Groupe Addoha en cours d'autorisation se présente comme suit :

| Nombre | Programmes | % participation | Localisation | Nature du projet | Nombre m² couverts* |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | **Bahia Golf resort** | C.I.T. A.F. (50%) | Marrakech | Haut standing | 753 000 |
| | **Total Marrakech** | | | | **753 000** |
| 2 | **Smir** | C.I.T. A.F. (50%) | Mdiq | Haut standing | 220 000 |
| 3 | **Laguna Smir** | C.I.T. A.F. (50%) | Mdiq | Haut standing | 190 000 |
| | **Total Mdiq** | | | | **410 000** |
| | **Total** | | | | **1 163 000** |

Source : Douja Promotion Groupe Addoha * Couvrant 100% du projet

A fin juin 2007, les programmes de haut standing des filiales de Douja Promotion Groupe Addoha en cours d'autorisation concernent 3 programmes situés à Marrakech et Mdiq et portent sur près de 1 millions de m² couverts.

### *V.2.4.3 Synthèse des programmes de haut standing au 1er semestre 2007*

| | Nombre de programmes | Nombre de m² couverts* |
|---|---|---|
| **Douja Promotion Groupe Addoha** | | |
| Programmes achevés | | |
| Programmes en cours de réalisation | 4 | 2 010 000 |
| Programmes en cours d'autorisation | 3 | 3 449 000 |
| **Total** | **7** | **5 459 000** |
| **Filiales** | | |
| Programmes achevés | | |
| Programmes en cours de réalisation | 5 | 1 922 000 |
| Programmes en cours d'autorisation | 3 | 1 163 000 |
| **Total** | **8** | **3 085 000** |
| **Global** | | |
| Programmes achevés | | |
| Programmes en cours de réalisation | 9 | 3 932 000 |
| Programmes en cours d'autorisation | 6 | 4 612 000 |
| **Total** | **15** | **8 544 000** |

Source : Douja Promotion Groupe Addoha* Couvrant 100% du projet

## V.2.5. Evolution de l'activité

### Evolution des programmes économiques réalisés et en cours

L'évolution cumulée des programmes économiques réalisés et en cours[45] par Douja Promotion Groupe Addoha (filiales incluses) se présente comme suit au 30 juin 2007 :

| Programmes | 2004 | 2005 | 2006 | Juin 2007 | Var. 05/04 | Var. 06/05 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Projets réalisés (en nombre) | 17 | 17 | 22 | 22 | - | 29,4% |
| Projets réalisés (en nombre de logements) | 29 049 | 29 049 | 37 493 | 37 493 | - | 29,1% |
| Projets en cours (en nombre) | 1 | 5 | 12 | 17 | >100% | >100% |
| Projets en cours (en nombre de logements) | 2 365 | 8 498* | 45 991 | 51 511 | >100% | >100% |
| Projets autorisations en cours (en nombre) | - | 12 | 5 | 3 | | Ns |
| Projets autorisations en cours (en nombre de logements) | - | 36 750* | 5 520 | 22 800 | | Ns |
| **Nombre de projets total** | **18** | **34** | **39** | **42** | **88,9%** | **14,7%** |
| **Nombre de logements total** | **31 414** | **74 297** | **89 004** | **111 804** | **>100%** | **19,8%** |

Source : Douja Promotion Groupe Addoha
* Chiffres en constante évolution et arrêtés au 1er semestre 2006

**2004-2005**

A fin 2005, le nombre total de logements économiques réalisés et en cours s'établit à 74 297 logements contre 31 414 logements au titre de l'exercice précédent justifié principalement par :

- une stabilisation en terme de nombre de logements réalisés, de 2004 à 2005, causée par les éléments suivants :
  - un manque d'opportunité lié à l'acquisition de terrain en 2004 ;
  - une décision de diversification adoptée qu'en 2005 et dont les effets sur l'activité de la société ne sera perçue qu'en 2007.
- la prise en compte de 12 projets dont les autorisations sont en cours et portant sur près de 37 000 logements économiques.

**2005-2006**

A fin 2006, le nombre total de logements économiques réalisés et en cours s'établit à 89 004 logements contre 74 297 logements au titre de l'exercice antérieur justifié principalement par :

- une progression du nombre de programmes réalisés (+29,4%) sur la période (22 projets en 2006 contre 17 en 2005) ;
- une hausse significative des projets en cours de réalisation (7 projets) permise par le renforcement croissant de la réserve foncière de la société durant l'exercice antérieur ;

Ainsi, depuis son démarrage effectif en 1995, les programmes de logements économiques réalisés par Douja Promotion Groupe Addoha portent en cumul, à fin 2006, sur près de 112 000 logements (42 programmes).

En matière de moyen et haut standing, les programmes en cours (projets en cours de réalisation et en cours d'autorisation) portent en cumul, à fin 2006, sur près de 14 millions de $m^2$ couverts[46] pour une vingtaine de programmes.

[45] Intégralement achevés et commercialisés, en cours de réalisation et en cours d'autorisation
[46] Couvrant 100% des projets

### Evolution des compromis de vente

L'évolution des compromis de vente traités par Douja Promotion Groupe Addoha se présente comme suit sur les 3 derniers exercices :

| Programmes | 2004 | 2005 | 2006 | Var. 05/04 | Var. 06/05 |
|---|---|---|---|---|---|
| Compromis de vente | 8 217 | 5 255 | 12 147 | -36,0% | +131,2% |

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

A fin 2005, le nombre de compromis de vente a concerné 5 255 logements contre 8 217 logements au titre de l'exercice antérieur. La baisse enregistrée en 2005 trouve son origine dans les retards enregistrés au titre des autorisations de construire.

A fin 2006, le nombre de compromis de vente a concerné 12 147 logements[47] contre 5 255 au titre de l'exercice 2005. Cette hausse est liée principalement à l'engouement pour le produit social et moyen standing enregistré (hors de Casablanca) dans les villes de Rabat-Salé (4 800 compromis de vente) Tanger (3 700 compromis de vente) et Marrakech (1 500 compromis de vente).

L'évolution des compromis de vente traités par Douja Promotion Groupe Addoha se présente comme suit au 30 juin 2007 :

| Programmes | 30 juin 2006 | 30 juin 2007 | Var. juin 07/06 |
|---|---|---|---|
| Compromis de vente | 3 981 | 9 955 | +150,1% |

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

Au 30 juin 2007, l'évolution du nombre de compromis de vente enregistre une croissance significative (+150%) par rapport à l'exercice antérieur sous l'impulsion de la diversification régionale entamée par la Société.

**Signature des compromis de vente**

Les signatures des compromis de vente interviennent dès l'obtention de l'autorisation de construction des projets et suite au versement par l'acquéreur d'un acompte constitué de la différence entre le prix de vente du logement et le prêt auquel l'acquéreur est éligible.

**Engagement sur un délai de réalisation et un type de prestation**

Par rapport à l'Etat :

La société s'engage à respecter les prestations figurant sur le cahier des charges annexé aux conventions conclues avec l'Etat dans le cadre de l'article 19.

Par rapport au client :

- la société s'engage sur la conformité des prestations avec celles de l'appartement témoin ;
- s'agissant du délai, il est communiqué au client à titre indicatif.

Il est à souligner que le délai de livraison est communiqué au client avec une marge de sécurité de 3 mois. En cas de retard, le client a le choix entre, soit disposer d'un logement dans le même programme, soit s'il le désire, recouvrer l'intégralité de son avance.

**Recouvrement, relation avec les syndics et réclamations**

- la remise des clés aux acquéreurs est soumise au règlement préalable de la totalité du prix de vente du logement ;
- la société prend en charge les frais de syndic pendant les 12 mois suivant la livraison des logements ;

[47] Il est à noter que la Société s'était fixée pour 2006 un objectif de 10 000 unités

- s'agissant des éventuelles réclamations des clients, l'entreprise chargée des travaux met en place gratuitement, pour une durée de 6 mois après livraison, une équipe chargée de répondre à toute requête formulée par les clients.

### Evolution des contrats définitifs avec remise des clés

Sur la période 2004-2006, l'évolution des contrats définitifs[48] avec remise des clés conclus par Douja Promotion Groupe Addoha se présente comme suit :

| Programmes | 2004 | 2005 | 2006 | Var. 05/04 | Var. 06/05 |
|---|---|---|---|---|---|
| Contrats définitifs | 7 039 | 9 166 | 7 456 | +30,2% | -18,7% |

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

A fin 2005, le nombre de contrats définitifs a concerné 9 166 logements contre 7 456 logements au titre de l'exercice antérieur. Cette progression est principalement le fruit d'une stratégie de commercialisation axée sur le client, dont la mise en place du Guichet Unique en 2004 a constitue l'élément phare.

A fin 2006, Douja Promotion Groupe Addoha enregistre 7 456 contrats définitifs en léger repli de près de 19% par rapport à l'exercice antérieur. Il convient cependant de souligner que les réalisations 2006 s'inscrivent en hausse par rapport aux prévisions initiales établies lors de l'introduction en bourse. Ce recul s'explique principalement par un déficit en matière d'autorisations délivrées par l'Administration pour la ville de Casablanca au titre de l'exercice précédent.

L'évolution des contrats définitifs enregistrés par Douja Promotion Groupe Addoha se présente comme suit au 30 juin 2007 :

| Programmes | 30 juin 2006 | 30 juin 2007 | Var. juin 0706 |
|---|---|---|---|
| Contrats définitifs | 2 488 | 3 503 | +40,8% |

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

Au 30 juin 2007, l'évolution du nombre de contrats définitifs par rapport à l'exercice antérieur illustre une progression de près de 41%.

[48] Représente le chiffre d'affaires en volume du Groupe.

## Evolution, segmentation et synthèse du chiffre d'affaires

L'évolution et la structure du chiffre d'affaires de Douja Promotion Groupe Addoha se présente comme suit sur les 3 derniers exercices :

| | 2004 | 2005 | 2006 | Var. 05/04 | Var. 06/05 |
|---|---|---|---|---|---|
| **Nombre de contrats définitifs** | **7 039** | **9 166** | **7 456** | **30,2%** | **-18,7%** |
| Hors conventions | 210 | 398 | 361 | 89,5% | -9,3% |
| Conventions | 6 829 | 8 768 | 7 095 | 28,4% | -19,1% |
| *1ère convention* | *1 992* | *270* | *38* | *-86,4%* | *-85,9%* |
| *2ème convention* | *4 539* | *5 751* | *441* | *26,7%* | *-92,3%* |
| *3ème convention* | *298* | *2 747* | *5 267* | *>100%* | *91,7%* |
| *4ème convention* | *-* | *-* | *1 349* | *-* | *Ns* |
| **Surface ($m^2$)** | **374 870** | **504 171** | **426 183** | **34,5%** | **-15,5%** |
| Hors conventions | 13 815 | 54 904 | 88 866 | 297,4% | 61,9% |
| Conventions | 361 055 | 449 267 | 337 317 | 24,4% | -24,9% |
| *1ère convention* | *107 202* | *13 838* | *1 487* | *-87,1%* | *-89,3%* |
| *2ème convention* | *239 638* | *304 126* | *23 236* | *26,9%* | *-92,4%* |
| *3ème convention* | *14 215* | *131 303* | *250 356* | *>100%* | *90,7%* |
| *4ème convention* | *-* | *-* | *62 238* | *-* | *Ns* |
| **Chiffre d'affaires (Kdh)** | **1 427 058*** | **2 132 037** | **1 667 566** | **49,4%** | **-21,8%** |
| Hors conventions | 56 782 | 399 164 | 245 426 | >100% | -38,5% |
| Conventions | 1 370 275 | 1 732 873 | 1 422 140 | 26,5% | -17,9% |
| *1ère convention* | *408 438* | *50 292* | *8 470* | *-87,7%* | *-83,2%* |
| *2ème convention* | *905 062* | *1 144 101* | *91 148* | *26,4%* | *-92,0%* |
| *3ème convention* | *56 275* | *538 480* | *1 063 203* | *>100%* | *97,4%* |
| *4ème convention* | *-* | *-* | *259 319* | *-* | *Ns* |

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

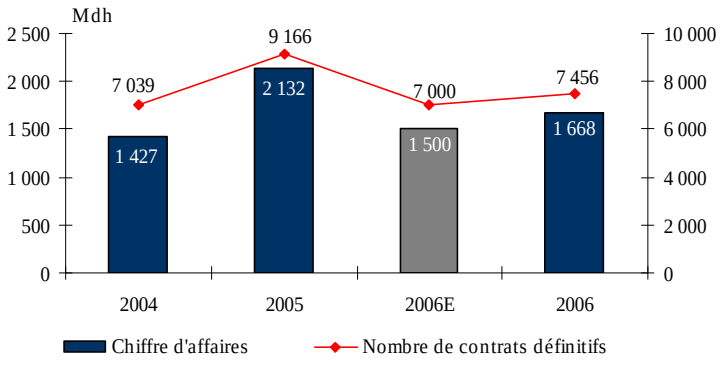
* Incluant des loyers d'un montant de 500 Kdh facturé à la Banque Centrale Populaire qui occupait des locaux au sein du siège du Groupe Addoha jusqu'à son départ au cours de l'année 2005.

Comme l'illustre le tableau ci-dessus, Douja Promotion Groupe Addoha a réalisé à fin 2006 un chiffre d'affaires de plus de 1,7 Mrds Dh contre respectivement 2,1 Mrds Dh et 1,4 Mrds Dh au titre des exercices 2005 et 2004 (+49,4,% en 2005 et -21,8% en 2006).

Sur les 3 derniers exercices, le cœur de métier de la société concerne le segment logements économiques comme en témoigne la part du chiffre d'affaires 'Conventions' qui représente 85% de son chiffre d'affaires en 2006 et en moyenne près de 87% de son chiffre d'affaires sur la période 2004-2006.

L'évolution graphique du chiffre d'affaires se présente comme suit sur les 3 derniers exercices :

**Evolution du chiffre d'affaires et du nombre de contrats sur la période 2004-2006**




Source : Douja Promotion Groupe Addoha

## V.2.6. Positionnement

Jusqu'à fin 2006, l'activité de Douja Promotion Groupe Addoha demeure concentrée sur le segment spécifique de l'habitat économique.

Avec près de 40 000 logements économiques achevés à fin 2006, le Groupe confirme et consolide sa position de leader national du secteur des logements économiques et souhaite poursuivre ses efforts dans le cadre de la politique de lutte contre l'habitat insalubre adoptée par le Gouvernement.

**Unités achevées pour les années 2005-2006**

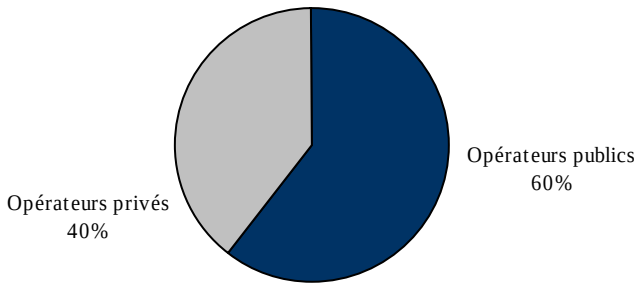
| Opérateurs | 2005 | | | 2006 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | Opérateurs publics | Opérateurs privés | Total Unités | Opérateurs publics | Opérateurs privés | Total Unités |
| **Lots** | **42 440** | **8 090** | **50 530** | **45 126** | **9 724** | **54 850** |
| dont lots sociaux (1) | 36 346 | 4 413 | 40 759 | 37 463 | 7 817 | 45 280 |
| **Logements** | **9 105** | **29 292** | **84 190*** | **7 249** | **39 097** | **90 421**** |
| dont logements sociaux (2) | 7 616 | 19 055 | 72 464* | 5 199 | 20 407 | 69 681** |
| **Unités de restructuration** | **31 533** | **-** | **31 533** | **65 763** | | **65 763** |
| **Unités de commerce et autres équipements** | **1 523** | **-** | **1 523** | **2 297** | | **2 297** |
| **Total unités** | **84 601** | **37 382** | **167 776*** | **120 435** | **48 821** | **213 331**** |
| dont unités sociales et économiques sans unités de restructuration (1)+(2) | 43 962 | 23 468 | 113 223* | 42 662 | 28 224 | 114 961** |
| dont unités sociales et économiques incluant les unités de restructuration | 75 495 | 23 468 | 144 756* | 108 425 | 28 224 | 180 724** |

Source : DEPP, DRHU, DPHU et communes
* incluant 45 793 logements sociaux issus de l'auto-construction
** incluant 44 075 logements sociaux issus de l'auto-construction

A fin 2006, sur les 114 961 unités sociales et économiques achevées, la part effectuée par les opérateurs privés s'établit à 28 224 unités enregistrant une progression de 20,3% par rapport à l'exercice antérieur (23 468 unités). Le Groupe Addoha dispose d'une part de marché estimée à près de 35%[49] du nombre de logements construits et livrés par les opérateurs privés exerçant sur le marché national.

Sur l'ensemble des unités économiques achevées à fin 2006, la répartition par type d'opérateurs se présente comme suit :

**Répartition des unités sociale et économiques* achevées par type d'opérateurs à fin 2006**




Source : DEPP, DRHU, DPHU et communes
* Unités de restructuration non incluses.

[49] Tenant compte de 7 095 logements économiques livrés (contrats définitifs) par le Groupe au titre de l'exercice 2006 sur la base de 20 407 logements économiques réalisés par le secteur privé.

## Synthèse de l'activité 2006

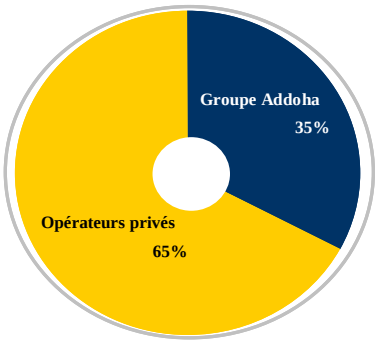
| Unités sociales et économiques | 2005 | | 2006 | |
|---|---|---|---|---|
| | Promoteurs publics et privés | Groupe Addoha | Promoteurs publics et privés | Groupe Addoha |
| **Achèvements** | | | | |
| Opérations sociales et économiques | 113 223 | | 114 961 | |
| *dont opérateurs privés hors lots sociaux* | *19 055* | 8 768 | *20 407* | 7 095 |
| *dont opérateurs publics hors lots sociaux* | *7 616* | | *5 199* | |
| Unités de restructuration | 31 533 | - | 65 763 | - |
| Autres* | 23 020 | - | 32 607 | - |
| **Total unités** | **167 776** | **8 768** | **213 331** | **7 095** |

Source : DEPP, DRHU, DPHU et communes
*Se compose des villas ainsi que des unités d'équipement et d'activité.

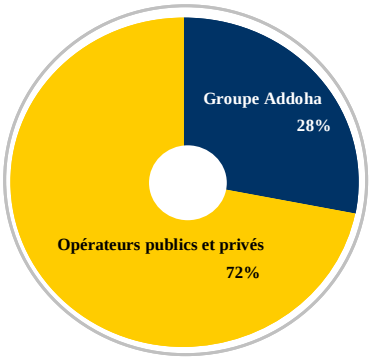
Au titre de l'exercice 2006, Douja Promotion Groupe Addoha a réalisé 7 095 logements économiques sur un ensemble de 20 407 logements réalisés par le secteur privé.

Ainsi, en 2006, la part de marché de Douja Promotion Groupe Addoha, en terme de logements économiques, se présente comme suit :

**Part de marché en 2006 (sur la base des opérateurs privés)**




**Part de marché en 2006 (sur la base des opérateurs privés et publics)**




Source : Ministère de l'Habitat et de l'Urbanisme

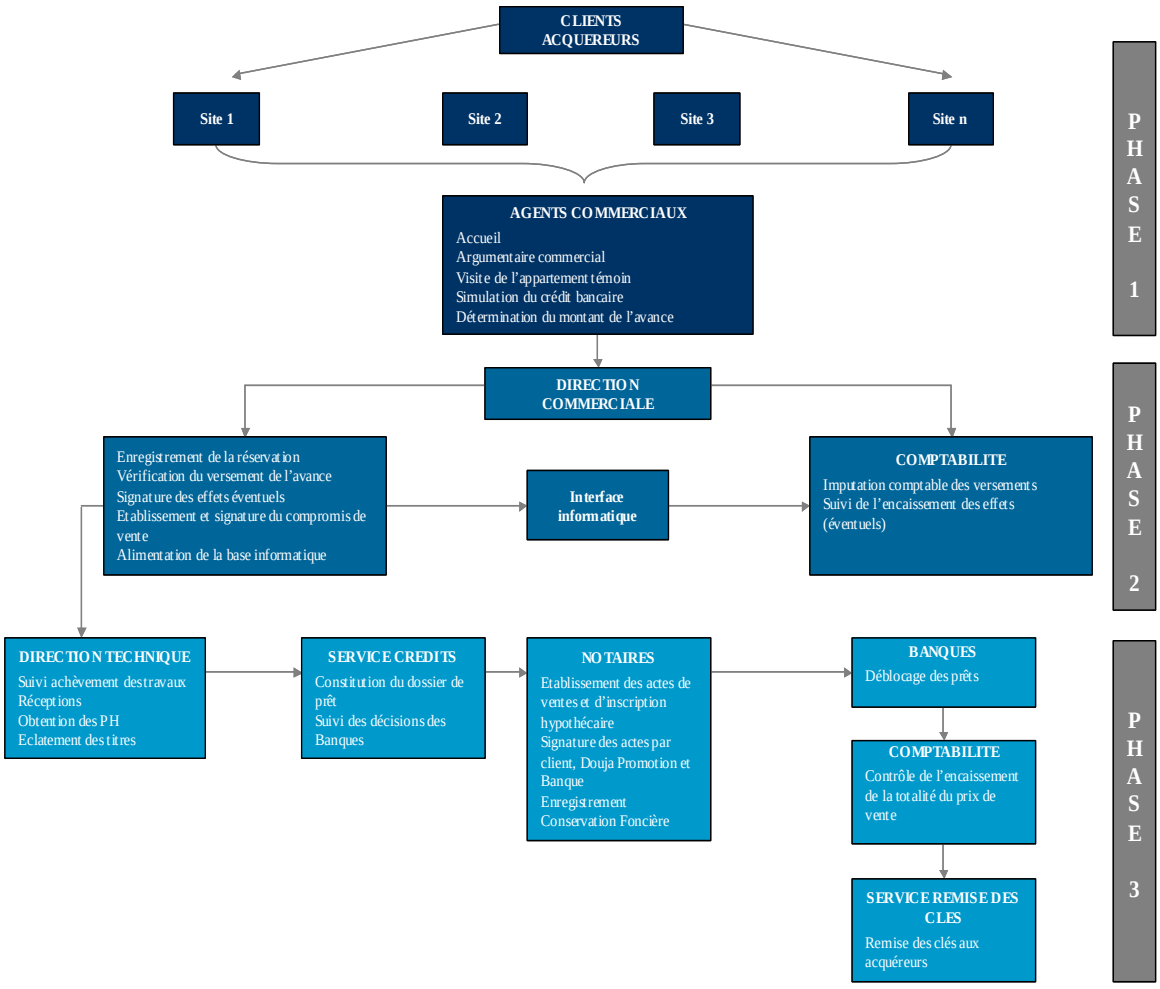
## V.2.7. Processus de commercialisation

### *V.2.7.1 Segment économique et moyen standing*

Dans le cadre d'une stratégie axée sur les attentes et les besoins de la clientèle, le Groupe Addoha a mis en place une démarche commerciale active depuis la visite d'un appartement témoin à la remise des clés aux acquéreurs. Ce processus de commercialisation dynamique et structuré fait appel à un ensemble d'intervenants (Direction Commerciale, Direction Technique, Service Crédits, Notaires, Banques,…) ayant pour objectif d'optimiser en permanence leurs prestations au profit de la clientèle.

La description des phases essentielles du processus de commercialisation adopté par le Groupe se schématise comme suit :

**Phases du processus de commercialisation de Douja Promotion Groupe Addoha**




Source : Douja Promotion Groupe Addoha

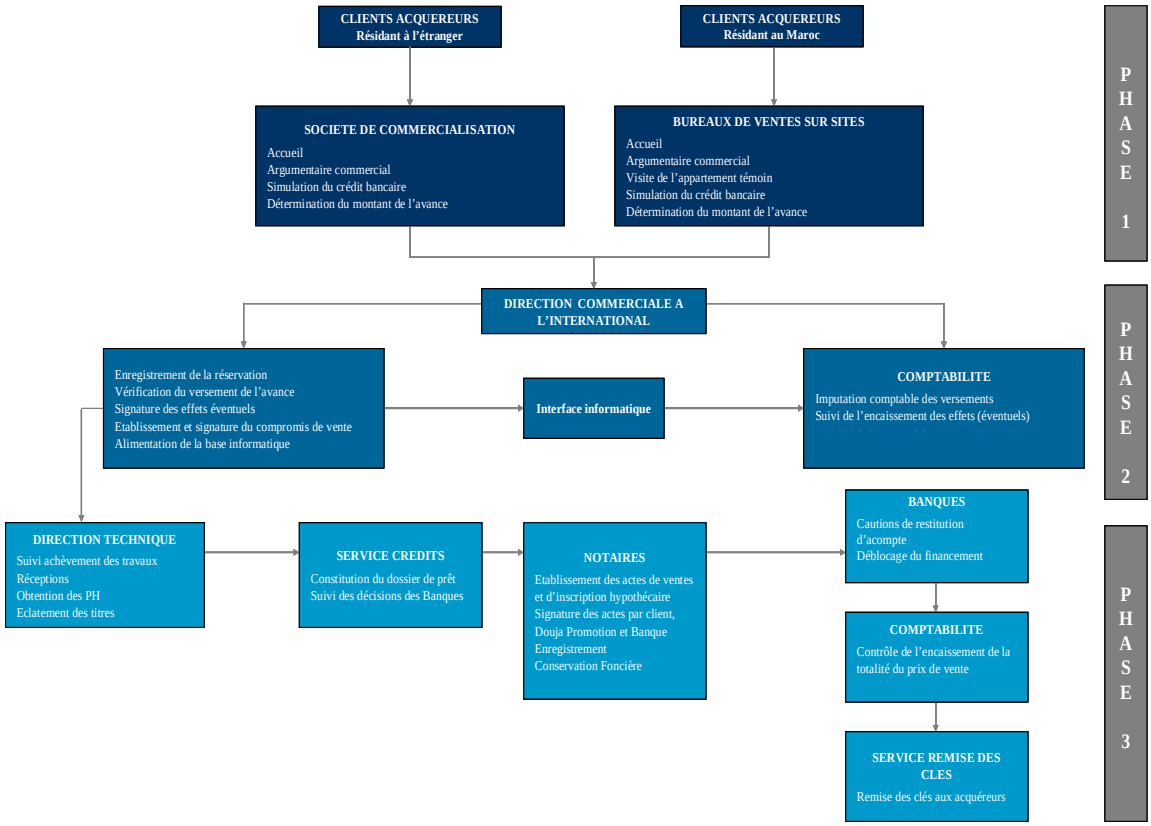
Comme l'illustre le schéma ci-dessus, le processus de commercialisation du Groupe Addoha peut se structurer en 3 phases se résumant de la manière suivante :

- **Phase 1** : présentation du produit et détermination du montant de l'avance aux acquéreurs ;
- **Phase 2** : enregistrement de la réservation et signature du compromis de vente ;
- **Phase 3** : exécution de l'ensemble des formalités juridiques, administratives et bancaires à compter de l'éclatement des titres fonciers jusqu'à la remise des clés (Crédits, Notaires, Banques…) jusqu'à la livraison du bien.

### *V.2.7.2 Segment haut standing*

Dans le cadre de ses programmes de haut standing, le groupe Addoha envisage un processus de commercialisation dont les principaux axes se schématisent comme suit :

**Phases du processus de commercialisation de Douja Promotion Groupe Addoha**




Source : Douja Promotion Groupe Addoha

Comme l'illustre le schéma ci-dessus, le processus de commercialisation du Groupe Addoha en matière de programmes de haut standing peut se structurer en 3 phases se résumant de la manière suivante :

- **Phase 1** : présentation du produit et détermination du montant de l'avance aux acquéreurs ;
- **Phase 2** : enregistrement de la réservation et signature du compromis de vente ;
- **Phase 3** : exécution de l'ensemble des formalités juridiques, administratives et bancaires à compter de l'éclatement des titres fonciers jusqu'à la remise des clés (Crédits, Notaires, Banques…) jusqu'à la livraison du bien.

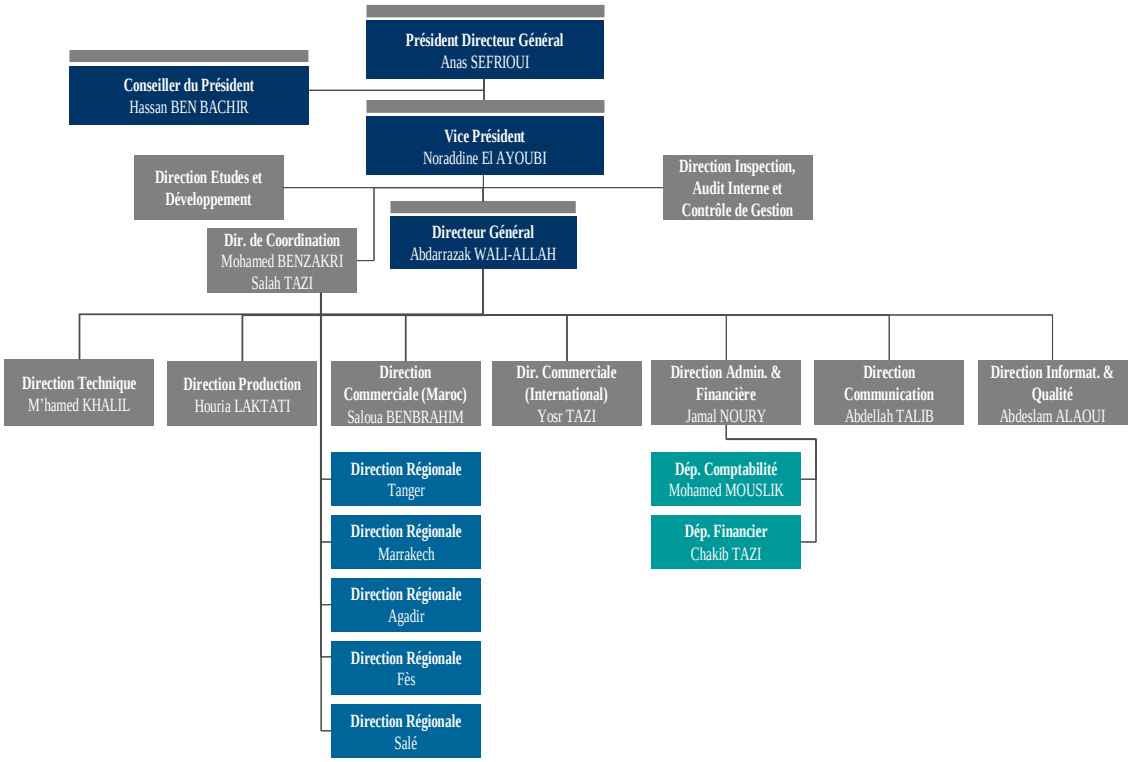
Il est à noter que dans le cadre de la commercialisation du produit de haut standing à l'échelle internationale par les sociétés de commercialisation, les acquéreurs sont tenus de verser une première avance, suivie d'une seconde avance après les 12 mois qui suivent le versement de la première et le reliquat à la mise à disposition du bien.

# VI. ORGANISATION

## VI.1. ORGANIGRAMME ACTUEL DE LA SOCIETE

L'organigramme de Douja Promotion Groupe Addoha, au 1er octobre 2007, se présente comme suit :

**Organigramme opérationnel au 1er octobre 2007**




Source : Douja Promotion Groupe Addoha

### VI.1.1. Nouvelle organisation mise en place

L'organisation de la société est actuellement articulée autour de 7 pôles d'activités : la Direction Technique, la Direction Production, la Direction Commerciale (Maroc), la Direction Commerciale à l'international, la Direction Administrative et Financière, la Direction Communication ainsi que la Direction Informatique & Qualité.

Sur les prochaines années, la stratégie de Douja Promotion Groupe Addoha vise la consolidation de l'activité de production de logements économiques, ainsi que le renforcement sur le segment haut de gamme à travers :

- une production annuelle de **20 000 logements économiques** à compter de l'année 2008 ;
- des investissements prévus dans le segment haut de gamme qui généreront un chiffre d'affaires de près de **50% des ventes globales** sur la période **2008-2010**.

Dans ce contexte, la société a procédé à la mise en place d'une nouvelle organisation avec la création de quatre pôles opérationnels :

- (i) Foncier, Développement et Planification ;
- (ii) Conception des projets et autorisations de construire ;
- (iii) Réalisation des programmes de suivi ;
- (iv) Commercial et Marketing (Maroc et Etranger).

## VI.2. MOYENS HUMAINS

### VI.2.1. Effectifs

#### Evolution récente

L'évolution récente du personnel de Douja Promotion Groupe Addoha se présente comme suit sur les trois derniers exercices :

| | 2004 | 2005 | 2006 | Var. 05/04 | Var. 06/05 |
|---|---|---|---|---|---|
| Effectif global | 128 | 140 | 162 | 9,4% | 15,7% |

Source : Douja Promotion Groupe Addoha – Effectif à fin décembre

L'effectif de Douja Promotion Groupe Addoha s'établit à fin 2006 à 162 personnes, en hausse annuelle moyenne de 12,5% sur la période 2004-2006.

#### Structure de l'effectif

La structure de l'effectif de Douja Promotion Groupe Addoha selon la Catégorie Socioprofessionnelle (CSP), sur les 3 derniers exercices, se présente comme suit :

| | 2004 | 2005 | 2006 | Var. 05/04 | Var. 06/05 |
|---|---|---|---|---|---|
| Cadres dirigeants | 4 | 4 | 4 | - | - |
| Cadres supérieurs | 6 | 6 | 18 | - | >100% |
| Cadres | 26 | 29 | 30 | 11,5% | 3,4% |
| Employés | 92 | 101 | 110 | 9,8% | 8,9% |
| **Total** | **128** | **140** | **162** | **9,4%** | **15,7%** |

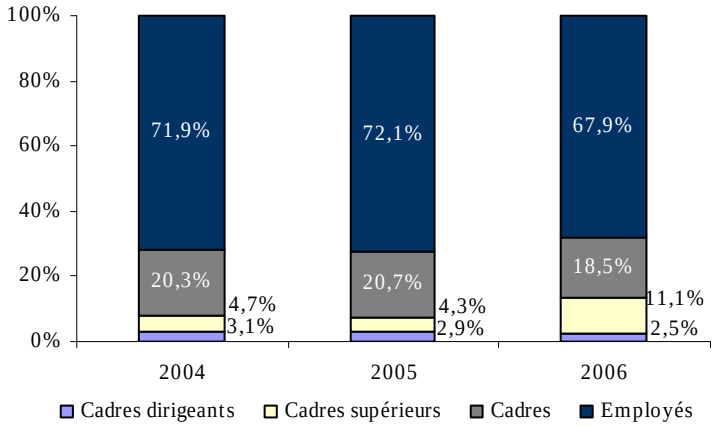
Source : Douja Promotion Groupe Addoha – Effectif à fin décembre

De 2004 à 2006, l'évolution de l'effectif du Groupe est principalement hissée par la progression du nombre d'employés qui s'établit à 162 personnes à fin 2006 vs 128 à fin 2004. Les employés représentent, par ailleurs, la catégorie socioprofessionnelle, la plus importante en pesant en moyenne près de 70% de l'effectif global sur les trois derniers exercices.

Le taux d'encadrement du Groupe s'établit à près de 30% sur la période considérée.

Le graphique ci-dessous illustre l'évolution de la répartition de l'effectif de Douja Promotion Groupe Addoha par Catégorie Socio-Professionnelle sur la période 2004-2006 :

**Répartition de l'effectif par CSP de 2004 à 2006**




Source : Douja Promotion Groupe Addoha

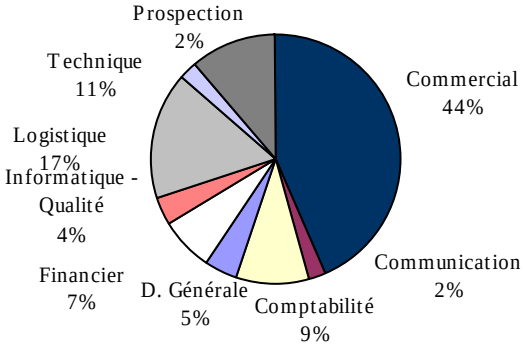
La répartition de l'effectif du Groupe par métiers et par tranche d'âge se décline comme suit à fin 2006 :

| Service/Département/Direction | 20 – 30 ans | 30 – 40 ans | 40 – 50 ans | 50 – 60 ans | Total |
|---|---|---|---|---|---|
| Direction Générale | | 2 | | 5 | **7** |
| Commercial | 20 | 36 | 12 | 2 | **70** |
| Communication | | 1 | 2 | 1 | **4** |
| Comptabilité | 4 | 4 | 2 | 5 | **15** |
| Financier | 3 | 3 | 4 | 1 | **11** |
| Informatique – Qualité | 1 | 5 | | | **6** |
| Logistique | | 10 | 11 | 6 | **27** |
| Prospection | | | 2 | 2 | **4** |
| Technique | 1 | 6 | 8 | 3 | **18** |
| **Total** | **29** | **67** | **41** | **25** | **162** |

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

La structure de l'effectif de Douja Promotion Groupe Addoha en terme de répartition par métiers, au 31 décembre 2006, se présente comme suit :

**Répartition de l'effectif par métiers en 2006**

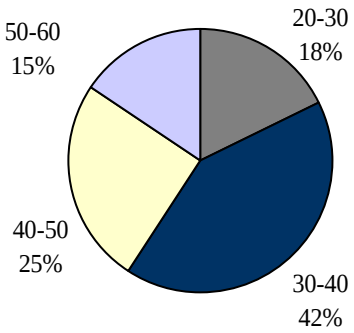



Source : Douja Promotion Groupe Addoha – Effectif à fin décembre.

Les agents commerciaux constituent 44% de l'effectif global et représentent ainsi la majorité du capital humain du Groupe eu égard au caractère stratégique du Département Commercial.

La répartition de l'effectif du Groupe, à fin 2006, par tranche d'âge se décline comme suit :

**Répartition de l'effectif par tranche d'âge à fin 2006**




Source : Douja Promotion Groupe Addoha

Comme l'illustrent les graphiques ci-dessus, le Groupe Addoha bénéficie d'un effectif relativement jeune où les moins de 40 ans représentent 60% de l'effectif global.

L'évolution de la répartition de l'effectif du Groupe par sexe se décline comme suit sur la période 2004-2006 :

| | 2004 | 2005 | 2006 | Var. 05/04 | Var. 06/05 |
|---|---|---|---|---|---|
| Hommes | 86 | 90 | 105 | 4,7% | 16,7% |
| Femmes | 42 | 50 | 57 | 19,0% | 14,0% |
| **Total** | **128** | **140** | **162** | **9,4%** | **15,7%** |

Source : Douja Promotion Groupe Addoha – Effectif à fin décembre.

### VI.2.2. Formation du personnel

Depuis sa création, la formation du personnel de la société Douja Promotion Groupe Addoha s'inscrit dans la politique de développement de ses ressources humaines.

Les cycles de formation destinés aux employés et dispensés sur l'année 2006 ont porté sur les thèmes suivants :

| Thématique | Domaine | Entité | Organisme de formation | Effectif concerné |
|---|---|---|---|---|
| Savoir animer son équipe | Management | Management | SOFM | 9 |
| Rôle de l'encadrement intermédiaire | Management | Middle Management | SOFM | 10 |
| Initiation à la gestion de projet | Management | Direction Technique<br>Départ.Informatique | Logistique<br>Management | 10 |
| Administration Systèmes et Réseaux | Informatique | Départ.Informatique | CompuNet | 5 |
| **Total** | | | | **34** |

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

Au titre de l'exercice 2006, 34 employés du Groupe ont bénéficié de cycles de formation.

### VI.2.3. Politique sociale

#### Climat social

La société Douja Promotion Groupe Addoha veille à maintenir une politique sociale favorable au profit de ses employés. Ces derniers bénéficient de la couverture sociale telle que réglementée par le Code du Travail, à savoir :

- Couverture CNSS ;
- CIMR.

En outre, le Groupe place la motivation et l'implication de ses employés comme une de ses priorités à travers la mise en place d'une réelle 'culture des objectifs'.

Cette culture d'entreprise partagée à tous les niveaux de l'organisation opérationnelle du Groupe et présente à travers l'ensemble des comités tenus par ses organes de gestion, s'inscrit dans une démarche qualité permanente en vue de répondre au mieux aux attentes de la clientèle.

#### Rémunération du personnel

Dans le cadre de leur contrat de travail et selon le niveau de réalisation de leurs objectifs, les agents commerciaux perçoivent, en sus de leur salaire, une prime pouvant atteindre jusqu'à 100% de celui-ci. Cette forme de rémunération, où la part variable peut être conséquente constitue un des moyens de motiver la force de vente dans la réalisation des objectifs qui lui sont assignés.

## VI.3. MOYENS TECHNIQUES

NB : Comme énoncé précédemment, Douja Promotion Groupe Addoha délègue les travaux de constructions tous corps d'état à des entreprises structurées, sélectionnées dans le cadre d'une consultation et d'un cahier des charges établi par l'architecte et le Bureau d'Etudes en tenant compte de toutes les spécifications réglementaires.

De ce fait, la Société ne dispose pas d'entreprises de construction dans le cadre de son activité de promotion immobilière. Néanmoins, le Groupe Addoha dispose dans le domaine technique de plusieurs ingénieurs de haut niveau, en charge du suivi permanent des programmes, et d'une organisation opérationnelle articulée, à tous les niveaux, autour d'une démarche 'Qualité' soucieuse de fournir une prestation optimale à sa clientèle. C'est la raison pour laquelle la qualité et la sécurité ont toujours représenté une préoccupation majeure dans la politique du Groupe.

### VI.3.1. Démarche Qualité

#### Historique

Compte-tenu de l'accroissement significatif du niveau d'activité du Groupe et des nouvelles opportunités d'investissement dans le secteur des logements économiques, les dirigeants du Groupe Addoha ont, dès 2001, entrepris de mettre en place une démarche Qualité au sein de l'entreprise.

Cette prise de conscience s'explique notamment par les raisons suivantes :

- la nécessité d'assurer la maîtrise et la pérennité du développement par la mise en place d'une organisation permettant à la fois le contrôle des opérations mais également la responsabilisation des différents acteurs intervenant dans l'ensemble des processus ;
- la ferme volonté de proposer une offre singulière, démarquée de la concurrence à travers une offre de qualité tant au niveau des prestations que de la sécurité des logements.

Cette prise de conscience n'est pas restée vaine puisque la démarche Qualité adoptée par le Groupe Addoha fut récompensée par l'obtention en septembre 2001 de la certification ISO 9001 (version 2000) délivrée par la SGS European Quality Certification Institute. Cette certification fait depuis, l'objet d'un contrôle semestriel et a été confirmée au terme de deux audits semestriels. Cette certification couvre les domaines suivants :

- la conception ;
- le développement ;
- la production ;
- la commercialisation de logements.

Cette certification a été reconduite sur une nouvelle période triennale (juin 2004 - juin 2007). De plus, cette reconnaissance internationale est le fruit d'une démarche opérationnelle partagée par l'ensemble des collaborateurs du Groupe Addoha depuis plusieurs années afin d'entretenir une relation clientèle optimale visant la satisfaction de ses attentes tant au niveau de la qualité des logements que du strict respect des délais de livraison.

Par ailleurs, il convient de souligner que parmi l'ensemble des opérateurs arabo-africains du secteur de la promotion immobilière, le Groupe Addoha est le 1$^{er}$ à avoir obtenu la certification ISO 9001 version 2000.

En terme de structure opérationnelle, la responsabilité de la Qualité au sein du Groupe est confiée au Directeur Général assisté par un ingénieur informatique.

### Organisation et procédures

Sur le plan organisationnel, le Groupe Addoha a eu recours au service de consultants externes dans une optique de simplification et de sécurisation des process de plusieurs fonctions telles que la trésorerie, l'informatique, le commercial ou encore le juridique.

Dans ce contexte, le Groupe a également mis en place 8 comités internes de gestion tels que définis précédemment au sein de la présente note d'information (cf. Partie III, chapitre VIII. Gouvernement d'entreprise), à savoir le comité Direction Générale, le comité Technique, le comité Commercial, le comité Formalisation, le comité Communication, le comité Ressources Humaines et Formation, le comité Système d'Information et le comité de Suivi des Performances.

En outre, un service après vente est assuré à la clientèle à travers la présence des entreprises dans les chantiers après les achèvements, sur une durée de 6 mois, pour répondre aux demandes justifiées formulées par les acquéreurs.

### Prestations

En terme de qualité de logements, le Groupe Addoha a développé en permanence ses prestations proposées à la clientèle. Pour preuve, le Groupe s'oblige à ne débuter la commercialisation des logements qu'après avoir systématiquement achevé la réalisation de l'appartement témoin.

L'appartement témoin constituant le référentiel au niveau des compromis de vente conclus entre le Groupe et les acquéreurs, celui-ci n'a d'ailleurs, à ce jour, enregistré aucune contestation de la part de sa clientèle.

### Indicateurs de gestion et tableaux de bord

Dans une démarche visant à maintenir l'efficacité de son système Qualité et dans un souci d'optimisation permanent de ses objectifs, l'ensemble des fonctions du Groupe Addoha au terme de l'exercice n se voit attribuer des objectifs mensualisés au titre de l'exercice n+1.

Les principaux indicateurs portent notamment et à titre d'exemple sur :

- **le respect des délais de livraison des logements** à la clientèle à travers un suivi hebdomadaire, au niveau de la Direction Générale, de l'avancement des travaux rapporté aux plannings prévisionnels établis au titre de la réalisation de ses programmes de constructions et de l'obtention des permis d'habiter et des certificats de conformité délivrés par le Ministère Délégué chargé de l'Habitat et de l'Urbanisme ;
- **les performances commerciales en terme de réservations de logements et de nombre de logements livrés à la clientèle, par rapports aux objectifs**, à travers un suivi quotidien assuré par la Direction Générale ;
- **les délais pris par les formalités d'établissement par les notaires des actes de ventes et de déblocage des prêts par les banques en faveur des acquéreurs**, à travers un suivi quotidien assuré par le Directeur Général ;
- **la position des comptes bancaires du Groupe** à travers une liaison informatisée permettant le rapatriement, à tout moment, de l'ensemble des opérations imputées audits comptes ;
- **le contrôle de la force de vente (agents commerciaux)**, à travers des « clients mystères », en terme d'accueil de la clientèle, de la tenue et du comportement des commerciaux à l'égard des prospects, de gestion des files d'attente, de l'état des appartements témoins…

  Un cabinet d'étude marketing externe de renommée nationale est en charge de ce contrôle qui donne lieu à un programme de formation axé sur les insuffisances identifiées et les mesures à adopter pour les corriger.

L'ensemble de ces indicateurs donne lieu à la mise en place, en interne, de supports de gestion et/ou tableaux de bord tels que :

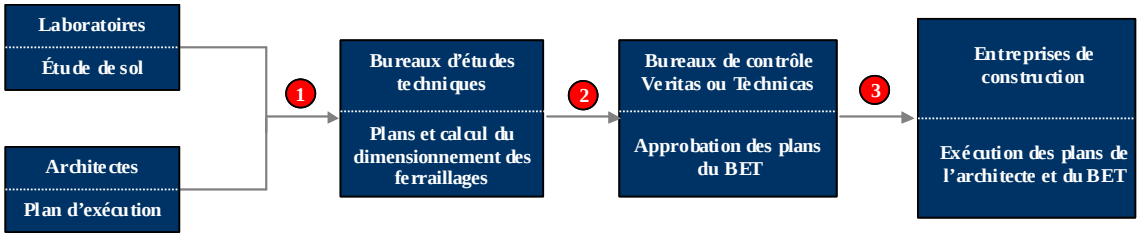
- une revue mensuelle dans le cadre de la tenue du Comité de Suivi des Performances du Groupe en présence du Président Directeur général, de la Direction Générale et de l'ensemble des cadres dirigeants ;
- un tableau de bord (reporting) destiné exclusivement à la Direction Générale et disponible instantanément et ce, depuis la refonte du système d'information en 2005. Ce tableau de bord synthétise l'ensemble des indicateurs précités et jugés pertinents afin d'optimiser les prestations du Groupe à tous les maillons stratégiques de la chaîne : de l'acquisition des terrains par le Groupe jusqu'à la remise des clés au propriétaire.

## VI.3.2. Dispositif de contrôle de la sécurité des constructions

### Avant le lancement des constructions

Le schéma résumant la procédure et les dispositions adoptées par le Groupe Addoha dans le cadre du contrôle de la sécurité avant le lancement des constructions se présente comme suit :

**Dispositif de contrôle avant le lancement des constructions**




Source : Douja Promotion Groupe Addoha

Dès leur établissement par l'architecte, les plans sont transmis au Bureau d'Etudes Techniques (BET) en vue de l'élaboration des plans et du calcul du dimensionnement des ferraillages.

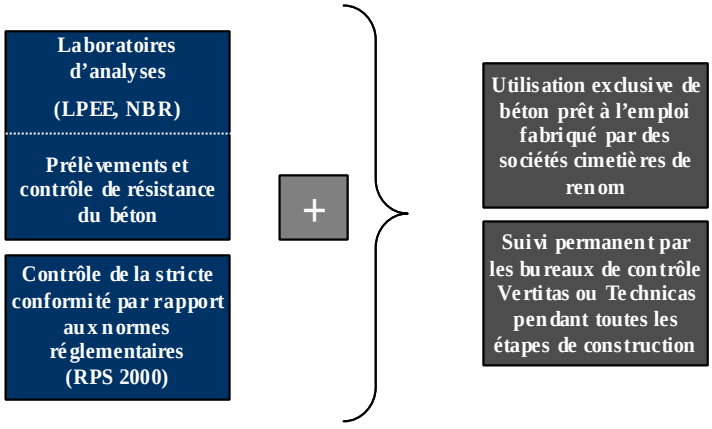
Les plans du BET sont par la suite soumis pour examen et éventuelles observations au Bureau de Contrôle (Veritas ou Technicas).

Les plans du BET ainsi que les plans de l'architecte ne sont remis à l'entreprise de construction pour exécution qu'après leur approbation par le Bureau de Contrôle.

### Pendant les travaux de construction

Le schéma résumant la procédure et les dispositions adoptées par le Groupe Addoha dans le cadre du contrôle de la sécurité pendant les travaux de constructions se présente comme suit :

**Dispositif de contrôle pendant les travaux de constructions**




Source : Douja Promotion Groupe Addoha

Du début à l'achèvement des constructions, le laboratoire d'analyses (LPEE, NBR) opère des prélèvements réguliers du béton prêt à l'emploi, et procède aux calculs de résistance (7 jours et 28 jours) afin de contrôler leur stricte conformité par rapport aux normes réglementaires.

Le béton prêt à l'emploi utilisé par le Groupe Addoha est élaboré par des cimentiers de renom tels que, à titre d'exemple, les Ciments du Maroc, Holcim, ou encore Lafarge. Aucun coulage de béton ne peut être opéré sans l'accord écrit du laboratoire d'analyses sous la forme d'un « Bon de coulage » visé par ses soins.

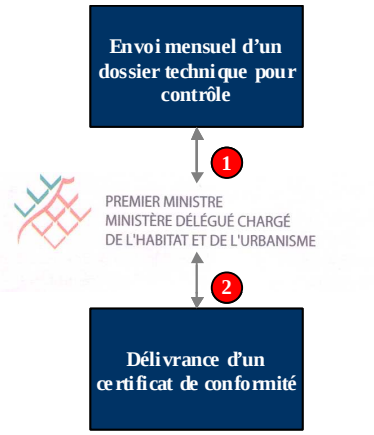
En matière de contrôle, chaque projet fait l'objet d'un suivi rigoureux de la part des ingénieurs du Groupe à travers l'établissement d'un rapport quotidien.

Enfin, le strict respect des lois et réglementations en vigueur, dont notamment le Règlement de Construction Parasismique (RPS 2000), a permis au Groupe Addoha, d'obtenir, depuis 1995, au profit des acquéreurs, une garantie décennale de leurs logements.

### Contrôle de l'Administration dans le cadre des conventions conclues avec l'Etat

Le schéma résumant les procédures qui s'appliquent au Groupe Addoha dans le cadre du respect du cahier des charges au titre des conventions signées avec l'Etat, se présente comme suit :

**Contrôle de l'administration**




Source : Douja Promotion Groupe Addoha

Comme énoncé précédemment au sein de la présente note d'information, le Groupe Addoha, en tant que promoteur immobilier signataire des conventions avec l'Etat, est tenu au respect des cahiers des charges établis par le Ministère Délégué chargé de l'Habitat et de l'Urbanisme.

Ainsi, tel que cela est illustré dans le schéma ci-dessus, le Groupe est tenu mensuellement de l'envoi d'un dossier technique au Ministère pour vérification. A ce jour, le Ministère Délégué chargé de l'Habitat et de l'Urbanisme n'a émis aucune remarque au titre des projets réalisés par le Groupe.

Par ailleurs, tous les avantages institués par l'article 19 sont subordonnés, sans aucune exception, à l'obtention des certificats de conformité délivrés par le Ministère Délégué chargé de l'Habitat et de l'Urbanisme suite au contrôle du respect des engagements souscrits par le promoteur. A ce jour, le Groupe Addoha a obtenu du Ministère l'ensemble des certificats de conformité au titre de ses projets.

### VI.3.3. Système d'information

Opérationnel depuis 2005, le nouveau système d'information mis en place par Douja Promotion Groupe Addoha se caractérise par :

- une révolution dans les interfaces Hommes/Machines ;
- une rapidité d'exécution ;
- des outils de sécurité et d'ouverture aux nouvelles technologies.

#### Composition du Système d'information

Le système d'information est articulé autour de 4 produits :

- la Suite UpManager OPERIS en charge de toute la gestion immobilière. Elle couvre l'ensemble du cycle de vie d'un projet depuis son étude de faisabilité jusqu'à sa commercialisation ;
- la solution NAVISION (Microsoft Business Solution) en charge de la comptabilité, des achats et des immobilisations ;
- AGIRH, en charge des ressources humaines ;
- SAGE 1 000, en charge de la gestion de la trésorerie et du rapatriement des mouvements bancaires.

Ces Progiciels se trouvent au sein d'une même architecture basée sur SQL Server comme SGBD et Microsoft 2003 Server comme système d'exploitation facilitant ainsi l'échange d'informations entre eux. (cf. Cartographie et Architecture Réseau en page suivante)

#### Ressources du Système d'information

Les ressources du système d'information se composent comme suit :

- Ressources Humaines :
  - 1 Chef de Département ;
  - 1 Adjoint & Responsable de Qualité ;
  - 1 Assistante aux Utilisateurs ;
  - 1 Technicien (Développements et Maintenance).
- Ressources Matérielles :
  - 5 Serveurs (dont 1 pour Sauvegardes) ;
  - Firewall ;
  - Solution Antivirale (Symantec Entreprise) ;
  - OS Windows 2003 Pro / 2003 Server;
  - SGBD : SQL Server Entreprise.

#### Défis et objectifs du système d'information

Dans le cadre de l'extension du Groupe Addoha vers d'autres villes du Maroc, le système d'information adopté vise à répondre aux besoins suivants :

- une liaison des sites avec le siège pour le déploiement des applications et échange d'informations[50] . La solution adoptée s'appuie sur les technologies suivantes :
  - la technologie VPN par Lignes Spécialisées comme plate-forme ;

[50] Infrastructure mise en place en 2006

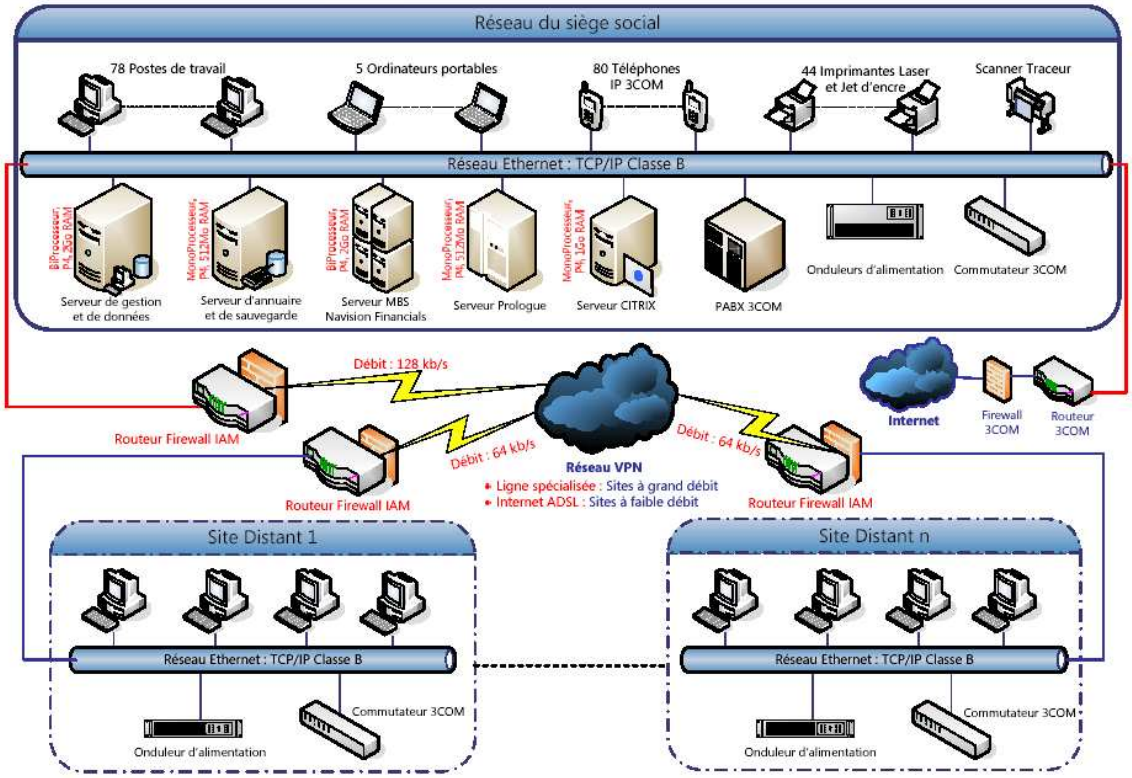
- la technologie CITRIX [51] comme outil de communication et de diffusion, dont l'application sera particulièrement utile aux projets régionaux du Groupe.

- une mise en place d'outils décisionnels plus performants.

### Cartographie et architecture réseau

L'architecture réseau du système d'information de Douja Promotion Groupe Addoha se schématise comme suit :

**Schéma de l'architecture du système d'information**




Source : Douja Promotion Groupe Addoha

[51] Les solutions Citrix fournissent un accès sécurisé et aisé aux informations et applications, en simplifiant leur déploiement et leur administration, quel que soit la complexité de l'environnement informatique de l'entreprise.

# VII. STRATEGIE DE DEVELOPPEMENT

## VII.1. VISION STRATEGIQUE -LOGEMENTS ECONOMIQUES

Dans une optique de conserver son leadership sur les segments logements économique et moyen standing, la vision stratégique adoptée par la société Douja Promotion Groupe Addoha s'articule autour de six axes majeurs et peut se résumer comme suit :

- une sélection adaptée en terme de foncier ;
- la politique adoptée dans les domaines de la qualité et de la sécurité ;
- le financement des acquéreurs ;
- l'assistance aux acquéreurs ;
- les actions de communication ;
- la diversification géographique des programmes.

### Une sélection adaptée en terme de foncier

Dans le cadre de la réalisation de ses programmes, le Groupe Addoha a toujours opté pour des terrains situés dans les principaux quartiers disposant des équipements et des commodités nécessaires à une vie de famille de qualité : écoles, transport public, centres médicaux, commerces …

Si un tel choix renchérit le coût d'acquisition du foncier, il en résulte en contrepartie une accélération du rythme de commercialisation des logements et, de ce fait, l'augmentation du volume de la production de la société.

### La qualité et la sécurité au cœur des objectifs stratégiques

**Politique Qualité**

Depuis 2001, la démarche Qualité adoptée par le Groupe Addoha bénéficie de la certification ISO 9001 (version 2000) dont la couverture porte sur les domaines de la conception, du développement, de la production et de la commercialisation des logements.

Cette reconnaissance internationale est le fruit d'une démarche opérationnelle partagée par l'ensemble des collaborateurs du Groupe Addoha depuis plusieurs années afin d'entretenir avec sa clientèle une relation de confiance optimale visant la satisfaction de ses attentes tant au niveau de la qualité des logements que du strict respect des délais de livraison.

**Dispositif de contrôle de la sécurité des constructions**

Dans le cadre de la réalisation de ses programmes, le Groupe Addoha est soumis à une procédure et un ensemble de dispositions rigoureux en termes de contrôle et de sécurité à toutes les étapes de la construction du fait des éléments ci-après :

- une démarche Qualité en matière de normes et de sécurité de construction ;
- le respect des cahiers des charges dans le cadre des conventions conclues avec l'Etat.

Par ailleurs, l'ensemble de ces contrôles en matière de normes et de réglementation a permis au Groupe Addoha, au titre de tous les projets réalisés à compter de 1995, d'obtenir, au profit des acquéreurs, une garantie décennale auprès d'une grande compagnie nationale.

### Un financement accessible aux acquéreurs

La facilitation de l'accès des acquéreurs au financement de leur logement constitue une des préoccupations majeures du Groupe Addoha.

Car bien que le marché se caractérise par l'existence d'une demande accrue compte-tenu du déficit actuel, le cœur de cible du Groupe demeure néanmoins essentiellement composé par des ménages dont l'échelle de revenus ne leur confèrent pas un pouvoir de négociation suffisant en terme de conditions de financement face aux établissement de crédit.

C'est la raison pour laquelle, Douja Promotion Groupe Addoha, fort du partenariat dont il dispose avec les Banques, se substitue régulièrement aux acquéreurs en vue de bénéficier de meilleures conditions de crédit en termes de taux d'intérêt, de quotité de financement, de durée, de frais de dossiers…

En effet, compte-tenu du nombre important de demandes de crédits formulés par les clients acquéreurs auprès des banques, la société a conclu avec ces dernières des protocoles d'accord fixant notamment des taux d'intérêts compétitifs par rapport à ceux en vigueur sur le marché. Ces taux sont régulièrement renégociés à la baisse par la société avec les banques concernées.

Par ailleurs, la société Douja Promotion Groupe Addoha a négocié pour sa clientèle des taux d'intérêts dont l'évolution se présente comme suit sur les 3 derniers exercices :

| Taux d'intérêts | 2004 | 2005 | 2006 |
|---|---|---|---|
| HBM | 4,00% | 3,45% | 2,82% |
| Logements – Régime Général | 5,00% | 4,95% | 4,32% |
| FOGARIM | 7,00% | 6,57% | 5,50% |
| FOGALEF | 4,25% | 4,25% | 4,25% |
| Hors Ristourne | 7,00% | 6,57% | 5,07% |

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

### Une assistance multiforme aux acquéreurs

Dans le cadre de sa stratégie commerciale, le Groupe Addoha propose un « package » comprenant des appartements auxquels est systématiquement associée une assistance à la clientèle dans la prise en charge de l'ensemble des démarches liées à l'acquisition d'un logement.

A cet effet, le Groupe a parachevé en 2004 la mise en place au sein de son siège d'un Guichet Unique chargé, à titre gratuit, de l'accomplissement de l'ensemble des formalités juridiques, administratives et bancaires.

### La politique de communication

La politique de communication adoptée par le Groupe lui a permis de se doter d'une personnalité à forte notoriété, aisément reconnaissable par le grand public. Ce résultat est le fruit d'une stratégie de communication tenant compte en permanence de la typologie de la clientèle « cœur de cible » pour l'élaboration des messages et le choix des supports.

Conformément aux valeurs de transparence auxquelles est fortement attaché le Groupe, les axes essentiels de communication portent sur les critères suivants : les prestations et les prix réels proposés à la clientèle.

### La diversification géographique des programmes

Originellement présente uniquement à Casablanca, Douja Promotion Groupe Addoha a procédé dès 2006 à l'extension de son champs d'activité sur l'ensemble des principales villes du Royaume (Marrakech, Tanger, Rabat-Salé-Tamesna, Fès, Agadir et Meknès) dans une optique de diversification régionale et ce, en s'appuyant sur la mise en place d'une nouvelle organisation dotée de 5 directions régionales, à même de gérer des projets de grande envergure dans les meilleures conditions, notamment de proximité.

## VII.2. VISION STRATEGIQUE –MOYEN ET HAUT STANDING

Concernant le segment haut standing que Douja Promotion Groupe Addoha souhaite fortement développer sur les prochaines années et qui devrait constituer près de 50% de l'activité sur la période 2008-2010, la Société dispose d'une vision stratégique dont les principaux axes se présentent comme suit :

### Commercialisation des programmes de haut standing

Courant 2007, Douja Promotion Groupe Addoha a noué des contrats de courtage avec des organismes de commercialisation internationaux de renom basés notamment en France et au Royaume-Uni afin de permettre la vente optimale de ses programmes résidentiels et touristiques auprès de la clientèle internationale.

En effet, les agences de commercialisation à l'international choisies par le groupe sont spécialisées sur le segment haut de gamme et disposent d'un portefeuille étoffé de clients ainsi que d'un large réseau sur la scène internationale permettant la commercialisation rapide des programmes de haut standing du groupe.

### Partenariats avec de groupes internationaux de renom

La Société s'est également adossée à de grands groupes internationaux tels que le groupe ibérique Fadesa qui dispose d'un savoir-faire et de références internationales dans le domaine de la conception et de la construction de programmes touristiques.

## VII.3. POLITIQUE D'INVESTISSEMENT

**<u>Rappel</u> : Le Groupe Addoha, en tant que promoteur immobilier, procède régulièrement à l'acquisition de terrains dans le cadre de son activité. A ce titre, l'acquisition des terrains au titre de la réalisation de ses programmes de logements ne constituent pas un investissement au sens propre du terme, mais plutôt un achat important entrant dans le cadre de l'exploitation et ne figure donc pas au sein des immobilisations.**

### VII.3.1.Investissements réalisés de 2004 à 2006

Au cours de la période 2004-2006, Douja Promotion Groupe Addoha a mené sa politique d'investissement en privilégiant en priorité les champs d'intervention suivants :

- acquisition de solutions informatiques et progiciels, dans le cadre de la refonte complète de son système d'information ;
- l'extension du siège actuel du Groupe, dont les travaux ont débuté à compter de septembre 2005, avec une enveloppe globale d'investissement estimée à 20 Mdh ;
- l'acquisition du terrain d'accueil de la succursalle de Tanger pour un montant de 4,5 Mdh.

Ainsi, l'évolution des acquisitions en immobilisations par Douja Promotion Groupe Addoha durant les trois dernières années évolue comme suit :

| Investissements réalisés (Mdh) | 2004 | 2005 | 2006 | Var. 05/04 | Var. 06/05 |
|---|---|---|---|---|---|
| **Immobilisation en non valeurs** | **0,4** | **-** | **28,7** | **Ns** | **Ns** |
| **Immobilisations incorporelles** | **1,2** | **1,7** | **3,5** | **41,7%** | **>100%** |
| **Immobilisations corporelles** | **1,3** | **9,5** | **14,5** | **>100%** | **52,9%** |
| Terrains | - | - | 4,5 | - | - |
| Constructions | - | - | 1,8 | - | - |
| Installations techniques mat. et outil. | 0,1 | 0,1 | 0,6 | - | >100% |
| Matériel de transport | - | 2,7 | 0,1 | - | |
| Mobilier et matériel de bureau | 0,4 | 0,3 | 2,0 | -25,0% | >100% |
| Autres immobilisations corporelles d'exploitation | 0,8 | 0,1 | 0,1 | -87,5% | 5,9% |
| Immobilisations corporelles en cours | - | 6,3 | 5,4 | - | - |
| **Total** | **2,9** | **11,2** | **46,7** | **>100%** | **>100%** |

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

A fin 2005, l'ensemble des investissements s'élève à 11,2 Mdh et a principalement concerné les immobilisations corporelles (9,5 Mdh) soutenues essentiellement par les immobilisations corporelles en cours (6,3 Mdh) relatives aux frais d'extension du siège social de Ain Sebâa.

Au titre de l'exercice 2006, les investissements s'établissent à 46,7 Mdh et enregistrent une forte progression (>100%) par rapport à l'exercice antérieur justifiée par :

- des immobilisations en non-valeurs pour un montant de 28,7 Mdh liées principalement aux charges relatives à l'introduction en Bourse effectuée en juillet 2006 ainsi qu'à l'augmentation de capital opérée avant l'opération ;
- une hausse des immobilisations corporelles (+52,9%) hissées respectivement par les immobilisations corporelles en cours (5,4 Mdh) relatives aux frais d'extension du siège social de Ain Sebâa ainsi que le coût d'acquisition du foncier (4,5 Mdh) dans le cadre de la mise en place de la sucursalle de Tanger.

### VII.3.2.Investissements prévisionnels

| Investissements prévisionnels (Mdh) | Budget 2008 |
|---|---|
| Acquisition d'immeubles | - |
| Constructions[52] | 15,0 |
| Aménagements, agencements, installations | - |
| Mobilier | 1,0 |
| Matériel | - |
| Informatique | - |
| **Total** | **16,0** |

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

Le budget 2008 de Douja Promotion Groupe Addoha en matière d'investissements s'établit à près de 16 Mdh.

Ainsi, les investissements prévisionnels pour l'année 2008, concernent principalement les travaux liés à la construction de la succursalle de Tanger ainsi qu'à l'extension du siège de Ain Sebâa (Casablanca) dont les enveloppes d'investissement respectives sont estimées à 13 Mdh et 2 Mdh.

## VII.4. POLITIQUE DE COMMUNICATION ET MARKETING

Le Groupe Addoha a mis en place une vaste politique de communication de ses programmes dont la cible se compose principalement de ménages à faible revenu. Cette politique active en matière de marketing et de communication transparaît avec le lancement, chaque année, d'importantes campagnes de publicité à travers différents supports média tels que :

- la télévision ;
- l'affichage urbain ;
- la radio ;
- la presse ;
- ou encore, le mailing destinée aux Marocains Résidents à l'Etranger (MRE) et à la clientèle locale.

La stratégie marketing et de communication adoptée par le Groupe privilégie essentiellement les axes portant sur les prestations offertes ainsi que sur les prix réels proposés à la clientèle.

En effet, l'un des arguments phares de commercialisation ne représente pas tant le prix mais plutôt la solution complète offerte par le Groupe à ses clients, en les assistant et en leur facilitant l'ensemble des démarches administratives grâce à son guichet unique.

Par ailleurs, en sus de ces supports média, le Groupe Addoha dispose d'un site Internet (www.groupeaddoha.com) où les internautes ont la possibilité de consulter notamment ses réalisations ainsi que ses projets en cours.

[52] Dont Casablanca (2 Mdh) et Tanger (13 Mdh) au titre de l'exercice 2008.

# PARTIE V SITUATION FINANCIERE DE DOUJA PROMOTION GROUPE ADDOHA

## I. ANALYSE DE L'ETAT DES SOLDES DE GESTION (COMPTES SOCIAUX)

**AVERTISSEMENT**

**Rappel : Les achats revendus de marchandises figurant dans le CPC ont été retraités au niveau de l'ESG en les transférant au poste Achats consommés de matières et fournitures. En effet, à l'exception de l'exercice 2005, durant lequel un terrain situé à Marrakech a été revendu en l'état, la société ne réalise que la vente de biens et services produits.**

**Pour le calcul des ratios des principaux indicateurs de gestion par rapport au chiffre d'affaires, il est à souligner qu'en 2005 les agrégats utilisés ont été retraités pour éliminer l'impact de l'opération de cession du terrain de Marrakech en raison de son caractère exceptionnel et non récurrent.**

Le tableau suivant reprend les données historiques de l'état des soldes de gestion de Douja Promotion Groupe Addoha pour les exercices 2004, 2005 et 2006 :

| En milliers de dirhams | 2004 | 2005 | 2006 | Var. 05/04 | Var 06/05 |
|---|---|---|---|---|---|
| Ventes de marchandises en l'état | - | 245 000 | | Ns | Ns |
| Achats revendus de marchandises | - | 235 307 | 83 029 | Ns | -64,7% |
| **Marge brute sur ventes en l'état (1)** | **-** | **9 693** | **-83 029** | **Ns** | **Ns** |
| Ventes de biens et services produits | 1 427 058 | 1 887 037 | 1 667 566 | 32,2% | -11,6% |
| Variation de stocks de produits | 175 826 | -529 866 | -194 393 | Ns | -63,3% |
| Immob. produites par l'entreprise pour elle même | - | - | - | | |
| **Production (2)** | **1 602 883** | **1 357 170** | **1 473 173** | **-15,3%** | **8,5%** |
| - Achats consommés de matières et fournitures | 1 064 815 | 644 051 | 677 880 | -39,5% | 5,3% |
| - Autres charges externes | 42 340 | 49 931 | 60 170 | 17,9% | 20,5% |
| **Consommations de l'exercice (3)** | **1 107 156** | **693 982** | **738 050** | **-37,3%** | **6,4%** |
| **Valeur ajoutée (1)+(2)-(3)** | **495 727** | **672 882** | **652 093** | **35,7%** | **-3,1%** |
| *VA/CA* | *34,7%* | *35,1%** | *39,1%* | | |
| + Subventions d'exploitation | | - | - | - | |
| - Impôts et taxes | 3 030 | 10 561 | 2 909 | >100% | -72,5% |
| - Charges de personnel | 23 087 | 24 061 | 31 129 | 4,2% | 29,4% |
| **Excédent Brut d'Exploitation (EBE)** | **469 610** | **638 260** | **618 055** | **35,9%** | **-3,2%** |
| *EBE/CA* | *32,9%* | *33,3%** | *37,1%* | | |
| +Autres produits d'exploitation | | | | - | |
| -Autres charges d'exploitation | | | | - | |
| + Reprises d'exploitation, transfert de charges | 329 | 6 485 | 5 444 | >100% | -16,0% |
| - Dotation d'exploitation | 8 449 | 17 585 | 56 635 | >100% | >100% |
| **Résultat d'exploitation** | **461 489** | **627 160** | **566 865** | **35,9%** | **-9,6%** |
| *REX/CA* | *32,3%* | *32,7%** | *34,0%* | | |
| Produits financiers | 1 070 | 5 796 | 15 138 | >100% | >100% |
| Charges financières | 12 835 | 1 043 | 11 811 | -91,9% | >100% |
| **Résultat financier** | **-11 765** | **4 753** | **3 328** | **Ns** | **-30,0%** |
| **Résultat courant avant impôts** | **449 724** | **631 913** | **570 193** | **40,5%** | **-9,8%** |
| **Résultat non courant** | **7 221** | **2 730** | **669** | **-62,2%** | **-75,5%** |
| **Résultat avant impôt** | **456 945** | **634 643** | **570 862** | **38,9%** | **-10,0%** |
| Impôt sur les bénéfices | 19 953 | 23 657 | 34 647 | 18,6% | 46,5% |
| **Résultat net de l'exercice** | **436 992** | **610 986** | **536 215** | **39,8%** | **-12,2%** |
| *RN/CA* | *30,6%* | *31,9%** | *32,2%* | | |

Source : Douja Promotion Groupe Addoha – Comptes Sociaux

* Retraitement du chiffre d'affaires des ventes de marchandises en l'état (245 000 Kdh) et de la marge brute sur ventes en l'état (9 693 Kdh) en raison du caractère exceptionnel de l'opération au titre de l'exercice 2005.

L'analyse ci-après présente les principaux postes de l'état des soldes de gestion sur les trois derniers exercices, de 2004 à 2006.

### I.1. LE CHIFFRE D'AFFAIRES

Le tableau suivant détaille la structure ainsi que l'évolution du chiffre d'affaires sur la période 2004-2006 :

| En milliers de dirhams | 2004 | 2005 | 2006 | Var. 05/04 | Var. 06/05 |
|---|---|---|---|---|---|
| Chiffre d'affaires - Hors conventions** | 56 782 | 399 164 | 245 426 | >100% | -38,5% |
| Chiffre d'affaires – Conventions*** | 1 369 775 | 1 732 873 | 1 422 140 | 26,5% | -17,9% |
| *dont 1ère convention* | *408 438* | *50 292* | *8 470* | *-87,7%* | *-83,2%* |
| *dont 2ème convention* | *905 062* | *1 144 101* | *91 148* | *26,4%* | *-92,0%* |
| *dont 3ème convention* | *56 275* | *538 480* | *1 063 203* | *>100%* | *97,4%* |
| *dont 4ème convention* | | | *259 319* | *-* | *Ns* |
| **Chiffre d'affaires global** | **1 427 058*** | **2 132 037** | **1 667 566** | **49,4%** | **-21,8%** |

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

* Incluant respectivement en 2003 et 2004 des revenus de 396 et 500 Kdh au titre de loyers facturés à la BCP qui occupait des locaux au sein du siège du Groupe Addoha jusqu'à son départ au cours de l'année 2005.

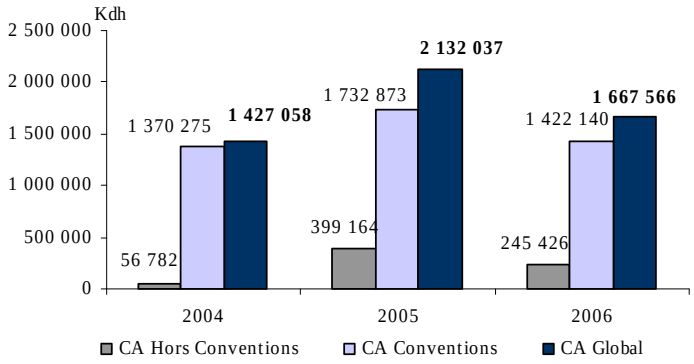
** Concerne en majorité les programmes moyen et haut standing (commerces, parking, équipements vendables inclus).

*** Concerne en majorité les programmes de logements sociaux (commerces, parking, équipements vendables inclus).

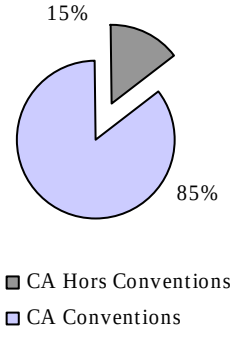
Au titre de l'exercice 2006, le chiffre d'affaires de Douja Promotion Groupe Addoha s'établit à près de 1,7 milliards de dirhams en repli de 21,8% par rapport à l'exercice antérieur avec 7 456 contrats définitifs concrétisés contre 9 166 au titre de l'exercice précèdent (-18,7%).

Le graphique ci-après illustre l'évolution et la segmentation du chiffre d'affaires au titre des trois derniers exercices :

**Evolution du chiffre d'affaires sur la période 2004 – 2006**




**Structure du CA 2006 (en%)**




Source : Douja Promotion Groupe Addoha

L'activité prédominante de Douja Promotion Groupe Addoha réside dans la réalisation de logements sociaux dans le cadre des conventions signées avec l'Etat, comme en témoigne le chiffre d'affaires 'Conventions' qui représente près de 85% du chiffre d'affaires global au titre de l'exercice 2006. Il s'établit à 1,4 Mrds Dh en 2006 vs 1,7 Mrds Dh en 2005.

Le chiffre d'affaires 'hors conventions' s'établit à 245 Mdh en 2006 vs 399,2 Mdh en 2005. Ce chiffre d'affaires est entièrement constitué de la vente de logements ne faisant pas l'objet de conventions avec l'Etat.

## Evolution du chiffre d'affaires entre 2004 et 2005

### Conventions : Programmes de Logements Sociaux

L'exercice 2005 a été marqué par les évènements suivants :

- l'acquisition de plusieurs terrains pour un montant de plus de 420 Mdh en vue de constituer une importante réserve foncière pour la réalisation d'importants programmes immobiliers dont la réalisation commencera en 2006 pour être achevé au plus tard en 2010 ;
- le suivi de réalisation des programmes inscrits dans la 1ère convention. Dans le cadre de la 1ère convention, le nombre de contrats définitifs réalisés par la société en 2005 s'élève à 270 contrats pour un chiffre d'affaires de 50,3 Mdh ;
- le suivi de la réalisation des programmes inscrits dans la 2ème convention. Dans le cadre de la 2ème convention, le nombre de contrats définitifs réalisés par la société en 2005 s'élève à 5 751 contrats pour un chiffre d'affaires de 1,1 Mrds Dh ;
- le suivi de la réalisation des programmes inscrits dans la 3ème convention. Dans le cadre de la 3ème convention, le nombre de contrats définitifs réalisés par la société en 2005 s'élève à 2 747 contrats pour un chiffre d'affaires de 538,5 Mdh ;
- le suivi de la réalisation du programme inscrit dans la 4ème convention d'au moins 2 500 logements signée le 1er novembre 2004 entrée en vigueur le 22 juillet 2005, date d'obtention de l'autorisation de construire du projet 'Al Badr'. Cette convention arrivera à échéance le 21 juillet 2010 ;
- le suivi des programmes inscrits dans la 5ème convention signée le 27 octobre 2005 concerne 3 programmes qui représenteront près de 10 000 logements. Cette convention prend effet à compter du 1er mars 2006, date d'autorisation du programme 'Al Wafaa' à Tanger. La date limite de cette convention se situe au 28 février 2011.

En 2005, le chiffre d'affaires généré en matière de programmes de logements sociaux s'établit à 1,7 Mrds Dh contre 1,4 Mrds Dh au titre de l'exercice 2004, enregistrant une progression de 26,5%. Cette progression s'explique principalement par la hausse de 30% du nombre de contrats définitifs (8 768 en 2005 vs 6 829 en 2004) soutenue particulièrement par le nombre de contrats signés respectivement dans le cadre de la 2ème convention (5 751) et de la 3ème convention (2 747).

### Hors Conventions : Programmes de Logements Moyen Standing

En 2005, le chiffre d'affaires réalisé en matière de programmes de moyen standing s'élève à 399,1 Mdh, en forte hausse de 2004 à 2005 (>100%) imputable essentiellement à la revente en l'état d'un terrain à Marrakech et au lancement des ventes définitives sur le projet 'Annasr'.

En effet, le terrain situé à Marrakech a été acquis sur la base d'une décision de la commission ad-hoc prévoyant un nombre limité de ryads et des lots de terrains à construire par les acquéreurs. A l'occasion de l'examen de l'autorisation de construire, l'agence urbaine a exigé la réalisation d'un programme intégré incluant un golf. La société a préféré, de ce fait, se désengager de ce projet, avec une plus-value, et céder le terrain pour se positionner sur d'autres programmes.

## Evolution du chiffre d'affaires entre 2005 et 2006

### Contexte général

L'exercice 2006 a été marqué par les évènements suivants :

- **Ouverture du capital au public** :

  L'introduction en bourse de Douja Promotion Groupe Addoha est intervenue en juillet 2006 par cession de 35% du capital, soit 4 725 000 titres, au prix de 585 dirhams par action. Au terme de l'exercice 2006, la capitalisation de la société, se situant au 3ème rang des sociétés cotées, s'est établit à environ 38,5 milliards dirhams.

- **Partenariats** :

  Douja Promotion Groupe Addoha a conclu, au cours de l'exercice 2006, plusieurs partenariats avec aussi bien le secteur public que le secteur privé.

  - Partenariats avec le secteur public :

  En novembre 2006, Douja Promotion Groupe Addoha a conclu deux accords avec l'Etat marocain portant sur la réalisation à Rabat-Salé, de 2 projets immobiliers et touristiques totalisant un investissement de 11 milliards de dirhams :

  - ✓ un projet sur 480 hectares à la «Plage des Nations» ;
  - ✓ un complexe résidentiel à Hay Ryad (Rabat) sur un terrain de 53 hectares.

  - Partenariats avec le secteur privé :

  Fin 2006, trois accords ont été conclus par la société avec 3 importants opérateurs internationaux en vue de la réalisation de programmes immobiliers au Maroc et en Afrique du Nord :

  - ✓ Al Qudra Holding (Emirats Arabes Unis) ;
  - ✓ Somed (Emirats Arabes Unis / Maroc) ;
  - ✓ CMKD (Koweit / Maroc).

- **Extension du champ d'activité de la société** :

L'année 2006 a été marquée par le lancement de 9 projets en dehors de Casablanca. Pour certains programmes il sera procédé à la remise des clefs aux acquéreurs au cours de l'année 2007. Les programmes concernés sont :

| Ville concernée | Nombre de programmes | Dénomination |
|---|---|---|
| Marrakech | 2 programmes | Borj Al Koutoubia<br>Borj Zaitoune |
| Tanger | 2 programmes | Al Wafaa<br>Al Irfane |
| Salé | 2 programmes | Al Khaïr<br>Annaïm |
| Agadir | 1 programme | Assaada |
| Tamesna | 1 programme | Annajah |
| Fès | 1 programme | Dalila |
| **Total** | **9 programmes** | |

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

- **Diversification** :

Dans le cadre de son développement, la société a procédé à la diversification de son activité qui englobera désormais le segment du haut standing.

A ce titre, plusieurs projets seront lancés dès 2007 à Rabat-Salé, Tanger et Marrakech.

### Conventions : Programmes de Logements Sociaux

L'exercice 2006 a été marqué par les évènements suivants :

- l'acquisition de plusieurs terrains en vue de constituer une importante réserve foncière pour la réalisation d'importants programmes immobiliers. Ces nouveaux terrains sont situés à Casablanca, Rabat, Salé, Fès, Tanger, Marrakech et Agadir.
- le suivi de réalisation des programmes inscrits dans la 1ère convention. Dans le cadre de la 1ère convention, le nombre de contrats définitifs réalisés par la société en 2006 s'élève à 38 contrats pour un chiffre d'affaires de 8,5 Mdh ;
- le suivi de la réalisation des programmes inscrits dans la 2ème convention. Dans le cadre de la 2ème convention, le nombre de contrats définitifs réalisés par la société en 2006 s'élève à 441 contrats pour un chiffre d'affaires de 91,1 Mdh ;
- le suivi de la réalisation des programmes inscrits dans la 3ème convention. Dans le cadre de la 3ème convention, le nombre de contrats définitifs réalisés par la société en 2006 s'élève à 5 267 contrats pour un chiffre d'affaires de 1 063,2 Mdh ;
- le suivi de la réalisation du programme inscrit dans la 4ème convention. Dans le cadre de la 4ème convention, le nombre de contrats définitifs réalisés par la société en 2006 s'établit à 1 349 contrats pour un chiffre d'affaires de 259,3 Mdh. Cette convention arrivera à échéance le 21 juillet 2010 ;
- le suivi des programmes inscrits dans la 5ème convention. La date limite de cette convention se situe au 28 février 2011.

En 2006, le chiffre d'affaires généré en matière de programmes de logements sociaux s'établit à 1,7 Mrds Dh contre 2,1 Mrds Dh au titre de l'exercice 2005, enregistrant un recul de 21,8%. La baisse enregistrée résulte de la diminution du nombre des contrats définitifs concrétisés durant l'exercice (7.456 unités contre 9166 unités au cours de l'exercice 2005).

### Hors Conventions : Programmes de Logements Moyen Standing

En 2006, le chiffre d'affaires réalisé en matière de programmes de moyen standing s'élève à 245 Mdh, en repli de 2004 à 2005 (-38,5%) imputable essentiellement à la vente de logements dans le cadre de programmes non conventionnés.

## I.2. LA VALEUR AJOUTEE

Le tableau ci-dessous détaille l'évolution de la valeur ajoutée au cours de la période 2004-2006 :

| En milliers de dirhams | 2004 | 2005 | 2006 | Var.05/04 | Var.06/05 |
|---|---|---|---|---|---|
| Vente de marchandises (en l'état) | - | 245 000 | | Ns | |
| Achats revendus de marchandises | - | 235 307 | 83 029 | Ns | -64,7% |
| **Marge brute sur ventes en l'état (1)** | **-** | **9 693** | **-83 029** | **Ns** | **Ns** |
| Ventes de biens et services produits | 1 427 058 | 1 887 037 | 1 667 566 | 32,2% | -11,6% |
| Variation des stocks de produits | 175 826 | -529 866 | -194 393 | Ns | -63,3% |
| Immobilisations produites par l'entreprise pour elle-même | - | - | | - | - |
| **Production (2)** | **1 602 883** | **1 357 170** | **1 473 173** | **-15,3%** | **8,5%** |
| Achats consommés de matières et fournitures | 1 064 815 | 644 051 | 677 880 | -39,5% | 5,3% |
| Autres charges externes | 42 340 | 49 931 | 60 170 | 17,9% | 20,5% |
| **Consommation (3)** | **1 107 156** | **693 882** | **738 050** | **-37,3%** | **6,4%** |
| **Valeur ajoutée (1)+(2) – (3)** | **495 727** | **672 882** | **652 093** | **35,7%** | **-3,1%** |
| *VA/CA* | *34,7%* | *35,1%** | *39,1%* | | |

Source : Douja Promotion Groupe Addoha – Comptes sociaux

* Retraitement du chiffre d'affaires des ventes de marchandises en l'état (245 000 Kdh) et de la marge brute sur ventes en l'état (9 693 Kdh) en raison du caractère exceptionnel de l'opération au titre de l'exercice 2005.

**Evolution de la valeur ajoutée entre 2004 et 2005**

La valeur ajoutée enregistre une hausse significative de 35,7% en 2005 justifiée par les éléments suivants :

### Achats consommés et autres charges externes

La consommation de l'exercice 2005 accuse un repli (-37,3%) pour s'établir à 694 Mdh vs 1,1 Mrd Dh au titre de l'exercice précédent.

Ce recul s'explique notamment par la baisse des achats consommés (-39,5%) qui représentent 644 Mdh en 2005 vs 1,1 Mrd Dh en 2004. Cette baisse est due principalement à une réduction du poste achats de travaux, études et prestations de services (-33%) qui s'établit à 638 Mdh en 2005 vs 952,7 Mdh au titre de l'exercice précédent liée à la prise en compte d'une variation de stocks de matières négative de -326,7 Mdh ;

En revanche, les autres charges externes enregistrent une progression de 17,9% au cours de l'exercice pour s'établir à 49,9 Mdh en 2005 vs 42,3 Mdh en 2004, hissée principalement par :

- la hausse des redevances de crédit-bail (+82%) qui s'élèvent à 11,6 Mdh en 2005 vs 6,4 Mdh en 2004 ;
- l'augmentation des frais d'intermédiaires et d'honoraires (+53,9%) qui s'établissent à 13,6 Mdh en 2005 vs 8,9 Mdh en 2004 ;
- la baisse du reste du poste des autres charges externes (-27,3%) qui s'élèvent à 14,5 Mdh en 2005 vs 19,9 Mdh en 2004 liée principalement au repli des charges de publicité qui représentent 70,8% de ce poste.

## Evolution de la valeur ajoutée entre 2005 et 2006

En dépit d'un recul de la valeur ajoutée en valeur absolue (-3,1%) en 2006, il est à noter que cette dernière rapportée au chiffre d'affaires enregistre une amélioration (39,1% en 2006 vs 35,1% en 2005) sur la période considérée justifiée par les éléments suivants :

### Chiffre d'affaires

Au titre de l'exercice 2006, le chiffre d'affaires de Douja Promotion Groupe Addoha s'établit, à 1,7 Mrds Dh en repli de 11,6% par rapport à l'exercice antérieur. La baisse enregistrée résulte de la diminution du nombre des contrats définitifs concrétisés durant l'exercice (7.456 unités contre 9 166 unités au cours de l'exercice 2005).

### Achats consommés et autres charges externes

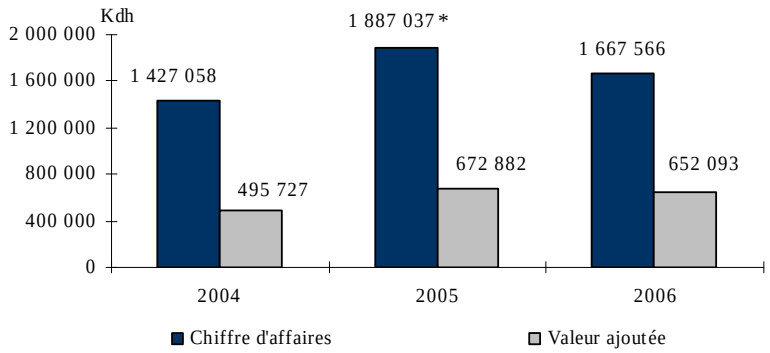
La consommation de l'exercice 2006 enregistre une progression (+6,4%) pour s'établir à 738 Mdh vs 694 Mdh au titre de l'exercice précédent.

Cette augmentation s'explique notamment par l'évolution à la hausse des achats consommés (+5,3%) qui représentent 678 Mdh en 2006 vs 644 Mdh en 2005, liée principalement à une progression du poste achats de travaux, études et prestations de services (+6%) qui s'établit à 678 Mdh en 2006 vs 638 Mdh au titre de l'exercice précédent liée à la croissance de l'activité sur l'exercice.

En outre, les autres charges externes enregistrent une progression de 20,5% au cours de l'exercice pour s'établir à 60,2 Mdh en 2006 vs 49,9 Mdh en 2005, hissée principalement par la forte progression du reste du poste des autres charges externes (>100%) qui s'élèvent à 29,1 Mdh en 2005 vs 14,5 Mdh en 2005 liée principalement au repli des charges de publicité qui représentent 70,8% de ce poste.

L'évolution graphique du chiffre d'affaires ainsi que de la valeur ajoutée se présente comme suit sur les 3 derniers exercices :

**Evolution du chiffre d'affaires et de la valeur ajoutée de 2004 à 2006**




Source : Douja Promotion Groupe Addoha –Comptes sociaux
* Chiffre d'affaires retraité des ventes de marchandises en l'état (245 000 Kdh).

## I.3. L'EXCEDENT BRUT D'EXPLOITATION (EBE)

L'évolution de l'Excédent Brut d'Exploitation au cours de la période 2004-2006 se présente comme suit :

| En milliers de dirhams | 2004 | 2005 | 2006 | Var.05/04 | Var.06/05 |
|---|---|---|---|---|---|
| **Valeur ajoutée** | **495 727** | **672 882** | **652 093** | **35,7%** | **-3,1%** |
| Impôts et taxes | 3 030 | 10 561 | 2 909 | >100% | -72,5% |
| Charges de personnel | 23 087 | 24 061 | 31 129 | 4,2% | 29,4% |
| **Excédent Brut d'Exploitation (EBE)** | **469 610** | **638 260** | **618 055** | **35,9%** | **-3,2%** |
| *EBE/CA* | *32,9%* | *33,3%** | *37,1%* | | |

Source : Douja Promotion Groupe Addoha – Comptes sociaux

* Retraitement du chiffre d'affaires des ventes de marchandises en l'état (245 000 Kdh) et de la marge brute sur ventes en l'état (9 693 Kdh) en raison du caractère exceptionnel de l'opération au titre de l'exercice 2005.

**Evolution de l'Excédent Brut d'Exploitation entre 2004 et 2005**

L'Excédent Brut d'Exploitation enregistre une croissance significative de 35,9% et s'élève en 2005 à 638,3 Mdh vs 469,6 Mdh au titre de l'exercice 2004. Cette augmentation est justifiée principalement par la croissance de la valeur ajoutée de 35,7% sur la période qui s'établit à 672,9 Mdh en 2005 vs 495,7 Mdh en 2004.

A l'instar de l'exercice 2004, l'Excédent Brut d'Exploitation en pourcentage du chiffre d'affaires, est affecté par l'évolution de la valeur ajoutée à un niveau inférieur à celui du chiffre d'affaires. En 2005, le ratio EBE/CA est de 33,3% vs 32,9% au titre de l'exercice précédent.

Concernant les charges de personnel, celles-ci enregistrent une progression de 4,2% sur la période pour s'établir à 24,1 Mdh en 2005 vs 23,1 Mdh en 2004. L'augmentation des impôts et taxes (>100%) s'explique par les frais de conservation foncière (6 Mdh) relatifs à l'éclatement des titres fonciers.

**Evolution de l'Excédent Brut d'Exploitation entre 2005 et 2006**

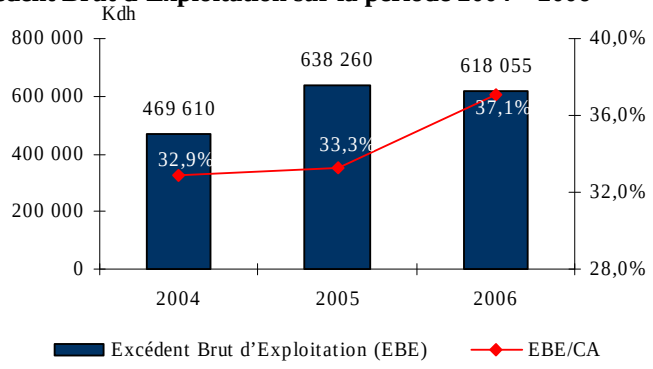
L'Excédent Brut d'Exploitation accuse un léger repli de 3,2% et s'élève en 2006 à 618 Mdh vs 638,2 Mdh au titre de l'exercice 2005. Cette baisse est justifiée principalement par celle de la valeur ajoutée (-3,1%) sur la période qui s'établit à 652,1 Mdh en 2006 vs 672,9 Mdh en 2005.

En 2006, le ratio EBE/CA est de 37,1% vs 33,3% au titre de l'exercice précédent, lié à une réduction du chiffre d'affaires (-11,6%) sur la période 2005-2006.

Concernant les charges de personnel, celles-ci enregistrent une forte progression de 29,4% sur la période pour s'établir à 31,1 Mdh en 2006 vs 24,1 Mdh en 2005 justifiée par un renforcement de l'effectif de la Société dans le cadre de la nouvelle organisation mise en place par le groupe en 2006 (17 recrutements effectués au titre de l'exercice).

L'évolution graphique de l'EBE, sur les 3 derniers exercices, se présente comme suit :

**Evolution de l'Excédent Brut d'Exploitation sur la période 2004 – 2006**




Source : Douja Promotion Groupe Addoha

## I.4. LE RESULTAT D'EXPLOITATION

Le tableau ci-après décrit l'évolution du résultat d'exploitation sur la période 2004-2006 :

| En milliers de dirhams | 2004 | 2005 | 2006 | Var.05/04 | Var.06/05 |
|---|---|---|---|---|---|
| **Excédent Brut d'Exploitation (EBE)** | **469 610** | **638 260** | **618 055** | **35,9%** | **-3,2%** |
| Autres produits d'exploitation | - | - | - | - | |
| Autres charges d'exploitation | - | - | - | - | |
| Reprises d'exploitation ; transfert de charges | 329 | 6 485 | 5 444 | >100% | -16,0% |
| Dotations d'exploitation | 8 449 | 17 585 | 56 635 | >100% | >100% |
| **Résultat d'exploitation** | **461 489** | **627 160** | **566 865** | **35,9%** | **-9,6%** |
| *REX/CA* | *32,3%* | *32,7%** | *34,0%* | | |

Source : Douja Promotion Groupe Addoha – Comptes sociaux

* Retraitement du chiffre d'affaires des ventes de marchandises en l'état (245 000 Kdh) et de la marge brute sur ventes en l'état (9 693 Kdh) en raison du caractère exceptionnel de l'opération au titre de l'exercice 2005.

**Evolution du résultat d'exploitation entre 2004 et 2005**

La hausse du résultat d'exploitation de 35,9% à 627,2 Mdh repose principalement sur la progression significative de 35,9% de l'Excédent Brut d'Exploitation sur la période.

Par ailleurs, l'augmentation des reprises d'exploitation, transfert de charges entre 2004 et 2005 est due à l'activation en immobilisations en cours des frais de construction de l'extension du siège de Ain Sebâa pour 6,3 Mdh.

En 2005, la hausse significative (>100%) enregistrée au niveau des dotations d'exploitation s'explique principalement par la constatation de provisions sur le stock pour environ 8,5 Mdh.

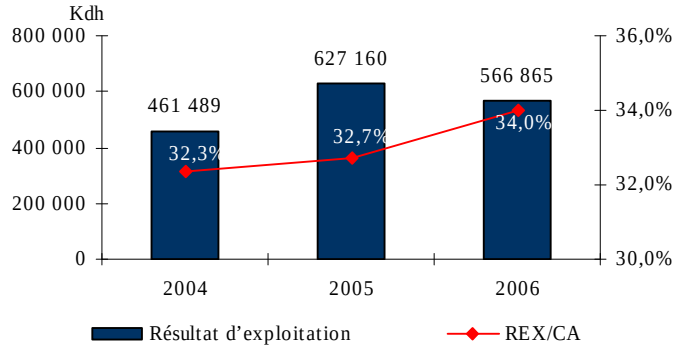
**Evolution du résultat d'exploitation entre 2005 et 2006**

La baisse du résultat d'exploitation de 9,6% à 566,9 Mdh repose principalement sur les éléments ci-après :

- un recul de 3,2% de l'Excédent Brut d'Exploitation sur la période ;
- une forte augmentation des dotations d'exploitation (>100%) justifiée par les éléments ci-après :
  - l'acquisition du terrain de la succursalle de Tanger pour un montant de 4,5 Mdh ;
  - l'amortissement des frais liés à l'augmentation de capital par incorporation de réserves opérée par la Société avant son introduction en Bourse. Les frais d'enregistrement du coût liés à l'augmentation de capital s'établissent à 6,8 Mdh.

L'évolution graphique du résultat d'exploitation, sur les 3 derniers exercices, se présente comme suit :

**Evolution du résultat d'exploitation sur la période 2004 – 2006**




Source : Douja Promotion Groupe Addoha

## I.5. LE RESULTAT NET

Le tableau ci-après décrit l'évolution du résultat net sur la période 2004-2006 :

| En milliers de dirhams | 2004 | 2005 | 2006 | Var.05/04 | Var.06/05 |
|---|---|---|---|---|---|
| Résultat d'exploitation | 461 489 | 627 160 | 566 865 | 35,9% | -9,6% |
| Résultat financier | -11 765 | 4 753 | 3 328 | >100% | -30,0% |
| Résultat non courant | 7 221 | 2 730 | 669 | -62,2% | -75,5% |
| IS | 19 953 | 23 657 | 34 647 | 18,6% | 46,5% |
| **Résultat net** | **436 992** | **610 986** | **536 215** | **39,8%** | **-12,2%** |
| *RN/CA* | *30,6%* | *31,9%** | *32,2%* | | |

Source : Douja Promotion Groupe Addoha – Comptes sociaux

* Retraitement du chiffre d'affaires des ventes de marchandises en l'état (245 000 Kdh) et de son coût d'acquisition (235 307 Kdh) en raison du caractère exceptionnel de l'opération au titre de l'exercice 2005.

**Evolution du résultat net entre 2004 et 2005**

Le résultat net enregistre une forte croissance de 39,8% sur la période pour s'établir à 611 Mdh en 2005 contre 437 Mdh en 2004. Cette évolution est justifiée notamment par les facteurs ci-après :

- une augmentation significative de 35,9% du résultat d'exploitation sur la période qui s'élève à 627,2 Mdh en 2005 vs 461,5 Mdh en 2004 ;
- une amélioration du résultat financier (>100%) qui s'établit à 4,8 Mdh en 2005 contre -11,8 Mdh au titre de l'exercice précédent du fait des éléments suivants :
  - une réduction des charges d'intérêts (1,0 Mdh en 2005 vs 12,8 Mdh en 2004) liée à un désendettement total de la société à compter du début de l'exercice 2005 ;
  - au placement de l'excédent de trésorerie sous forme de DAT (467,5 Mdh à fin 2005 inscrits en Titres et Valeurs de Placement) à des taux compris entre 3,50% et 3,80% pour une période de 3 mois.
- une baisse (-62,2%) du résultat non courant sur la période qui s'élève à 2,7 Mdh en 2005 vs 7,2 Mdh en 2004 liée au niveau exceptionnel du résultat non courant enregistré en 2004. Le détail du résultat non courant en 2005 se présente comme suit :
  - produits non courants : ils comprennent les produits de cession des véhicules pour 3,2 Mdh des dédits reçus des clients pour 4,8 Mdh et une reprise de provisions pour 0,6 Mdh.

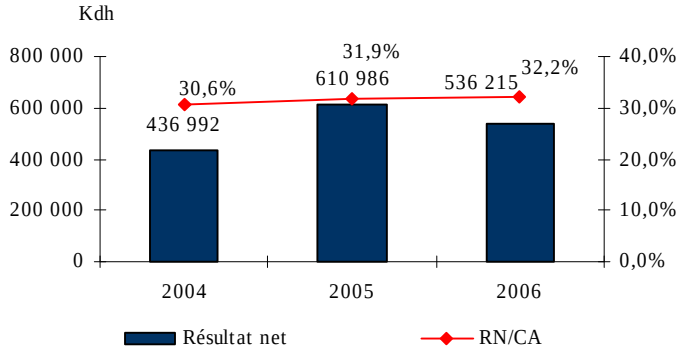
**Evolution du résultat net entre 2005 et 2006**

Le résultat net enregistre un recul de 12,2% sur la période pour s'établir à 536 Mdh en 2006 contre 611 Mdh en 2005. Cette évolution est justifiée notamment par les facteurs ci-après :

- une diminution de 9,6% du résultat d'exploitation sur la période qui s'élève à 567 Mdh en 2006 vs 627 Mdh en 2005 ;
- un repli du résultat financier (-30%) qui s'établit à 3,3 Mdh en 2006 contre 4,8 Mdh au titre de l'exercice précédent du fait d'une forte progression des charges d'intérêts (11,8 Mdh en 2006 vs 1 Mdh en 2005) liée à l'augmentation des concours bancaires pour le financement de l'exploitation;
- une baisse (-75,5%) du résultat non courant sur la période qui s'élève à 0,7 Mdh en 2006 vs 2,7 Mdh en 2005.

L'évolution graphique du résultat net sur les 3 derniers exercices, se présente comme suit :

**Evolution du résultat net sur la période 2004 - 2006**




Source : Douja Promotion Groupe Addoha

Le tableau ci-après décrit le passage du résultat net à l'autofinancement sur les 3 derniers exercices :

| En milliers de dirhams | 2004 | 2005 | 2006 | Var.05/04 | Var.06/05 |
|---|---|---|---|---|---|
| Résultat net | **436 992** | **610 986** | **536 215** | **39,8%** | **-12,2%** |
| +Dotations d'exploitations | 8 449 | 8 364 | 12 684 | >100% | 51,6% |
| +Dotations financières | - | - | - | - | - |
| +Dotations non courantes | - | - | - | - | - |
| -Reprises d'exploitation | - | 98 | - | Ns | - |
| -Reprises financières | - | - | - | - | - |
| -Reprises non courantes | - | - | - | - | - |
| -Produits des cessions d'immobilisations | 240 | 3 167 | - | >100% | Ns |
| +Valeurs nettes d'amort. des imm. cédées | 17 | 2 825 | - | >100% | Ns |
| **Capacité d'autofinancement** | **445 218** | **618 910** | **548 898** | **39,0%** | **-11,3%** |
| -Distribution de bénéfices | 20 000 | 70 000 | 366 500 | >100% | >100% |
| **Autofinancement** | **425 218** | **548 910** | **182 398** | **29,1%** | **-66,8%** |

Source : Douja Promotion Groupe Addoha – Comptes sociaux

## Evolution de l'autofinancement entre 2004 et 2005

Au titre de l'exercice 2005, la capacité d'autofinancement s'établit à près de 619 Mdh en progression de 39% par rapport à l'exercice antérieur hissée principalement par l'évolution à la hausse du résultat net sur la période.

L'autofinancement enregistre une progression de 29% sur la période tenant compte d'une distribution de bénéfices de 70 Mdh versés en 2005 au titre de l'exercice 2004.

## Evolution de l'autofinancement entre 2005 et 2006

Au titre de l'exercice 2006, la capacité d'autofinancement accuse un repli de 11% par rapport à l'exercice antérieur pour s'établir à près de 549 Mdh lié exclusivement à la baisse du résultat net sur la période.

L'autofinancement s'élève à 182 Mdh en 2006 sur la base d'une distribution de bénéfices de 366,5 Mdh versés en 2006 au titre de l'exercice 2005.

**AVERTISSEMENT**

**Rappel : Dans le cadre de l'analyse bilantielle des comptes sociaux de Douja Promotion Groupe Addoha sur la période 2004-2006, il est à noter que les titres et valeurs de placement comptabilisés au titre de l'exercice 2005 pour un montant de 467,5 Mdh ont fait l'objet d'un reclassement au niveau de la trésorerie actif au égard à leur caractère liquide.**

## II. ANALYSE BILANTIELLE (COMPTES SOCIAUX)

Le tableau suivant reprend les données historiques du bilan de Douja Promotion Groupe Addoha pour les exercices 2004, 2005 et 2006 :

| En milliers de dirhams | 2004 | 2005 | 2006 | Var.05/04 | Var.06/05 |
|---|---|---|---|---|---|
| **ACTIF** | | | | | |
| **Actif Immobilisé** | **23 476** | **126 652** | **329 822** | **>100%** | **>100%** |
| Immobilisations en non valeurs | 14 943 | 8 075 | 25 823 | -46,0% | >100% |
| Immobilisations incorporelles | 1 190 | 3 684 | 3 546 | >100% | -3,8% |
| Immobilisations corporelles | 6 593 | 11 314 | 24 449 | 71,6% | >100% |
| Immobilisations financières | 750 | 103 578 | 276 005 | >100% | >100% |
| **Actif Circulant** | **1 825 659** | **1 572 671** | **2 869 300** | **-13,9%** | **82,4%** |
| Stocks | 1 410 552 | 1 198 834 | 1 377 135 | -15,0% | 14,9% |
| Créances de l'actif circulant | 415 107 | 373 837 | 1 492 165 | -9,9% | >100% |
| Titres et valeurs de placement | - | - | | Ns | Ns |
| Ecart de conversion actif | - | - | | - | - |
| **Trésorerie - Actif** | **477 717** | **1 027 598** | **262 501** | **17,2%** | **-74,5%** |
| **Total Actif** | **2 326 852** | **2 726 921** | **3 461 623** | **17,2%** | **26,9%** |
| | | | | | |
| **PASSIF** | | | | | |
| **Capitaux permanents** | **1 228 575** | **1 759 562** | **1 929 276** | **43,2%** | **9,6%** |
| Capitaux propres | 1 218 575 | 1 759 562 | 1 929 276 | 44,4% | 9,6% |
| Dettes de financement | 10 000 | - | - | | - |
| Provisions pour risques et charges | - | - | - | - | - |
| **Passif Circulant** | **620 583** | **445 704** | **530 785** | **-28,2%** | **19,1%** |
| Dettes du passif circulant | 620 007 | 445 210 | 530 292 | -28,2% | 19,1% |
| Autres provisions pour risques et charges | 576 | 494 | 494 | -14,2% | - |
| Ecart de conversion passif | - | - | - | - | - |
| **Trésorerie - Passif** | **477 694** | **521 655** | **1 001 562** | **9,2%** | **92,0%** |
| **Total Passif** | **2 326 852** | **2 726 921** | **3 461 623** | **17,2%** | **26,9%** |

Source : Douja Promotion Groupe Addoha – Comptes sociaux

### II.1. ACTIF IMMOBILISE

Le tableau ci-après décrit l'évolution de l'actif immobilisé sur les 3 derniers exercices, de 2004 à 2006 :

| En milliers de dirhams | 2004 | 2005 | 2006 | Var.04504 | Var.06/05 |
|---|---|---|---|---|---|
| Immobilisations en non valeur | 14 943 | 8 075 | 25 823 | -46,0% | >100% |
| Immobilisations incorporelles | 1 190 | 3 684 | 3 546 | >100% | -3,8% |
| Immobilisations corporelles | 6 593 | 11 314 | 24 449 | 71,6% | >100% |
| Immobilisations financières | 750 | 103 578 | 276 005 | >100% | >100% |
| **Actif immobilisé net** | **23 475** | **126 652** | **329 822** | **>100%** | **>100%** |

Source : Douja Promotion Groupe Addoha – Comptes sociaux

**Evolution des immobilisations entre 2004 et 2005**

L'actif immobilisé net s'établit en 2005 à 126,7 Mdh en forte croissance (>100%) par rapport à l'exercice précèdent justifié principalement par l'augmentation des immobilisations financières (103,6 Mdh en 2005 vs 750 Kdh en 2004). La société Douja Promotion Groupe Addoha a en effet procédé d'une part, à l'acquisition en 2005 de terrains dans le cadre de réalisation de nouveaux programmes et d'autre part, à la constitution de sa filiale Immolog. Une partie des acquisitions (environ 15%) a été réalisée indirectement à travers l'achat de sociétés immobilières propriétaires des terrains (Promolog, Promif et Dar Jawda), ce qui explique l'essentiel des titres de participation inscrits au bilan.

En outre, les immobilisations corporelles ont progressé de 71,6% hissées principalement par les immobilisations corporelles en cours (6,3 Mdh), concernant les frais d'extension du siège de Ain Sebâa.

Les immobilisations incorporelles, composées essentiellement des frais de logiciels, s'établissent à 3,7 Mdh en 2005 vs 1,2 Mdh en 2004.

Concernant les immobilisations en non valeurs, celles-ci ont poursuivi leur baisse (-46%) pour s'établir à 8,1 Mdh contre 14,9 Mdh en 2004 par le biais des amortissements constatés de 6,9 Mdh au titre de l'exercice 2005.

**Evolution des immobilisations entre 2005 et 2006**

L'actif immobilisé net s'établit en 2006 à 329,8 Mdh en forte croissance (>100%) par rapport à l'exercice précèdent justifié principalement par les éléments suivants :

- l'augmentation significative (>100%) des immobilisations financières (276 Mdh en 2006 vs 103,6 Mdh en 2005). En effet, la société Douja Promotion Groupe Addoha a procédé au titre de l'exercice 2006, à l'acquisition de la société immobilière *Dar Essalam* dont l'actif est constitué exclusivement de terrains nus ainsi qu'à la création de deux filiales (*Tanger Sakane* et *Maroc Villages et Résidences*)
- la forte croissance (>100%) des immobilisations en non valeurs (25,8 Mdh en 2006 vs 8,1 Mdh en 2005) liée principalement aux frais relatifs à l'introduction en Bourse ainsi qu'à l'augmentation de capital opérée avant l'introduction en Bourse.

En outre, les immobilisations corporelles ont progressé de 71,6% hissées principalement par les immobilisations corporelles en cours (5,4 Mdh), concernant les frais d'extension du siège de Ain Sebâa, ainsi que le coût du terrain de la nouvelle succursalle de Tanger (4,5 Mdh).

Les immobilisations incorporelles, composées essentiellement des frais d'acquisition des licences du système exploitation windows, s'établissent à 3,5 Mdh en 2006 vs 3,7 Mdh en 2005.

### II.2. LES FONDS PROPRES

Le tableau ci-après détaille l'évolution des capitaux propres sur la période 2004-2006 :

| En milliers de dirhams | 2004 | 2005 | 2006 | Var.05/04 | Var.06/05 |
|---|---|---|---|---|---|
| Capital social | 10 000 | 10 000 | 1 350 000 | - | >100% |
| Prime d'émission, de fusion, d'apport | - | - | - | - | |
| Réserve légale | 1 000 | 1 000 | 1 000 | - | - |
| Autres réserves | - | - | - | - | - |
| Report à nouveau | 770 584 | 1 137 575 | 42 061 | 47,6% | -96,3% |
| Résultat net | 436 991 | 610 986 | 536 215 | 39,8% | -12,2% |
| **Capitaux propres** | **1 218 575** | **1 759 561** | **1 929 276** | **44,4%** | **9,6%** |

Source : Douja Promotion Groupe Addoha – Comptes sociaux

Le tableau suivant détaille la politique de dividendes opérée par Douja Promotion Groupe Addoha au cours des 3 derniers exercices :

| En milliers de dirhams | 2004 | 2005 | 2006 | Var.05/04 | Var.06/05 |
|---|---|---|---|---|---|
| Résultat net | 436 991 | 610 986 | 536 215 | 39,8% | -12,2% |
| Distribution de dividendes en n | 20 000 | 70 000 | 366 500 | >100% | >100% |
| **Pay-Out*** | **5,8%** | **16,0%** | **60,0%** | **>100%** | **>100%** |

Source : Douja Promotion Groupe Addoha – Comptes sociaux
Taux de distribution (Pay out) : dividendes distribués en n (au titre de l'année n-1)/ résultat net (n-1)

**Evolution des fonds propres entre 2004 et 2005**

Douja Promotion Groupe Addoha enregistre une hausse de ses fonds propres de 44,4% pour s'établir à 1,8 Mrds Dh en 2005 contre 1,2 Mrds Dh en 2004. A l'instar de l'exercice 2004, le renforcement des fonds propres du Groupe s'appuie sur :

- une capacité bénéficiaire conduisant à une progression du résultat net de 39,8% sur la période ;
- la croissance du report à nouveau (47,6%) liée à un taux de distribution de dividendes de 16% en forte croissance par rapport à l'exercice précédent, mais qui demeure néanmoins en ligne avec celui enregistré en 2003 au titre de l'exercice 2002.

**Evolution des fonds propres entre 2005 et 2006**

Au titre de l'exercice 2006, les fonds propres de Douja Promotion Groupe Addoha s'établissent à 1,9 Mrds Dh vs 1,8 Mrds Dh en 2005. Le renforcement des fonds propres du Groupe s'explique par l'augmentation de capital par incorporation de réserves réalisée en juin 2006 d'un montant de 1 340 Kdh et par le résultat bénéficiaire de 611 Mdh au titre de l'exercice 2005.

### II.3. L'ENDETTEMENT NET

Le tableau ci-après détaille l'évolution de l'endettement net sur la période 2004-2006 :

| En milliers de dirhams | 2004 | 2005 | 2006 | Var.05/04 | Var.06/05 |
|---|---|---|---|---|---|
| Emprunt obligataire | - | - | - | - | |
| Autres dettes de financement | 10 000 | - | - | Ns | |
| Trésorerie - passif | 477 694 | 521 655 | 1 001 562 | 9,20% | 92,00% |
| Trésorerie - actif | 477 717 | 1 027 598 | 262 501 | >100% | -74,45% |
| **Endettement net** | **9 976** | **(505 943)** | **739 060** | **Ns** | **Ns** |

Source : Douja Promotion Groupe Addoha – Comptes sociaux

**Evolution de l'endettement net entre 2004 et 2005**

En 2005, Douja Promotion Groupe Addoha procède au remboursement complet de la dette contractée auprès de Marina Blanca.

Dans le même temps, la trésorerie nette poursuit son amélioration corrélativement à la croissance des revenus et au renforcement des fonds propres qui atténuent l'augmentation du BFR.

**Evolution de l'endettement net entre 2005 et 2006**

Dans un contexte de renforcement de sa réserve foncière illustrée par l'acquisition de plusieurs terrains au titre de l'exercice 2006, la Société a fait appel au découvert bancaire dégradant ainsi sa trésorerie nette (-739 Mdh en 2006 vs 505,9 Mdh en 2005).

| En milliers de dirhams | 2004 | 2005 | 2006 | Var.05/04 | Var.06/05 |
|---|---|---|---|---|---|
| Fonds propres | 1 218 575 | 1 759 561 | 1 929 276 | 44,4% | 9,7% |
| Endettement net | 9 976 | (505 943) | 739 060 | Ns | Ns |
| **Endettement net/ Fonds propres** | **0,8%** | **Ns** | **38,3%** | **Ns** | **Ns** |

Source : Douja Promotion Groupe Addoha- Comptes sociaux

Comme l'illustre le tableau ci-dessus, le ratio endettement net/Fonds propres s'établit à 38,3% en 2006 contre 0,8% en 2004.

L'endettement net de la société est majoritairement constitué de trésorerie au passif (découvert bancaire).

### II.4. LE BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT (BFR)

L'évolution du Besoin en Fonds de Roulement de Douja Promotion Groupe Addoha sur la période 2004-2006 se présente comme suit :

| En milliers de dirhams | 2004 | 2005 | 2006 | Var.05/04 | Var.06/05 |
|---|---|---|---|---|---|
| Stocks | 1 410 552 | 1 198 834 | 1 377 135 | -15,0% | 14,9% |
| Créances de l'actif circulant | 415 107 | 373 837 | 1 492 165 | -9,9% | >100% |
| Dettes du Passif circulant | 620 007 | 445 210 | 530 292 | -28,2% | 19,1% |
| Autres provisions pour risques et charges | 576 | 494 | 494 | -14,3% | 0,0% |
| **Besoin en Fonds de Roulement** | **1 205 076** | **1 126 967** | **2 338 514** | **-6,5%** | **>100%** |

Source : Douja Promotion Groupe Addoha – Comptes sociaux

Le détail des stocks se présente comme suit :

| En milliers de dirhams | 2004 | 2005 | 2006 | Var.05/04 | Var.06/05 |
|---|---|---|---|---|---|
| Stock Approvisionnement (Terrains nus) | 532 789 | 502 829 | 476 259 | -5,6% | -5,3% |
| Produits en cours (Logements en cours) | 611 242 | 200 144 | 741 084 | -67,3% | >100% |
| Produits finis (Logements finis) | 266 521 | 495 860 | 159 792 | 86,0% | -67,8% |
| **Stock** | **1 410 552** | **1 198 834** | **1 377 135** | **-15,0%** | **14,9%** |

Source : Douja Promotion Groupe Addoha – Comptes sociaux

Les terrains acquis sont inscrits dans le poste Stock Approvisionnement à leur valeur d'acquisition. Les produits en cours (Logements en cours de réalisation) et produits finis (Logements réalisés en cours de commercialisation) incluent la quote-part des terrains utilisée pour leur réalisation. Cette quote-part est ainsi déduite du poste Stock Approvisionnement à sa valeur d'acquisition.

L'évolution du poste Stock Approvisionnement (terrains nus) entre 2005 et 2006 se présente comme suit :

| En milliers de dirhams | 2005 | | | | 2006 | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Stock initial | Achats | Utilisation | Stock final | Stock initial | Achats | Utilisation | Stock final |
| Lotissements | 138 254 | - | 138 254 | - | - | - | - | - |
| Terrain Promotion* | 30 881 | - | 30 881 | - | - | 433 051 | - | 433 051 |
| Terrain logements sociaux | 362 284 | 326 733 | 187 842 | 501 175 | 501 175 | 43 714 | 501 681 | 43 208 |
| Autres terrains | 1 370 | 284 | - | 1 654 | 1 654 | - | 1 654 | - |
| **Total** | **532 789** | **327 017** | **356 977** | **502 829** | **502 829** | **476 765** | **503 335** | **476 259** |

Source : Douja Promotion Groupe Addoha
* Terrains destinés aux logements non sociaux

Le tableau ci-dessus ne tient pas compte des terrains en cours d'acquisition ou des réservations dont les contrats définitifs sont en cours de finalisation. Il ne tient pas compte également des acquisitions de terrains à travers les filiales de Douja Promotion Groupe Addoha.

Le détail des créances de l'actif circulant se présente comme suit :

| En milliers de dirhams | 2004 | 2005 | 2006 | Var.05/04 | Var.06/05 |
|---|---|---|---|---|---|
| Fournisseurs débiteurs, avances et acomptes | 29 099 | 36 554 | 775 262 | 25,6% | >>100% |
| Clients et comptes rattachés | 152 131 | 75 979 | 136 267 | -50,1% | 79,3% |
| Personnel | 698 | 178 | 202 | -74,5% | 13,4% |
| Etat | 227 261 | 195 396 | 223 970 | -14,0% | 14,6% |
| Comptes d'associés | - | - | - | - | - |
| Autres débiteurs | 2 410 | 17 136 | 338 007 | >100% | >>100% |
| Comptes de régularisation - actif | 3 508 | 48 594 | 18 457 | >100% | -62,0% |
| **Créances de l'actif circulant** | **415 107** | **373 837** | **1 492 165** | **-9,9%** | **>100%** |

Source : Douja Promotion Groupe Addoha – Comptes sociaux

Le détail des dettes du passif circulant se présente comme suit :

| En milliers de dirhams | 2004 | 2005 | 2006 | Var.05/04 | Var.06/05 |
|---|---|---|---|---|---|
| Fournisseurs et comptes rattachés | 252 149 | 250 459 | 118 854 | -0,7% | -52,5% |
| Clients créditeurs, avances et acomptes | 358 645 | 182 700 | 383 595 | -49,1% | >100% |
| Personnel | 40 | 1 902 | 1 414 | >100% | -25,7% |
| Organismes sociaux | 603 | 803 | 1 330 | 33,1% | 65,7% |
| Etat | 5 283 | 4 250 | 12 565 | -19,5% | >100% |
| Comptes d'associés | 164 | 139 | 138 | -15,3% | -0,7% |
| Autres créanciers | 512 | 2 748 | 3 991 | >100% | 45,2% |
| Comptes de régularisation - passif | 2 611 | 2 210 | 8 404 | -15,4% | >100% |
| **Dettes du passif circulant** | **620 007** | **445 210** | **530 292** | **-28,2%** | **19,1%** |

Source : Douja Promotion Groupe Addoha – Comptes sociaux

## Evolution du Besoin en Fonds de Roulement entre 2004 et 2005

En 2005, le BFR s'établit à 1,1 Mrds en baisse de 6,5% par rapport à l'exercice précédent, justifié notamment par les éléments suivants :

- une diminution des stocks (-15%) liée à l'augmentation du chiffre d'affaires et à la consommation corrélative des terrains ainsi que la vente des logements construits (produits finis) figurant dans le stock de 2004 ;

- une diminution du compte Etat à l'actif (-14%) due aux remboursements de TVA obtenus au cours de l'exercice 2005, étant entendu que le compte Etat à l'actif du bilan correspond principalement à la TVA récupérable et au crédit de TVA ;
- une baisse des avances et acomptes clients au passif (-49,1%) due à l'accélération des contrats de ventes définitifs en 2005 et à la baisse des comptes clients en parallèle au niveau de l'actif (-50,1%) due à la cadence de déblocage des crédits accordés aux clients par les banques. Etant entendu que le compte client à l'actif comporte principalement la quote-part desdits crédits non encore débloqués par les banques à la fin de l'exercice.

Le compte de régularisation actif en 2005 correspond à des charges relatives à des factures d'avances sur des travaux non encore exécutés par les prestataires à la fin de l'exercice.

**Evolution du Besoin en Fonds de Roulement entre 2005 et 2006**

En 2006, le BFR s'établit à 2,3 Mrd Dh en forte hausse (>100%) par rapport à l'exercice précédent. Cette variation est imputable aux facteurs suivants :

- une hausse significative des créances de l'actif circulant (1,5 Mrds Dh en 2006 vs 374 Mdh en 2005) sous l'effet des éléments ci-après :
  - une forte croissance du compte fournisseurs, débiteurs avances et acomptes (775,2 Mdh vs 36,5 Mdh) correspondant aux avances versées aux entreprises de construction au titre de l'exercice ;
  - une progression significative du poste autres débiteurs (338 Mdh en 2006 vs 17 Mdh en 2005) liée essentiellement aux prêts accordés aux filiales de Douja Promotion Groupe Addoha sur la période ;
  - une augmentation du poste Clients et Comptes rattachés (+79,3%) justifiée par l'importance du nombre de contrats de ventes définitifs enregistrés à fin 2006 par rapport à l'exercice précédent.
- une hausse des stocks (14,9%) en raison notamment d'une politique de renforcement de la réserve foncière dans le cadre des programmes en cours et futurs envisagés par le Groupe.

### II.5. RATIOS DE GESTION

Les ratios de liquidité de Douja Promotion Groupe Addoha se présentent comme suit sur les 3 derniers exercices :

| | 2004 | 2005 | 2006 | Var.05/04 | Var.06/05 |
|---|---|---|---|---|---|
| Ratio de rotation des stocks (jours d'achats) [53] | 531,9 | 676,5 | 760,7 | 27,2% | 12,4% |
| Délais de paiement des fournisseurs (jours d'achats) [54] | 72,2 | 79,3 | 41,7 | 9,8% | -47,4% |
| Délais de règlement des clients (jours de CA)* [55] | 38,0 | 14,3 | 29,1 | -62,3% | >100% |

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

* Non significatif compte-tenu des avances reçues des clients largement supérieures au montant des créances.

Entre 2004 et 2005, l'amélioration des délais de règlement clients s'explique principalement par les outils mis en place par le Groupe ayant permis de réduire significativement les délais de formalisation des contrats, les délais d'enregistrement et d'accomplissement des formalités auprès de la Conservation Foncière et enfin les délais liés aux déblocage des prêts.

De 2005 à 2006, l'évolution à la hausse des délais de règlement des clients se traduit par un décalage des déblocages bancaires de décembre 2006 à janvier 2007.

[53] Stocks*360/(Achats consommés)
[54] Fournisseurs et Comptes rattachés*360/(Achats TTC + charges externes TTC)
[55] Clients et Comptes rattachés*360/(Chiffre d'affaires retraité TTC)

## II.6. TRESORERIE

Le tableau ci-après présente l'évolution de la trésorerie nette de Douja Promotion Groupe Addoha sur les 3 derniers exercices :

| En milliers de dirhams | 2004 | 2005 | 2006 | Var.05/04 | Var.06/05 |
|---|---|---|---|---|---|
| Trésorerie - actif | 477 717 | 1 027 598 | 262 501 | >100% | -74,5% |
| Trésorerie - passif | 477 694 | 521 655 | 1 001 562 | 9,2% | 92,0% |
| **Trésorerie nette** | **24** | **505 943** | **(739 060)** | **Ns** | **>100%** |

Source : Douja Promotion Groupe Addoha – Comptes sociaux

**Evolution de la trésorerie nette entre 2004 et 2005**

En 2005, la trésorerie nette poursuit son amélioration en raison de la baisse du BFR et enregistre en conséquence des niveaux excédentaires d'environ 506 Mdh.

La trésorerie nette inclut les DAT représentant en 2005 un montant de 467 Mdh.

**Evolution de la trésorerie nette entre 2005 et 2006**

En 2006, la trésorerie nette se dégrade en raison de la progression du BFR liée d'une part, à la forte progression des créances de l'actif circulant et d'autre part, au renforcement de la réserve foncière. La trésorerie nette à fin 2006 s'établit à -739 Mdh vs 506 Mdh au titre de l'exercice antérieur.

## II.7. ETUDE DE L'EQUILIBRE FINANCIER

L'équilibre financier en terme d'emplois et ressources de 2004 à 2006 se présente comme suit :

| En milliers de dirhams | 2004 | 2005 | 2006 | Var.05/04 | Var.06/05 |
|---|---|---|---|---|---|
| **Ressources** | | | | | |
| Autofinancement | 425 218 | 548 910 | 182 398 | 29,1% | -66,8% |
| CAF | 445 218 | 618 910 | 548 898 | 39,0% | -11,3% |
| Distribution de dividendes | 20 000 | 70 000 | 366 500 | >100% | >100% |
| Cessions d'actif | 240 | 3 232 | - | >100% | -100,0% |
| Augmentation des dettes de financement | - | - | - | - | |
| Variation de BFR | - | 78 109 | - | Ns | |
| **Total** | **425 458** | **630 251** | **182 398** | **48,1%** | **-61,5%** |
| **Emplois** | | | | | |
| Acquisition d'immobilisations | 1 801 | 114 333 | 187 189 | >100% | 63,7% |
| Remboursement des dettes | 272 785 | 10 000 | - | -96,3% | Ns |
| Emplois en non valeurs | 419 | - | 28 665 | Ns | Ns |
| Variation de BFR | 93 147 | - | 1 211 547 | Ns | Ns |
| **Total** | **368 152** | **124 333** | **1 427 402** | **-66,2%** | **>100%** |
| Variation de trésorerie | 57 306 | 505 919 | (1 245 003) | >100% | Ns |
| **Trésorerie finale** | **24** | **505 943** | **(739 060)** | **>100%** | **Ns** |

Source : Douja Promotion Groupe Addoha – Comptes sociaux

L'évolution de l'équilibre financier de Douja Promotion Groupe Addoha sur la période 2004-2006 se présente comme suit :

| En milliers de dirhams | 2004 | 2005 | 2006 | Var.05/04 | Var.06/05 |
|---|---|---|---|---|---|
| Financement permanent | 1 228 575 | 1 759 561 | 1 929 276 | 43,2% | 9,6% |
| **Moins** actif immobilisé | 23 476 | 126 652 | 329 822 | >100% | >100% |
| **Fonds de roulement** | **1 205 100** | **1 632 909** | **1 599 454** | **35,5%** | **-2,0%** |
| Actif circulant | 1 825 659 | 1 572 671 | 2 869 300 | -13,9% | 82,4% |
| **Moins** passif circulant | 620 583 | 445 704 | 530 785 | -28,2% | 19,1% |
| **Besoin de financement global** | **1 205 076** | **1 126 967** | **2 338 514** | **-6,5%** | **>100%** |
| FR/BFG* | 100,0% | 144,9% | 68,4% | 44,9% | -52,8% |
| **Trésorerie nette** | **24** | **505 943** | **(739 060)** | **>100%** | **Ns** |

Source : Douja Promotion Groupe Addoha – Comptes sociaux
* Fonds de roulement/ Besoin de financement global

## Evolution de l'équilibre financier entre 2004 et 2005

En 2005, le rapport FR/BFG est inversé par rapport à l'exercice antérieur, générant ainsi une trésorerie positive. Cette tendance s'explique par l'effet conjugué de la croissance des ressources et du recul du BFR.

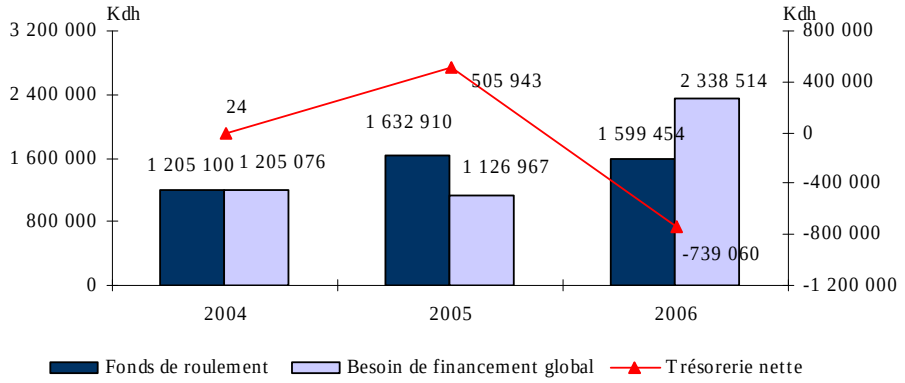
## Evolution de l'équilibre financier entre 2005 et 2006

Le fonds de roulement de Douja Promotion Groupe Addoha demeure à des niveaux élevés bien qu'il enregistre un léger repli de 2% sur la période considérée en raison de la progression de l'actif immobilisé (329,8 Mdh vs 126,6 Mdh) liée à l'acquisition des titres de participations des filiales (*Dar Essalam*, *Tanger Sakane* et *Maroc Villages et Résidences*). Toutefois, l'activité du Groupe induit par ailleurs un niveau élevé de BFR.

En 2006, le fonds de roulement est en déséquilibre par rapport au besoin de financement global (68,4%) affectant la trésorerie nette en fin d'exercice (-739 Mdh en 2006 vs 506 Mdh en 2005).

L'évolution graphique du Fonds de Roulement, du Besoin en Fonds de Roulement et de la trésorerie nette, sur les 3 derniers exercices, se présente comme suit :

**Evolution de l'équilibre financier sur la période 2004 – 2006**




Source : Douja Promotion Groupe Addoha

## II.8. ANALYSE DU TABLEAU DE FLUX DE TRESORERIE

Le tableau suivant financier de Douja Promotion Groupe Addoha sur la période 2004-2006 se présente comme suit :

| En milliers de dirhams | 2004 | 2005 | 2006 |
|---|---|---|---|
| **Résultat net** | **436 991** | **610 986** | **536 215** |
| + dotations d'exploitation [1] | 8 449 | 8 364 | 12 684 |
| + dotations financières [1] | - | - | |
| + dotations non courantes [1] | - | - | |
| - reprises d'exploitation [2] | - | 98 | |
| - reprises financières [2] | - | - | |
| - reprises non courantes [2] [3] | - | - | |
| - produits des cessions d'immobilisations | 240 | 3 167 | |
| + valeur nette d'amortissement des immob. cédées | 17 | 2 826 | |
| **Capacité d'autofinancement** | **445 218** | **618 910** | **548 898** |
| | - | - | |
| - distribution de dividendes | 20 000 | 70 000 | 366 500 |
| **Autofinancement** | **425 218** | **548 910** | **182 398** |
| + Augmentation des fonds propres | - | - | |
| Augmentation de capital, apport | - | - | |
| Subvention d'investissement | - | - | |
| + Augmentation des dettes de financement | - | - | |
| + Cession et réduction d'immobilisations | 240 | 3 232 | |
| **Ressources** | **425 458** | **552 142** | **182 398** |
| - Acquisitions et augmentations d'immobilisations | 1 801 | 114 333 | 187 189 |
| - Remboursement des capitaux propres | - | - | |
| - Remboursement des dettes de financement | 272 785 | 10 000 | |
| - Emplois en non valeurs | 419 | - | 28 665 |
| **Emplois** | **275 005** | **124 333** | **215 854** |
| Variation du BFR | 93 147 | (78 109)* | 1 211 547 |
| **Variation de la trésorerie** | **57 306** | **505 919** | **(1 245 003)** |
| **Trésorerie début d'exercice** | **(57 282)** | **24** | **505 943** |
| **Trésorerie fin d'exercice** | **24** | **505 943** | **(739 060)** |

Source : Douja Promotion Groupe Addoha – Comptes sociaux
* Hors trésorerie placée sous forme de DAT auprès des banques pour 467,5 Mdh au titre de l'exercice 2005.
[1] A l'exclusion des dotations relatives aux actifs et passifs circulants et à la trésorerie.
[2] A l'exclusion des reprises relatives aux actifs circulants et à la trésorerie.
[3] Y compris reprises sur subventions d'investissements.

La capacité bénéficiaire de Douja Promotion Groupe Addoha a permis au Groupe d'accroître sa capacité d'autofinancement de 11% en moyenne annuelle entre 2004 et 2006 pour s'établir à 548,9 Mdh en 2006.

Jusqu'en 2005, une politique de dividendes relativement contenue a permis au Groupe de renforcer ses fonds propres et sécuriser le financement de son développement. En 2006, Douja Promotion Groupe Addoha a versé des dividendes à hauteur de 60% de son résultat net antérieur.

## III. ANALYSE SEMESTRIELLE DE L'ETAT DES SOLDES DE GESTION (COMPTES SOCIAUX)

Le tableau suivant reprend les données historiques de l'état des soldes de gestion de Douja Promotion Groupe Addoha pour les exercices semestriels sociaux au 30 juin 2006 et au 30 juin 2007 :

| En milliers de dirhams | Juin 2006 | Déc. 2006 | Juin 2007 | Var. 07/06 |
|---|---|---|---|---|
| Ventes de marchandises en l'état | - | - | - | - |
| Achats revendus de marchandises | - | 83 029 | - | - |
| **Marge brute sur ventes en l'état (1)** | **-** | **-83 029** | **-** | **Ns** |
| Ventes de biens et services produits | 601 724 | 1 667 566 | 697 713 | 16,0% |
| Variation de stocks de produits | 342 975 | -194 393 | -11 096 | Ns |
| Immob. produites par l'entreprise pour elle même | - | - | - | |
| **Production (2)** | **944 699** | **1 473 173** | **686 618** | **-27,3%** |
| - Achats consommés de matières et fournitures | 677 883* | 677 880 | 428 455 | -36,8% |
| - Autres charges externes | 28 985 | 60 170 | 18 988 | -34,5% |
| **Consommations de l'exercice (3)** | **706 868** | **738 050** | **447 443** | **-36,7%** |
| **Valeur ajoutée (1)+(2)-(3)** | **237 830** | **652 093** | **239 175** | **0,6%** |
| *VA/CA* | *39,5%* | *39,1%* | *34,3%* | |
| + Subventions d'exploitation | | - | - | |
| - Impôts et taxes | 1 130 | 2 909 | 271 | -76,0% |
| - Charges de personnel | 14 545 | 31 129 | 19 310 | 32,8% |
| **Excédent Brut d'Exploitation (EBE)** | **222 155** | **618 055** | **219 594** | **-1,2%** |
| *EBE/CA* | *36,9%* | *37,1%* | *31,5%* | |
| +Autres produits d'exploitation | - | - | - | - |
| -Autres charges d'exploitation | - | - | - | - |
| + Reprises d'exploitation, transfert de charges | 2 444 | 5 444 | 3 872 | 58,4% |
| - Dotation d'exploitation | 5 061 | 56 635 | 5 661 | 11,9% |
| **Résultat d'exploitation** | **219 539** | **566 865** | **217 805** | **-0,8%** |
| *REX/CA* | *36,5%* | *34,0%* | *31,2%* | -14,4% |
| Produits financiers | 10 334 | 15 138 | 12 474 | 20,7% |
| Charges financières | 793 | 11 811 | 2 391 | 201,6% |
| **Résultat financier** | **9 541** | **3 328** | **10 083** | **5,7%** |
| **Résultat courant avant impôts** | **229 080** | **570 193** | **227 888** | **-0,5%** |
| **Résultat non courant** | **871** | **669** | **-605** | **-169,4%** |
| **Résultat avant impôt** | **229 951** | **570 862** | **227 283** | **-1,2%** |
| Impôt sur les bénéfices | 25 156 | 34 647 | 10 531 | -58,1% |
| **Résultat net de l'exercice** | **204 795** | **536 215** | **216 752** | **5,8%** |
| *RN/CA* | *34,0%* | *32,2%* | *31,1%* | |

Source : Douja Promotion Groupe Addoha – Comptes sociaux
*Inclut des achats revendus de marchandises pour un montant de 420 519 Kdh relatifs à l'acquisition de terrains sur l'exercice

L'analyse ci-après présente les principaux postes de l'état des soldes de gestion sur la période semestrielle 2006-2007 :

### III.1. LE CHIFFRE D'AFFAIRES

Le tableau suivant détaille la structure ainsi que l'évolution du chiffre d'affaires sur la période semestrielle 2006-2007 :

| En milliers de dirhams | Juin 2006 | Déc. 2006 | Juin 2007 | Var. 07/06 |
|---|---|---|---|---|
| Ventes de biens et services produits | 601 724 | 1 667 566 | 697 713 | 16,0% |
| **Chiffre d'affaires global** | **601 724** | **1 667 566** | **697 713** | **16,0%** |

Source : Douja Promotion Groupe Addoha – Comptes sociaux

Au 30 juin 2007, le chiffre d'affaires enregistre une progression de 16% par rapport au premier semestre 2006 pour s'établir à près de 698 Mdh. Cette croissance est justifiée principalement par la hausse (40,8%) des contrats définitifs concrétisés sur la période (3 503 contrats à fin juin 2007 vs 2 488 contrats à fin juin 2006).

### III.2. LA VALEUR AJOUTEE

Le tableau ci-dessous détaille l'évolution de la valeur ajoutée sur la période semestrielle 2006-2007 :

| En milliers de dirhams | Juin 2006 | Déc. 2006 | Juin 2007 | Var. 07/06 |
|---|---|---|---|---|
| Ventes de marchandises en l'état | | | | |
| Achats revendus de marchandises | | 83 029 | | - |
| **Marge brute sur ventes en l'état (1)** | **-** | **-83 029** | **-** | **Ns** |
| Ventes de biens et services produits | 601 724 | 1 667 566 | 697 713 | 16,0% |
| Variation de stocks de produits | 342 975 | -194 393 | -11 096 | Ns |
| Immob. produites par l'entreprise pour elle même | - | - | - | |
| **Production (2)** | **944 699** | **1 473 173** | **686 618** | **-27,3%** |
| - Achats consommés de matières et fournitures | 677 883* | 677 880 | 428 455 | -36,8% |
| - Autres charges externes | 28 985 | 60 170 | 18 988 | -34,5% |
| **Consommations de l'exercice (3)** | **706 868** | **738 050** | **447 443** | **-36,7%** |
| **Valeur ajoutée (1)+(2)-(3)** | **237 830** | **652 093** | **239 175** | **0,6%** |
| *VA/CA* | *39,5%* | *39,1%* | *34,3%* | |

Source : Douja Promotion Groupe Addoha – Comptes sociaux

**Evolution de la valeur ajoutée**

Sur la période semestrielle 2006-2007, la valeur ajoutée demeure stable (+0,6%) et s'établit à 239,2 Mdh à fin juin 2007 vs 237,8 Mdh à fin juin 2006, justifiée notamment par les éléments suivants :

- un repli de la production de 27,3% (686,6 Mdh à fin juin 2007 vs 944,7 Mdh à fin juin 2006) lié concomitamment à la progression du chiffre d'affaires ainsi qu'à la baisse de la variation de stocks de produits sur l'exercice (-11,1 Mdh à fin juin 2007 vs 342,9 Mdh à fin juin 2006) ;
- un recul de la consommation de l'exercice de 36,7% (447,4 Mdh à fin juin 2007 vs 706,9 Mdh à fin juin 2006).

### Chiffre d'affaires

En valeur absolue, de juin 2006 à juin 2007, la valeur ajoutée rapportée au chiffre d'affaires illustre une baisse (34,3% en juin 2007 vs 39,5% en juin 2006). Cependant, il convient de souligner que cette évolution n'est pas le fruit d'une contre-performance mais justifiée en revanche par une proportion du chiffre d'affaires au premier semestre 2006 en matière de programmes de standing supérieure et donc à plus forte rentabilité comparée à celle du premier semestre 2007.

En effet, la proportion des ventes de la société à fin juin 2007 illustre près de 7% en terme de programmes de standing contre près de 28% au titre de l'exercice antérieur.

### Achats consommés et autres charges externes

La consommation de l'exercice au 30 juin 2007 enregistre une baisse (-36,7%) pour s'établir à 447,4 Mdh vs 706,9 Mdh au titre de l'exercice précédent hissée par le recul des achats consommés (-36,8%) qui représentent 428,5 Mdh en juin 2007 vs 677,9 Mdh en juin 2006. Ce repli s'explique principalement par la nature de l'activité constatée au premier semestre 2007 illustrée par une forte proportion de logements économiques au sein du chiffre d'affaires (près de 93%) comparée à celle de l'exercice antérieur (72%).

En outre, les autres charges externes accusent un repli de 34,5% au cours de l'exercice pour s'établir à 18,9 Mdh en juin 2007 vs 28,9 Mdh en juin 2006, hissée principalement par le recul du budget alloué à la publicité au titre du premier semestre 2007 (-10 Mdh) par rapport à l'exercice antérieur.

## III.3. L'EXCEDENT BRUT D'EXPLOITATION (EBE)

L'évolution de l'Excédent Brut d'Exploitation au cours de la période semestrielle 2006-2007 se présente comme suit :

| En milliers de dirhams | Juin 2006 | Déc. 2006 | Juin 2007 | Var. 07/06 |
|---|---|---|---|---|
| **Valeur ajoutée** | **237 830** | **652 093** | **239 175** | 0,6% |
| *VA/CA* | *39,5%* | *39,1%* | *34,3%* | |
| + Subventions d'exploitation | | - | - | |
| - Impôts et taxes | 1 130 | 2 909 | 271 | -76,0% |
| - Charges de personnel | 14 545 | 31 129 | 19 310 | 32,8% |
| **Excédent Brut d'Exploitation (EBE)** | **222 155** | **618 055** | **219 594** | **-1,2%** |
| *EBE/CA* | *36,9%* | *37,1%* | *31,5%* | |

Source : Douja Promotion Groupe Addoha – Comptes sociaux

**Evolution de l'Excédent Brut d'Exploitation**

L'Excédent Brut d'Exploitation accuse un léger repli (-1,2%) et s'élève à fin juin 2007 à 219,5 Mdh vs 222,2 Mdh au titre de l'exercice antérieur. Cette évolution à la baisse de l'EBE est justifiée principalement par la croissance des charges de personnel (+32,8%) qui s'établissent à 19,3 Mdh à fin juin 2007 vs 14,5 Mdh à fin juin 2006 liée au recrutement de nouveaux collaborateurs[56] essentiellement composés de cadres au sein de la société durant la période, dans une optique de développement et de croissance du groupe.

Au 30 juin 2007, le ratio EBE/CA s'établit à 31,5% vs 36,9% au titre de l'exercice antérieur sous l'effet de la croissance de l'activité (+16%).

[56] L'effectif de la Société s'est établi à 173 personnes à fin juin 2007 vs 150 personnes à fin juin 2006

### III.4. LE RESULTAT D'EXPLOITATION

Le tableau ci-après décrit l'évolution du résultat d'exploitation sur la période semestrielle 2006-2007 :

| En milliers de dirhams | Juin 2006 | Déc. 2006 | Juin 2007 | Var. 07/06 |
|---|---|---|---|---|
| **Excédent Brut d'Exploitation (EBE)** | **222 155** | **618 055** | **219 594** | **-1,2%** |
| *EBE/CA* | *36,9%* | *37,1%* | *31,5%* | -14,8% |
| +Autres produits d'exploitation | - | - | - | - |
| -Autres charges d'exploitation | - | - | - | - |
| + Reprises d'exploitation, transfert de charges | 2 444 | 5 444 | 3 872 | 58,4% |
| - Dotation d'exploitation | 5 061 | 56 635 | 5 661 | 11,9% |
| **Résultat d'exploitation** | **219 539** | **566 865** | **217 805** | **-0,8%** |
| *REX/CA* | *36,5%* | *34,0%* | *31,2%* | |

Source : Douja Promotion Groupe Addoha – Comptes sociaux

**Evolution du résultat d'exploitation**

La quasi-stagnation du résultat d'exploitation sur la période semestrielle 2006-2007 repose principalement sur l'évolution de l'Excédent Brut d'Exploitation sur la période.

Par ailleurs, l'augmentation des reprises d'exploitation, transfert de charges sur la période s'explique par l'activation en immobilisations en cours des frais de construction de l'extension du siège de Ain Sebâa.

A fin juin 2007, la hausse (11,9%) enregistrée au niveau des dotations d'exploitation s'explique principalement par la progression des investissements réalisés (hors extension du siège de la société) pour un montant de plus de 5 Mdh.

### III.5. LE RESULTAT NET

Le tableau ci-après décrit l'évolution du résultat net sur la période semestrielle 2006-2007 :

| En milliers de dirhams | Juin 2006 | Déc. 2006 | Juin 2007 | Var. 07/06 |
|---|---|---|---|---|
| Résultat d'exploitation | 219 539 | 566 865 | 217 805 | -0,8% |
| Résultat financier | 9 541 | 3 328 | 10 083 | 5,7% |
| Résultat non courant | 871 | 669 | -605 | Ns |
| Impôt sur les bénéfices | 25 156 | 34 647 | 10 531 | -58,1% |
| **Résultat net de l'exercice** | **204 795** | **536 215** | **216 752** | **5,8%** |
| *RN/CA* | *34,0%* | *32,2%* | *31,1%* | |

Source : Douja Promotion Groupe Addoha – Comptes sociaux

**Evolution du résultat net**

Le résultat net enregistre une progression de 5,8% sur la période semestrielle 2006-2007 pour s'établir à 216,7Mdh en juin 2007 contre 204,8 Mdh en juin 2006.

Cette évolution est justifiée principalement par les éléments suivants :

- une amélioration du résultat financier (+5,7%) qui s'établit à 10 Mdh en juin 2007 contre 9,5 Mdh au titre de l'exercice précédent du fait de la hausse des revenus de placement de trésorerie sous forme de Dépôts à Terme (12,5 Mdh au 30 juin 2007 contre 10,3 Mdh eu 30 juin 2006) ;
- une réduction de l'impôt sur les sociétés (10,5 Mdh à fin juin 2007 vs 25,1 Mdh à fin juin 2006) compte tenu des exonérations dont bénéficie la société au titre des conventions signées avec l'Etat et de l'abattement des 25% pour les sociétés qui s'introduisent en Bourse

## IV. ANALYSE BILANTIELLE SEMESTRIELLE (COMPTES SOCIAUX)

Le tableau suivant reprend les données du bilan de Douja Promotion Groupe Addoha au 30 juin 2007:

| En milliers de dirhams | Déc. 2006 | Juin 2007 | Var.07/06 |
|---|---|---|---|
| **ACTIF** | | | |
| **Actif Immobilisé** | **329 822** | **334 185** | **1,3%** |
| Immobilisations en non valeurs | 25 823 | 21 488 | -16,8% |
| Immobilisations incorporelles | 3 546 | 3 465 | -2,3% |
| Immobilisations corporelles | 24 449 | 30 727 | 25,7% |
| Immobilisations financières | 276 005 | 278 505 | 0,9% |
| **Actif Circulant** | **2 869 300** | **4 211 074** | **46,8%** |
| Stocks | 1 377 135 | 2 681 197 | 94,7% |
| Créances de l'actif circulant | 1 492 165 | 1 529 877 | 2,5% |
| Titres et valeurs de placement | - | - | - |
| Ecart de conversion actif | - | - | - |
| **Trésorerie - Actif** | **262 501** | **321 662** | **22,5%** |
| **Total Actif** | **3 461 623** | **4 866 921** | **40,6%** |
| | | | |
| **PASSIF** | | | |
| **Capitaux permanents** | **1 929 276** | **1 808 528** | **-6,3%** |
| Capitaux propres | 1 929 276 | 1 808 528 | -6,3% |
| Dettes de financement | - | - | - |
| Provisions pour risques et charges | - | - | - |
| **Passif Circulant** | **530 785** | **2 766 154** | **>100%** |
| Dettes du passif circulant | 530 292 | 2 765 660 | >100% |
| Autres provisions pour risques et charges | 494 | 494 | - |
| Ecart de conversion passif | - | - | - |
| **Trésorerie - Passif** | **1 001 562** | **292 239** | **-70,8%** |
| **Total Passif** | **3 461 623** | **4 866 921** | **40,6%** |

Source : Douja Promotion Groupe Addoha – Comptes sociaux

### IV.1. ACTIF IMMOBILISE

Le tableau ci-après décrit l'évolution de l'actif immobilisé au 30 juin 2007 :

| En milliers de dirhams | Déc. 2006 | Juin 2007 | Var.07/06 |
|---|---|---|---|
| Immobilisations en non valeur | 25 823 | 21 488 | -16,8% |
| Immobilisations incorporelles | 3 546 | 3 465 | -2,3% |
| Immobilisations corporelles | 24 449 | 30 727 | 25,7% |
| Immobilisations financières | 276 005 | 278 505 | 0,9% |
| **Actif immobilisé net** | **329 822** | **334 185** | **1,3%** |

Source : Douja Promotion Groupe Addoha – Comptes sociaux

**Evolution des immobilisations**

A fin juin 2007, l'actif immobilisé net s'établit à 334,2 Mdh en légère croissance (+1,3%) par rapport à l'exercice précèdent justifié principalement par :

- l'augmentation des immobilisations financières constatée à fin décembre 2006 (276 Mdh) liée respectivement à l'acquisition et la création de filiales au cours dudit exercice.
- une progression des immobilisations corporelles de 25,7% hissées principalement par les immobilisations corporelles en cours concernant les frais d'extension du siège de Ain Sebâa (Casablanca) ainsi que le coût du terrain de la nouvelle succursalle de Tanger.

### IV.2. LES FONDS PROPRES

Le tableau ci-après détaille l'évolution des capitaux propres sur la période semestrielle 2006-2007 :

| En milliers de dirhams | Juin 2006 | Juin 2007 | Var.07/06 |
|---|---|---|---|
| Capital social | 1 350 000 | 1 350 000 | - |
| Prime d'émission, de fusion, d'apport | - | - | |
| Réserve légale | 1 000 | 27 811 | >>100% |
| Autres réserves | - | - | |
| Report à nouveau | 42 061 | 213 965 | >>100% |
| Résultat net | 204 795 | 216 752 | 5,8% |
| **Capitaux propres** | **1 597 857** | **1 808 528** | **13,2%** |

Source : Douja Promotion Groupe Addoha – Comptes sociaux

**Evolution des fonds propres**

Au 30 juin 2007, les fonds propres de Douja Promotion Groupe Addoha s'établissent à 1,8 Mrds Dh vs 1,6 Mrds Dh au titre de l'exercice antérieur. L'évolution à la hausse des fonds propres du Groupe s'explique essentiellement par le recul du résultat  augmentation du report à nouveau sur la période (+171,9 Mdh)

### IV.3. L'ENDETTEMENT NET

Le tableau ci-après détaille l'évolution de l'endettement net au 30 juin 2007 :

| En milliers de dirhams | Déc. 2006 | Juin 2007 | Var.07/06 |
|---|---|---|---|
| Emprunt obligataire | - | - | - |
| Autres dettes de financement | - | - | - |
| Trésorerie - passif | 1 001 562 | 292 239 | -70,8% |
| Trésorerie - actif | 262 501 | 321 662 | 22,5% |
| **Endettement net** | **739 060** | **(29 423)** | **Ns** |

Source : Douja Promotion Groupe Addoha – Comptes sociaux

**Evolution de l'endettement net**

Au 1er semestre 2007, la société illustre une trésorerie excédentaire (29,4 Mdh en juin 2007 vs -739 Mdh en décembre 2006).

La trésorerie nette poursuit son amélioration corrélativement à la croissance des revenus et au renforcement des fonds propres qui atténuent l'augmentation du Besoin en Fonds de Roulement.

### IV.4. LE BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT (BFR)

L'évolution du Besoin en Fonds de Roulement de Douja Promotion Groupe Addoha au 30 juin 2007 se présente comme suit :

| En milliers de dirhams | Déc. 2006 | Juin 2007 | Var.07/06 |
|---|---|---|---|
| Stocks | 1 377 135 | 2 681 197 | 94,7% |
| +Créances de l'actif circulant | 1 492 165 | 1 529 877 | 2,5% |
| -Dettes du Passif circulant | 530 292 | 2 765 660 | >100% |
| -Autres provisions pour risques et charges | 494 | 494 | - |
| **=Besoin en Fonds de Roulement** | **2 338 514** | **1 444 920** | **-38,2%** |

Source : Douja Promotion Groupe Addoha – Comptes sociaux

Le détail des stocks se présente comme suit :

| En milliers de dirhams | Déc. 2006 | Juin 2007 | Var.07/06 |
|---|---|---|---|
| Stock Approvisionnement (Terrains nus) | 476 259 | 1 807 681 | >>100% |
| Produits en cours (Logements en cours) | 741 084 | 743 496 | 0,3% |
| Produits finis (Logements finis) | 159 792 | 130 020 | -18,6% |
| **Stock** | **1 377 135** | **2 681 197** | **94,7%** |

Source : Douja Promotion Groupe Addoha – Comptes sociaux

Le détail des créances de l'actif circulant se présente comme suit :

| En milliers de dirhams | Déc. 2006 | Juin 2007 | Var.07/06 |
|---|---|---|---|
| Fournisseurs débiteurs, avances et acomptes | 775 262 | 675 446 | -12,9% |
| Clients et comptes rattachés | 136 267 | 222 881 | 63,6% |
| Personnel | 202 | 118 | -41,6% |
| Etat | 223 970 | 287 849 | 28,5% |
| Comptes d'associés | - | - | - |
| Autres débiteurs | 338 007 | 331 248 | -2,0% |
| Comptes de régularisation - actif | 18 457 | 12 334 | -33,2% |
| **Créances de l'actif circulant** | **1 492 165** | **1 529 877** | **2,5%** |

Source : Douja Promotion Groupe Addoha – Comptes sociaux

Le détail des dettes du passif circulant se présente comme suit :

| En milliers de dirhams | Déc. 2006 | Juin 2007 | Var.07/06 |
|---|---|---|---|
| Fournisseurs et comptes rattachés | 118 854 | 437 971 | >100% |
| Clients créditeurs, avances et acomptes | 383 595 | 571 650 | 49,0% |
| Personnel | 1 414 | 1 797 | 27,1% |
| Organismes sociaux | 1 330 | 2 000 | 50,4% |
| Etat | 12 565 | 21 922 | 74,5% |
| Comptes d'associés | 138 | 1 687 638 | Ns |
| Autres créanciers | 3 991 | 4 071 | 2,0% |
| Comptes de régularisation - passif | 8 404 | 38 610 | Ns |
| **Dettes du passif circulant** | **530 292** | **2 765 660** | **>100%** |

Source : Douja Promotion Groupe Addoha – Comptes sociaux

## Evolution du Besoin en Fonds de Roulement

A fin juin 2007, le BFR s'établit à 1,4 Mrds Dh en recul de 38,2% par rapport à l'exercice précédent, justifié notamment par les éléments suivants :

- une hausse significative des dettes du passif circulant (2,7 Mrds Dh en juin 2007 vs 530 Mdh en décembre 2006) sous l'effet des éléments ci-après :
  - une croissance significative des comptes d'associés qui s'établissent à 1,7 Mrds Dh en juin 2007 contre 138 Kdh en décembre 2006 liée à l'apport des comptes courants destiné au financement du cycle d'exploitation de la société ;
  - une forte hausse (>100%) du compte fournisseurs et comptes rattachés (438 Mdh en juin 2007 vs 119 Mdh en décembre 2006) liée à l'augmentation du nombre de programmes de construction de projets immobiliers ;
  - une augmentation significative du poste Clients créditeurs, avances et acomptes (572 Mdh en juin 2007 vs 383 Mdh en décembre 2006) justifiée par l'importance du nombre de compromis de ventes enregistrés à fin juin 2007 par rapport à l'exercice précédent.

Il est à noter toutefois que l'évolution à la baisse du BFR est intervenue malgré une forte progression des stocks (+2,7 Mrds Dh en juin 2007 vs 1,4 Mrds Dh en juin 2006) liée principalement au renforcement de la réserve foncière de la société dans le cadre des programmes moyen et haut standing futurs envisagés par le Groupe[57] ;

### IV.5. TRESORERIE

Le tableau ci-après présente l'évolution de la trésorerie nette de Douja Promotion Groupe Addoha sur les 3 derniers exercices :

| En milliers de dirhams | Déc. 2006 | Juin 2007 | Var.07/06 |
|---|---|---|---|
| Trésorerie - actif | 262 501 | 321 662 | 22,5% |
| Trésorerie - passif | 1 001 562 | 292 239 | -70,8% |
| **Trésorerie nette** | **(739 060)** | **29 423** | **Ns** |

Source : Douja Promotion Groupe Addoha – Comptes sociaux

## Evolution de la trésorerie nette

A fin juin 2007, la trésorerie nette est de 29 Mdh en progression significative par rapport à fin décembre 2006, où celle-ci s'établissait à -739 Mdh.

Cette évolution à la hausse est justifiée par un fonds de roulement excédant le besoin de financement de la société au 30 juin 2007.

L'évolution de l'équilibre financier de Douja Promotion Groupe Addoha sur la période semestrielle 2006-2007 se présente comme suit :

| En milliers de dirhams | Déc. 2006 | Juin 2007 | Var.07/06 |
|---|---|---|---|
| Financement permanent | 1 929 276 | 1 808 528 | -6,3% |
| **Moins** actif immobilisé | 329 822 | 334 185 | 1,3% |
| **Fonds de roulement** | **1 599 454** | **1 474 343** | **-7,8%** |
| Actif circulant | 2 869 300 | 4 211 074 | 46,8% |
| **Moins** passif circulant | 530 785 | 2 766 154 | >100% |
| **Besoin de financement global** | **2 338 514** | **1 444 920** | **-38,2%** |
| FR/BFG* | 68,4% | 102,0% | 49,2% |
| **Trésorerie nette** | **(739 060)** | **29 423** | **Ns** |

Source : Douja Promotion Groupe Addoha – Comptes sociaux

[57] Incluant des programmes en partenariat avec des groupes privés locaux et internationaux (Somed et Fadesa)

## V. PRESENTATION DES ETATS DE SYNTHESE CONSOLIDES

La société Douja Promotion Groupe Addoha n'a procédé à la consolidation de ses comptes qu'à compter de l'exercice 2006 du fait du démarrage effectif de l'activité de ses filiales cette même année.

### V.1. COMPTE DE PRODUITS ET CHARGES CONSOLIDE

Le tableau suivant reprend les principaux indicateurs du Compte de Produits et Charges consolidé de Douja Promotion Groupe Addoha au 31 décembre 2006 et au 30 juin 2007 :

| En milliers de dirhams | 31/12/2006 | 30/06/2007 |
|---|---|---|
| **Chiffre d'affaires** | **1 513 061** | **729 326** |
| Variation de stocks de produits | - | 108 316 |
| Autres produits d'exploitation | 5 444 | 3 872 |
| Achats consommés | 799 447 | 562 682 |
| Charges de personnel | 31 293 | 19 818 |
| Autres charges d'exploitation | 80 953 | 14 223 |
| Impôts et taxes | 3 979 | 280 |
| Dotations d'exploitation | 48 536 | 3 388 |
| **Résultat d'exploitation** | **554 299** | **241 122** |
| ***Marge opérationnelle (REX/CA)*** | *36,6%* | *33,0%* |
| **Résultat financier** | **(14 207)** | **(127)** |
| **Résultat courant des entreprises intégrées** | **540 091** | **240 995** |
| **Résultat non courant** | **660** | **(606)** |
| Impôts sur les résultats | 23 883 | 11 374 |
| **Résultat net des entreprises intégrées** | **516 869** | **229 015** |
| Quote-part des résultats des entreprises mises en équivalence | - | - |
| Dotations aux amortissements des écarts d'acquisition | 10 | 5 |
| **Résultat net de l'ensemble consolidé** | **516 859** | **229 010** |
| Intérêts minoritaires | (20) | (9) |
| **Résultat net (part groupe)** | **516 878** | **229 019** |
| ***Marge nette (RN/CA)*** | *34,1%* | *31,4%* |

Source : Douja Promotion Groupe Addoha – Comptes Consolidés

**Reflet des principaux indicateurs au 31/12/2006**

Les états financiers consolidés 2006 de Douja Promotion Groupe Addoha illustrent les principaux éléments ci-après :

- un chiffre d'affaires consolidé de 1 513,1 Mdh généré exclusivement par la société mère, du fait du non démarrage de l'activité commerciale des filiales de Douja Promotion Groupe Addoha en 2006 ;
- un résultat d'exploitation consolidé de 554,3 Mdh illustrant un taux de marge opérationnelle consolidé de 36,6% ;
- un résultat financier consolidé déficitaire de 14,2 Mdh lié à l'augmentation des besoins de financements de la société dans un contexte d'augmentation de sa réserve foncière et de ses programmes de construction en cours ;
- un résultat net consolidé de 516,9 Mdh établissant le taux de marge nette consolidé à 34,1%.

**Reflet des principaux indicateurs au 30/06/2007**

Les états financiers consolidés semestriels au 30 juin 2007 de Douja Promotion Groupe Addoha illustrent les principaux éléments ci-après :

- un chiffre d'affaires consolidé de 729,3 Mdh ;
- un résultat d'exploitation consolidé de 241,1 Mdh illustrant un taux de marge opérationnelle consolidé de 33,0% ;
- l'amélioration du résultat financier (-127,1 kdh au 30 juin 2007 vs -14,2 Mdh en décembre 2006) du fait qu'au premier semestre 2007, le coût de financement des terrains a été enregistré dans la valorisation des stocks de ces terrains ;
- un résultat net consolidé de 229 Mdh établissant le taux de marge nette consolidé à 31,4%.

### V.2. BILAN CONSOLIDE

Le tableau suivant reprend les principaux indicateurs du bilan consolidé de Douja Promotion Groupe Addoha au 31 décembre 2006 et au 30 juin 2007 :

| En milliers de dirhams | 31/12/2006 | 30/06/2007 |
|---|---|---|
| **ACTIF** | | |
| **Actif Immobilisé** | **64 229** | **377 688** |
| Ecart d'acquisition | 188 | 184 |
| Immobilisations incorporelles | 3 546 | 3 465 |
| Immobilisations corporelles | 59 973 | 99 132 |
| Immobilisations financières | 523 | 274 907 |
| Titre mis en équivalence | - | - |
| **Actif Circulant** | **4 208 685** | **5 372 580** |
| Stocks et encours | 2 599 409 | 3 633 244 |
| Clients et comptes rattachés | 995 390 | 1 012 802 |
| Autres créances et comptes de régularisations | 311 974 | 388 082 |
| Valeurs mobilières de placement | - | - |
| Disponibilités | 301 911 | 338 452 |
| **Total Actif** | **4 272 914** | **5 750 268** |
| **PASSIF** | | |
| **Capitaux propres (part du groupe)** | **1 914 740** | **1 818 099** |
| Capital | 1 350 000 | 1 350 000 |
| Réserves et résultat consolidé | 564 557 | 467 908 |
| Intérêts minoritaires | 184 | 191 |
| **Dettes** | **2 358 174** | **3 932 169** |
| Emprunts et dettes financières | 21 491 | 52 419 |
| Fournisseurs et comptes rattachés | 783 988 | 1 465 307 |
| Autres dettes et comptes de régularisation | 42 953 | 1 777 876 |
| Découverts | 1 509 742 | 636 567 |
| **Total Passif** | **4 272 914** | **5 750 268** |

Source : Douja Promotion Groupe Addoha – Comptes Consolidés

**Reflet des principaux indicateurs au 31/12/2006**

Les états financiers consolidés 2006 de Douja Promotion Groupe Addoha illustrent les principaux éléments ci-après :

- un actif immobilisé de 64 Mdh composé principalement des immobilisations corporelles (59,9 Mdh) ;
- un actif circulant de 4,2 Mrds Dh constitué de stocks et encours pour 2,6 Mrds Dh ;
- des capitaux propres (part du groupe) qui s'établissent à 1,9 Mrds Dh tenant compte de réserves et d'un résultat consolidé de près de 565 Mdh ;
- des dettes qui s'élèvent à 2,4 Mrds Dh constituées principalement de trésorerie passive (découverts) pour un montant de 1,5 Mrds Dh.

**Reflet des principaux indicateurs au 30/06/2007**

Les états financiers consolidés semestriels au 30 juin 2007 de Douja Promotion Groupe Addoha illustrent les principaux éléments ci-après :

- un actif immobilisé de 377,6 Mdh composé principalement des immobilisations financières (275 Mdh);
- un actif circulant de 5,3 Mrds Dh constitué de stocks et encours pour 3,6 Mrds Dh illustrant une forte augmentation de la réserve foncière de la société ;
- des capitaux propres (part du groupe) qui s'établissent à 1,8 Mrds Dh tenant compte de réserves et d'un résultat consolidé de près de 468 Mdh ;
- des dettes qui s'élèvent à 3,9 Mrds Dh constituées principalement des autres dettes et comptes de régularisation (1,8 Mrds Dh) et du poste 'fournisseurs et comptes rattachés' (1,5 Mrds Dh).

### V.3. TABLEAU DE FLUX DE TRESORERIE CONSOLIDE

Le tableau suivant reprend les principaux indicateurs du tableau de flux de trésorerie consolidé de Douja Promotion Groupe Addoha au 31 décembre 2006 :

| En milliers de dirhams | | | |
|---|---|---|---|
| **Résultat net des sociétés intégrées** | | **516 859** | |
| Amortissements et provisions (1) | | 4 595 | |
| Variation des impôts différés | | 10 771 | |
| Marge brute d'autofinancement des sociétés intégrées | | 510 683 | |
| **Variation du besoin en fonds de roulement lié à l'activité (2)** | | **1 567 650** | |
| | Sous total (a): | - 1 056 967 | |
| Flux de trésorerie généré par l'activité | | | -1 056 967 |
| Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement | | | |
| Acquisition d'immobilisations | | 187 311 | |
| Cessions d'immobilisation nettes d'impôts | | - | |
| Incidence des variations de périmètre (3) | | 692 | |
| | Sous total (b) : | -186 619 | |
| Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement | | | -186 619 |
| Flux de trésorerie liés aux opérations de financement | | | |
| Dividendes versés aux actionnaires de la société mère | | 366 500 | |
| Remboursement d'emprunts | | 6 634 | |
| | Sous total (c) : | -373 134 | |
| Flux nets de trésorerie liés aux opérations de financement | | | -373 134 |
| Variation de trésorerie | | | - 1 616 720 |
| Trésorerie d'ouverture | | 408 889 | |
| **Trésorerie de clôture** | | **-1 207 831** | |

Source : Douja Promotion Groupe Addoha – Comptes Consolidés
(1) A l'exclusion des provisions sur actif circulant
(2) A détailler par grandes rubriques (stocks, créances d'exploitation, dettes d'exploitation)
(3) Prix d'achat ou de vente augmenté ou diminué de la trésorerie acquise ou versée

**Reflet des principaux indicateurs au 31/12/2006**

Les états financiers consolidés 2006 de Douja Promotion Groupe Addoha illustrent les principaux éléments ci-après :

- une variation de besoin en fonds de roulement qui s'établit à 1,5 Mrds Dh au titre de l'exercice 2006 justifiée par une augmentation de l'actif circulant sur la période ;
- des acquisitions d'immobilisations de 187 Mdh correspondant à l'acquisition de la société immobilière *Dar Essalam* ainsi qu'à la création de deux filiales.
- une distribution de dividendes pour un montant de 366,5 Mdh versé en 2006 au titre de l'exercice 2005.

# PARTIE VI PERSPECTIVES

**AVERTISSEMENT**

**Les prévisions ci-après sont fondées sur des hypothèses dont la réalisation présente par nature un caractère incertain. Les résultats et les besoins de financement réels peuvent différer de manière significative des informations présentées. Ces prévisions ne sont fournies qu'à titre indicatif, et ne peuvent être considérées comme un engagement ferme ou implicite de la part de l'émetteur.**

**Aucune garantie ne peut être cependant donnée quant à leur réalisation effective.**

**Attijari Finances Corp. a effectué une revue globale de cohérence des prévisions mais ne garantit pas, de manière expresse ou implicite, leur exactitude ou leur caractère complet. Attijari Finances Corp. dégage expressément sa responsabilité en rapport avec ces renseignements, avec des erreurs qu'ils contiendraient ou pour toute omission.**

# I. ORIENTATIONS STRATEGIQUES

## I.1. EVOLUTION PREVISIONNELLE DU SEGMENT DE L'HABITAT SOCIAL

Au titre de l'exercice 2006, les achèvements réalisés par les promoteurs publics et privés en matière d'opérations sociales et économiques s'établissent à près de 115 000 unités[58], enregistrant une légère progression de près de 2% par rapport à l'exercice antérieur[59].

Dans les prochaines années, la croissance du secteur de l'habitat social, devrait se poursuivre à un rythme au moins similaire soutenue principalement par les facteurs suivants :

- une urbanisation croissante sous la pression de la démographie et de l'exode rural conduisant à une population urbaine estimée à près de 21 millions d'habitant en 2010 vs près de 18 millions d'habitants en 2004 ;
- une forte augmentation de la demande : le déficit total en logements est aujourd'hui estimé à 1,2 million d'unités dont la conséquence est la prolifération de l'habitat sous-équipé et non réglementaire au rythme de 25 000 logements par an ;
- la prolifération de l'habitat non réglementaire dans le milieu urbain concernant plus de 700 000 ménages vivant dans des habitations insalubres ;
- la poursuite de la politique de lutte contre l'habitat insalubre initiée par le Gouvernement et les pouvoirs publics à travers notamment le développement d'actions publiques dans le secteur de l'habitat.

Ces mesures ont pour objectif de doubler le rythme de la production annuelle en vue de résorber le déficit total prévisionnel à près de 600 000 logements à horizon 2012 (sur la base d'une production annuelle à moyen terme de 100 000 logements sociaux par an).

Cet objectif ne saurait être atteint qu'à travers la poursuite de l'effort entrepris jusqu'à maintenant par les pouvoirs publics et les promoteurs privés à travers :

- la signature de futures conventions entre les promoteurs privés et l'Etat dans le cadre de l'article 19 de la loi de finances 1999-2000 ;
- le renforcement du partenariat entre les secteurs public et privé à travers le développement de nouvelles conventions destinées à la réalisation de programmes de logements sociaux.

[58] DEPP, DRHU, DPHU et communes
[59] 113 223 unités sociales et économiques au titre de l'exercice 2005

## I.2. VISION STRATEGIQUE DE DOUJA PROMOTION GROUPE ADDOHA

Douja Promotion Groupe Addoha est positionné en tant que leader national de la promotion immobilière dont le cœur de métier réside dans la réalisation de programme des logements économiques.

Le groupe entend **consolider et développer** son positionnement à travers les axes stratégiques ci-après :

- **consolidation de son activité cœur de métier** à travers une production de près de **20 000 logements économiques dès 2008** ;

- **développement du partenariat public/privé :**

  Mise en place de partenariats avec des organismes publics dans le cadre desquels ces derniers s'engagent à mobiliser du foncier et à le céder à Douja Promotion Groupe Addoha.

  Il est à rappeler que le contexte de la promotion immobilière dans son ensemble fait actuellement face à un renchérissement du foncier causé par la diminution des réserves foncières dans la région de Casablanca. La multiplication des partenariats permet d'atténuer cette contrainte ;

- **régionalisation de l'activité :**

  Poursuite de son cœur de métier dans la capitale économique et extension de son champ d'interventions à travers la réalisation de plusieurs programmes à Tanger, Agadir, Marrakech, Rabat-Salé, Fès, Tamesna, Meknès…

  Ce troisième axe stratégique, permet au groupe de dupliquer son expertise à l'échelle des grands centres urbains du Royaume. Dès 2006, la société a, en effet, procédé dans le cadre de sa réorganisation à la mise en place de 5 Directions Régionales[60], ainsi qu'à la création de quatre pôles opérationnels au cours de l'année 2007 :

  - ✓ (i) foncier, Développement et Planification ;
  - ✓ (ii) conception des projets et autorisations de construire ;
  - ✓ (iii) réalisation des programmes de suivi ;
  - ✓ (iv) commercial et Marketing (Maroc et Etranger).

- **renforcement sur le segment haut de gamme**

  Douja Promotion Groupe Addoha projette de développer significativement son offre à travers des programmes de logements de moyen et haut standing bénéficiant d'une forte demande et caractérisés par des marges dérégulées concernant les logement non économiques dans une optique de profitabilité.

  Les investissements envisagés par la Société dans le segment haut de gamme devraient générer un chiffre d'affaires de près de **50% des ventes globales** sur la période **2008-2010**.

  Néanmoins, sur les prochaines années, il est à noter que cette diversification en terme de produits ne sera pas effectuée au détriment de l'activité cœur de métier de la société.

[60] Tanger, Marrakech, Agadir, Fès et Salé

## II. EVOLUTION DE L'ACTIVITE

La stratégie adoptée par Douja Promotion Groupe Addoha s'appuie sur un plan d'affaires prévisionnel s'étalant sur la période $2007^{E}$-$2010^{P}$ et conforté par les principes suivants :

### II.1. PRINCIPES ADOPTES

- planification des programmes prévisionnels de **logements économiques** dans le cadre de **conventions existantes** ;
- planification de l'**ensemble des programmes** basée sur :
  - un **stock de terrains acquis à fin décembre 2006** ;
  - **la prise en compte du coût du foncier acquis au cours du 1er semestre 2007** (cf. tableau en page suivante) ainsi que de son séquencement prévisionnel de paiement pour l'estimation du besoin en fonds de roulement prévisionnel ;
  - des **terrains en cours d'acquisition** : terrains identifiés faisant actuellement l'objet de négociations devant aboutir à court terme à leur acquisition.
- **individualisation de la structure des coûts** des différents programmes : les coûts de réalisation sont en général définis par le management de la société en amont de l'acquisition du foncier et dépendent de la localisation géographique du projet ;
- **potentiel non considéré** :

  Le plan d'affaires prévisionnel est élaboré sur des bases de réalisations réalistes tenant compte d'un patrimoine foncier conservateur. En effet, la société est susceptible d'augmenter la cadence de réalisation des projets en fonction des terrains qu'elle serait amenée à acquérir sur la période prévisionnelle considérée.

### II.2. OBJET DE L'AUGMENTATION DE CAPITAL

#### II.2.1. Contexte général

L'activité de Douja Promotion Groupe Addoha a été marquée, au cours du 1er semestre 2007, par **une augmentation de la réserve foncière disponible de 2 307 hectares** dont la répartition se présente comme suit :

| Surface du terrain (hectares) | Société acquéreuse | Part.(%) | Programme concerné | Segment | Localisation | Surface plancher (nombre de m² couverts) |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 32 | Groupe Addoha | 100% | Fès City Center | Haut standing | Fès | 650 000 |
| 197 | Groupe Addoha | 100% | New Hivernage | Haut standing | Marrakech | 600 000 |
| 20 | Groupe Addoha | 100% | Dar Essalam | Economique | Casablanca | 200 000 |
| 50 | Groupe Addoha | 100% | Fès villas | Economique | Fès | 250 000 |
| 80 | Groupe Addoha | 100% | Annouar | Economique | Tamesna | 675 000 |
| 250 | Mabani Zellidja | 50% | Les résid. du Golf | Moyen standing | Kénitra | 1 400 000 |
| 363 | C.I.T Addoha Fadesa | 50% | Bahia Golf Resort | Haut standing | Marrakech | 753 000 |
| 84 | C.I.T Addoha Fadesa | 50% | Smir | Haut standing | Mdiq | 220 000 |
| 135 | C.I.T Addoha Fadesa | 50% | Laguna Smir | Haut standing | Mdiq | 190 000 |
| 174 | C.I.T Addoha Fadesa | 50% | Atlas Golf Resort | Haut standing | Marrakech | 347 000 |
| 50 | C.I.T Addoha Fadesa | 50% | Nd | Haut standing | Marrakech | 80 000 |
| 220 | C.I.T Addoha Fadesa | 50% | Bouskoura Golf | Haut standing | Bouskoura | 550 000 |
| 625 | Immolog | 50% | Al Firdaous | Moyen et Haut s. | Rabat | 3 350 000 |
| 27 | Immolog | 50% | Ponté | Moyen standing | Salé | 320 000 |
| **2 307** | | | | | | **9 585 000** |

Source : Attijari Finances Corp.

Ces terrains constituent l'assiette foncière de nouveaux programmes immobiliers économiques et de moyen et haut standing dont la réalisation portera sur une surface plancher totale de plus de 9 500 000 $m^2$. Ces programmes viennent en sus des projets actuellement en cours de réalisation et contribueront à la consolidation des perspectives de développement du Groupe Addoha.

Il convient de souligner que, dans un souci de prudence, la commercialisation de ces nouveaux projets positionnés dans leur majorité sur le segment de haut standing ne devrait débuter qu'après 2010 justifiés par des délais de réalisation spécifiques à ce type de programmes et nécessitant au minimum 3 années à compter de l'acquisition du foncier.

A ce titre, l'impact de l'augmentation de la réserve foncière disponible susmentionnée demeure neutre sur la cadence prévisionnelle de commercialisation de logements économique et de moyen et haut standing prévue par le groupe Addoha sur la période 2008-2010 et présentée au marché financier lors de l'actualisation de son plan d'affaires au cours du 1er trimestre 2007.

### II.2.2. Impact financier sur le plan d'affaires prévisionnel

Concernant l'estimation du BFR prévisionnel, le séquencement de paiement des terrains nouvellement acquis par Douja Promotion Groupe Addoha au cours du 1er semestre 2007 et portants sur 2 307 hectares se présente comme suit :

| Société acquéreuse | Part. (%) | Programme concerné | Surface du terrain (hectares) | Coût du terrain (Mdh) | Séquencement de paiement | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | 2007 | 2008 |
| Groupe Addoha | 100% | Fès City Center | 32 | 630 | 280 | 350 |
| Groupe Addoha | 100% | New Hivernage | 197 | 750 | | 750 |
| Groupe Addoha | 100% | Dar Essalam | 20 | 150 | 150 | |
| Groupe Addoha | 100% | Fès villas | 50 | 60[61] | | |
| Groupe Addoha | 100% | Annouar | 80 | 160 | | 160 |
| Mabani Zellidja | 50% | Les résid. du Golf | 250 | 100 | | 100 |
| C.I.T Addoha Fadesa | 50% | Bahia Golf Resort | 363 | 367 | | |
| C.I.T Addoha Fadesa | 50% | Smir* | 84 | Nd | | |
| C.I.T Addoha Fadesa | 50% | Laguna Smir* | 135 | Nd | | |
| C.I.T Addoha Fadesa | 50% | Atlas Golf Resort | 174 | 187 | | |
| C.I.T Addoha Fadesa | 50% | Nd | 50 | 150 | | |
| C.I.T Addoha Fadesa | 50% | Bouskoura Golf City | 220[62] | 320 | | 240 |
| Immolog | 50% | Al Firdaous | 625 | 190 | | 190 |
| Immolog | 50% | Ponté | 27 | 40 | | 40 |
| **Total** | | | **2 307** | **3 104** | **430** | **1 830** |

Source : Attijari Finances Corp.
* Projets relatifs aux programmes envisagés en partenariat avec le groupe Fadesa devant être réalisés sur des terrains qui sont en cours d'acquisition et dont les prix ne sont pas encore fixés

Comme l'illustre le tableau ci-dessus, la société Douja Promotion Groupe Addoha a renforcé sa réserve foncière au cours du 1er semestre 2007, portant sur 2 307 hectares additionnels pour un montant de plus de 3,0 Mrds Dh[63] et dont le séquencement prévisionnel de paiement prévoit des décaissements respectifs de 430 Mdh et 1 830 Mdh en 2007 et 2008, soit 2 260 Mdh.

Ainsi, l'optimisation des conditions de financement de ces nouveaux projets associés à cette réserve foncière additionnelle implique un renforcement des fonds propres de la société, à travers une augmentation de capital d'un montant de près de 2,2 Mrds Dh et le recours à l'autofinancement et aux avances clients.

Il est à noter que les programmes touristiques envisagés avec le groupe Fadesa dont les terrains d'accueil demeurent en cours d'acquisition ont fait l'objet d'une convention d'investissement

[61] Terrain déjà payé par Douja Promotion Groupe Addoha
[62] Dont 120 hectares en location
[63] Couvrant 100% des projets

entre le groupe Fadesa et le gouvernement Marocain. De ce fait, les modalités de financement desdits terrains ainsi que leur plan d'affaires prévisionnel demeurent en cours d'étude.

## II.3. PROGRAMMES PREVISIONNELS

### II.3.1. Programmes de logements économiques sur la base des terrains acquis

Le planning de réalisation de programmes de logements économiques sur la période 2007$^{E}$-2010$^{P}$ sur la base du stock de terrains acquis, se décline comme suit :

| Projets | Nombre Logements | Planning de commercialisation 2007$^{E}$ | 2008$^{P}$ | 2009$^{P}$ | 2010$^{P}$ |
|---|---|---|---|---|---|
| **Projets en cours d'achèvement** | | | | | |
| Casablanca (2 programmes) | 1 120 | 1 120 | | | |
| **Total** | **1 120** | **1 120** | | | |
| **Projets en cours de réalisation** | | | | | |
| Casablanca (9 programmes) | 22 432 | 2 176 | 7 043 | 7 213 | 6 000 |
| Tanger (4 programmes) | 13 902 | 2 700 | 4 289 | 3 413 | 3 500 |
| Rabat (3 programmes) | 2 919 | 1 100 | 1 009 | 60 | 750 |
| Tamesna (1 programme) | 4 332 | 200 | 1 500 | 2 000 | 632 |
| Marrakech (5 programmes) | 21 769 | 1 868 | 2 901 | 6 000 | 11 000 |
| Fès (1 programme) | 2 002 | 500 | 1 200 | 302 | 0 |
| Agadir (2 programmes) | 3 663 | 1 126 | 1 450 | 1 087 | 0 |
| Témara (1 programme) | 3 000 | | | | 3 000 |
| **Total** | **74 019** | **9 670** | **19 392** | **20 075** | **24 882** |
| **Total global** | **75 139** | **10 790** | **19 392** | **20 075** | **24 882** |

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

Sur la base des terrains acquis à fin décembre 2006, Douja Promotion Groupe Addoha envisage sur la période 2007$^{E}$-2010$^{P}$, la réalisation de 26 programmes[64] portant sur plus de 75 000 logements économiques dont le tableau ci-dessus illustre le séquencement de commercialisation.

La société prévoit d'effectuer 9 programmes à Casablanca portant sur la réalisation de 22 432 logements économiques et 17 programmes régionaux portant sur la réalisation de 51 587 logements économiques (70% du nombre global de logements prévisionnels en cours de réalisation).

Cette répartition entre programmes casablancais et régionaux s'inscrit dans la vision stratégique de la société à travers :

- une pérennité de son activité en terme de réalisation de programmes de logements économiques destinés à la ville de Casablanca dont la demande demeurera significative sur les 5 prochaines années ;
- une stratégie de forte présence régionale dans d'autres villes du Royaume en raison de l'existence d'une demande potentielle importante notamment en matière de logements économiques.

  En effet, sur la période 2007$^{E}$-2010$^{P}$, les régions représentent en moyenne près de 70% de l'ensemble des logements prévisionnels commercialisés.

A compter de 2009$^{P}$, la cadence annuelle de commercialisation s'établit à plus de 20 000 logements économiques illustrant la dynamique prévisionnelle du groupe sur son coeur de métier.

[64] Hors programmes en cours d'achèvement (2 programmes)

### II.3.2. Programmes de logements moyen et haut standing sur la base de terrains acquis

En matière de programmes de logements de moyen et haut standing, Douja Promotion Groupe Addoha envisage la commercialisation de 12 programmes dont les caractéristiques se présentent comme suit :

| Projets | Superficie des terrains (ha) | Planning de commercialisation | |
|---|---|---|---|
| | | Début | Fin |
| **Casablanca** (1 programme) | | | |
| Villas semi-finies | 8 | 2007$^{E}$ | 2009$^{P}$ |
| **Marrakech (**4 programmes) | | | |
| Haut standing | 283 | 2009$^{P}$ | 2012$^{P}$ |
| Villas, appart. moyen standing | 270 | 2007$^{E}$ | 2012$^{P}$ |
| Lotissement de villas | 220 | 2010$^{E}$ | 2012$^{P}$ |
| Lotissement de villas | 130 | 2010$^{E}$ | 2012$^{P}$ |
| **Agadir (**1 programme) | | | |
| Programme diversifié | 46 | 2007$^{E}$ | 2012$^{P}$ |
| **Tanger** (2 programmes) | | | |
| Logements moyen standing | 6 | 2007$^{E}$ | 2010$^{P}$ |
| Villas et appartements haut standing | 170 | 2008$^{P}$ | 2011$^{P}$ |
| **Rabat** (2 programmes) | | | |
| Villas et appartements haut standing | 53 | 2008$^{P}$ | 2012$^{P}$ |
| Villas et appartements de standing | 450 | 2010$^{P}$ | 2013$^{P}$ |
| **Tamesna** (2 programmes) | | | |
| Villas semi-finies | 15 | 2008$^{P}$ | 2009$^{P}$ |
| Villas semi-finies | 12 | 2008$^{P}$ | 2011$^{P}$ |
| **Total** | **1 663** | | |

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

Sur la base des terrains d'une superficie totale de 1 663 hectares, Douja Promotion Groupe Addoha envisage sur la période 2007$^{E}$-2013$^{P}$, la commercialisation de 12 programmes de moyen et haut standing dont la quasi-totalité sont situés hors de Casablanca.

## II.4. COMPTES DE RESULTAT PREVISIONNELS

Le tableau suivant présente l'évolution attendue sur les 4 prochaines années, des principaux agrégats des comptes de résultat de Douja Promotion Groupe Addoha :

| En milliers de dirhams | 2006 | 2007E | 2008P | 2009P | 2010P |
|---|---|---|---|---|---|
| Ventes de marchandises en l'état | - | - | - | - | - |
| Achats revendus de marchandises | 83 029 | | | | |
| **Marge brute sur ventes en l'état (1)** | **-83 029** | | | | |
| Ventes de biens et services produits | 1 667 566 | 2 679 982 | 6 226 485 | 8 442 037 | 10 981 860 |
| Variation de stocks de produits | -194 393 | | | | |
| Immob. produites par l'entreprise pour elle-même | | | | | |
| **Production (2)** | **1 473 173** | **2 679 982** | **6 226 485** | **8 442 037** | **10 981 860** |
| - Achats consommés de matières et fournitures | 677 880 | 1 647 013 | 3 588 286 | 4 694 217 | 6 171 450 |
| - Autres charges externes | 60 170 | 33 248 | 45 694 | 67 260 | 101 611 |
| **Consommations de l'exercice (3)** | **738 050** | **1 680 261** | **3 633 980** | **4 761 477** | **6 273 062** |
| **Valeur ajoutée (1)+(2)-(3)** | **652 093** | **999 721** | **2 592 505** | **3 680 560** | **4 708 799** |
| *VA/CA* | *39,1%* | *37,3%* | *41,6%* | *43,6%* | *42,9%* |
| + Subventions d'exploitation | | | - | - | - |
| - Impôts et taxes | 2 909 | 7 200 | 7 200 | 7 800 | 8 400 |
| - Charges de personnel | 31 129 | 38 400 | 42 600 | 44 940 | 46 590 |
| **Excédent Brut d'Exploitation (EBE)** | **618 055** | **954 121** | **2 542 705** | **3 627 820** | **4 653 809** |
| *EBE/CA* | *37,1%* | *35,6%* | *40,8%* | *43,0%* | *42,4%* |
| +Autres produits d'exploitation | | | | | |
| -Autres charges d'exploitation | | | | | |
| + Reprises d'exploitation ; transfert de charges | 5 444 | | | | |
| - Dotation d'exploitation | 56 635 | 25 489 | 2 107 | 2 173 | 2 240 |
| **Résultat d'exploitation** | **566 865** | **928 632** | **2 540 598** | **3 625 647** | **4 651 569** |
| *REX/CA* | *34,0%* | *34,7%* | *40,8%* | *42,9%* | *42,4%* |
| Produits financiers | 15 138 | | | | |
| Charges financières | 11 811 | 25 894 | 54 291 | 64 755 | 88 092 |
| **Résultat financier** | **3 328** | **-25 894** | **-54 291** | **-64 755** | **-88 092** |
| **Résultat courant avant impôts** | **570 193** | **902 739** | **2 486 307** | **3 560 892** | **4 563 477** |
| **Résultat non courant** | **669** | | | | |
| **Résultat avant impôt** | **570 862** | **902 739** | **2 486 307** | **3 560 892** | **4 563 477** |
| Impôt sur les bénéfices | 34 647 | 60 122 | 297 695 | 552 732 | 945 336 |
| **Résultat net de l'exercice** | **536 215** | **842 617** | **2 188 612** | **3 008 159** | **3 618 141** |
| *RN/CA* | 32,2% | *31,4%* | *35,2%* | *35,6%* | *32,9%* |

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

### II.4.1. Evolution du chiffre d'affaires prévisionnel

Le chiffre d'affaires prévisionnel de Douja Promotion Groupe Addoha, sur la période 2007$^{E}$-2010$^{P}$, se structure de la manière suivante :

| En milliers de dirhams | 2006 | 2007$^{E}$ | 2008$^{P}$ | 2009$^{P}$ | 2010$^{P}$ | TCAM (%) |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **CA Programmes économiques** | **1 422 140** | **2 222 300** | **4 194 000** | **4 095 770** | **5 089 170** | **31,8%** |
| | | *56,3%* | *88,7%* | *-2,3%* | *24,3%* | |
| Prévisions s/ la base de terrains acquis | | 2 222 300 | 4 194 000 | 4 095 770 | 5 089 170 | 31,8% |
| *Croissance (%)* | - | *Ns* | *88,7%* | *-2,3%* | *24,3%* | |
| *dont Logements économiques* | | *2 153 000* | *3 866 400* | *4 011 980* | *4 976 400* | *32,2%* |
| *dont Commerces* | | *69 300* | *327 600* | *83 790* | *112 770* | *17,6%* |
| **CA Prog. moyen & haut standing** | **245 426** | **457 682** | **2 032 485** | **4 346 267** | **5 892 690** | **>100%** |
| *Croissance (%)* | - | *Ns* | *>100%* | *113,8%* | *35,6%* | |
| Prévisions s/ la base de terrains acquis | | 457 682 | 2 032 485 | 4 346 267 | 5 892 690 | >100% |
| *Croissance (%)* | - | *Ns* | *>100%* | *113,8%* | *35,6%* | |
| **Chiffre d'affaires total** | **1 667 566** | **2 679 982** | **6 226 485** | **8 442 037** | **10 981 860** | **60,0%** |
| *Croissance (%)* | - | *60,7%* | *>100%* | *35,6%* | *30,1%* | |

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

Sur la base des terrains acquis fin décembre 2006 et de ceux qui demeurent en cours d'acquisition, l'évolution du chiffre d'affaires prévisionnel enregistre un TCAM de 60% sur la période 2007$^{E}$-2010$^{P}$ pour s'établir à près de 11 Mrds Dh en 2010$^{P}$ vs 1,7 Mrds Dh en 2006.

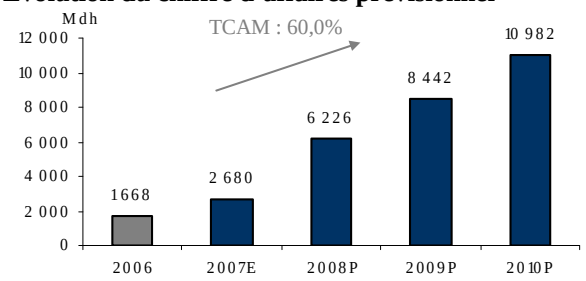
#### Programmes économiques

Le chiffre d'affaires[65] généré par la commercialisation de logements économiques enregistre un TCAM de 31,8% sur la période 2007$^{E}$-2010$^{P}$ et s'établit à près de 5,1 Mrds Dh en 2010$^{P}$ contre 2,2 Mrds Dh en 2007$^{E}$. Son évolution significative en 2008$^{P}$ et 2009$^{P}$ est justifiée par la forte cadence de réalisation de logements qui atteint près de 20 000 logements à compter de 2008$^{P}$.

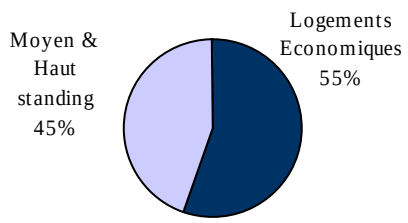
#### Programmes de moyen et haut standing

Le chiffre d'affaires relatif au segment moyen et haut standing enregistre une croissance significative (TCAM >100%) sur la période 2007$^{E}$-2010$^{P}$ et s'établit à près de 6 Mrds Dh en 2010$^{P}$ contre 458 Mdh en 2007$^{E}$. Sa montée en force dès 2008$^{P}$ traduit la stratégie de diversification en terme de produits souhaitée par la société sur les prochaines années. Sur la période prévisionnelle considérée, le segment moyen et haut standing représente en moyenne 45% du chiffre d'affaires global.

**Evolution du chiffre d'affaires prévisionnel**




**Structure du chiffre d'affaires cumulé sur la période 2007$^{E}$-2010$^{P}$**




Source : Douja Promotion Groupe Addoha

[65] Basé sur un prix de vente unitaire de 200 Kdh sur la période prévisionnelle

## II.4.2. Evolution prévisionnelle des coûts de réalisation

Les coûts de réalisation prévisionnels de Douja Promotion Groupe Addoha évoluent de la manière suivante sur la période 2007$^{E}$-2010$^{P}$ :

| En milliers de dirhams | 2006 | 2007$^{E}$ | 2008$^{P}$ | 2009$^{P}$ | 2010$^{P}$ | TCAM (%) |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Coûts -Programmes économiques** | **677 880** | **1 384 177** | **2 590 877** | **2 643 807** | **3 312 768** | **33,8%** |
| *Croissance (%)* | | *Ns* | *87,2%* | *2,0%* | *25,3%* | |
| Prévisions s/ la base de terrains acquis | | 1 384 177 | 2 590 877 | 2 643 807 | 3 312 768 | 33,8% |
| *Croissance (%)* | - | *Ns* | *87,2%* | *2,0%* | *25,3%* | |
| *En % du CA Economique*[66] | | *62,3%* | *61,8%* | *64,5%* | *65,1%* | |
| **Coûts - Prog. moyen & haut standing** | **Ns** | **262 836** | **997 409** | **2 050 410** | **2 858 682** | **>100%** |
| *Croissance (%)* | - | *Ns* | *>100%* | *>100%* | *39,4%* | |
| Prévisions s/ la base de terrains acquis | | 262 836 | 997 409 | 2 050 410 | 2 858 682 | >100% |
| *Croissance (%)* | - | *Ns* | *>100%* | *>100%* | *39,4%* | |
| *En % du CA moyen & haut standing* | | *57,4%* | *49,1%* | *47,2%* | *48,5%* | |
| **Total coût de réalisation** | **677 880** | **1 647 013** | **3 588 286** | **4 694 217** | **6 171 450** | **55,3%** |
| *Croissance (%)* | - | *>100%* | *>100%* | *30,8%* | *31,5%* | |
| *En % du CA total* | | *61,5%* | *57,6%* | *55,6%* | *56,2%* | |

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

Sur la période prévisionnelle 2007$^{E}$-2010$^{P}$, les coûts de réalisation enregistrent un TCAM de 55,3% et s'établissent à près de 6,2 Mrds Dh en 2010$^{P}$ vs 1,6 Mrds Dh en 2007$^{P}$.

### Programmes économiques

En matière de logements économiques, les frais de réalisation prévisionnels se composent du prix d'acquisition des terrains, des frais de viabilisation, des frais de construction et des frais financiers afférant au financement des acquisitions de terrains.

Comme en témoigne le tableau ci-dessus, l'évolution des coûts de réalisation prévisionnels relatifs aux programmes économiques enregistre un TCAM de 33,8% sur la période 2007$^{E}$-2010$^{P}$ pour s'établir à 3,3 Mrds Dh en 2010$^{P}$ contre 1,4 Mrds Dh en 2007$^{E}$. Ces coûts de réalisation représentent en moyenne 63% du chiffre d'affaires relatif aux programmes économiques sur la période 2007$^{E}$-2010$^{P}$.

### Programmes de moyen et haut standing

En matière de programmes de moyen et haut standing , les frais de réalisation prévisionnels se composent du prix d'acquisition des terrains, des frais de viabilisation et des frais de construction hors frais financiers afférant au financement des acquisitions de terrains.

L'évolution des coûts de réalisation prévisionnels relatifs aux programmes de standing enregistre un TCAM significatif (>100%) sur la période 2007$^{E}$-2010$^{P}$ pour s'établir à 2,9 Mrds Dh en 2010$^{P}$ contre près de 263 Mdh en 2007$^{E}$. Ces coûts de réalisation représentent en moyenne 51% du chiffre d'affaires relatif aux programmes de standing.

[66] Chiffre d'affaires relatif à la commercialisation de programmes de logements économiques sur la base de terrains acquis

L'évolution du taux de marge brute prévisionnelle selon les types de programmes commercialisés par Douja Promotion Groupe Addoha sur la période prévisionnelle 2007E-2010P se présente comme suit :

| En Mdh | 2006 | 2007E | 2008P | 2009P | 2010P | TCAM (%) |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Programmes économiques** | | | | | | |
| Chiffre d'affaires | 1 422 | 2 222 | 4 194 | 4 096 | 5 089 | 31,8% |
| Coût de réalisation | 678 | 1 384 | 2 591 | 2 644 | 3 313 | 33,8% |
| **Marge brute** | **744** | **838** | **1 603** | **1 452** | **1 776** | **28,5%** |
| *Croissance (%)* | | *12,6%* | *91,3%* | *-9,4%* | *22,3%* | |
| *En % du CA Economique* | *52,3%* | *37,7%* | *38,2%* | *35,5%* | *34,9%* | |
| **Prog. moyen & haut standing** | | | | | | |
| Chiffre d'affaires | 245 | 458 | 2 032 | 4 346 | 5 893 | >100% |
| Coût de réalisation | Ns | 263 | 997 | 2 050 | 2 859 | >100% |
| **Marge brute** | **Ns** | **195** | **1 035** | **2 296** | **3 034** | **>100%** |
| *Croissance (%)* | | *Ns* | *431,2%* | *121,8%* | *32,2%* | |
| *En % du CA moyen & haut standing* | | *42,6%* | *50,9%* | *52,8%* | *51,5%* | |
| | | | | | | |
| **Total** | | | | | | |
| Chiffre d'affaires total | 1 668 | 2 680 | 6 226 | 8 442 | 10 982 | 60,0% |
| Coût de réalisation total | Ns | 1 647 | 3 588 | 4 694 | 6 171 | 55,3% |
| **Marge brute** | **Ns** | **1 033** | **2 638** | **3 748** | **4 810** | **67,0%** |
| *Croissance (%)* | | *Ns* | *155,4%* | *42,1%* | *28,4%* | |
| *En % du CA total* | | *38,5%* | *42,4%* | *44,4%* | *43,8%* | |

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

### Programmes économiques

Le tableau ci-dessus illustre une érosion du taux de marge brute à compter de 2009P (34,9% en 2010P contre 37,7% en 2007E) liée à une progression des coûts de réalisation supérieure à celle du chiffre d'affaires. Le TCAM relatif aux coûts de réalisation s'établit à 33,8% sur la période prévisionnelle 2007E-2010P contre 31,8% pour celui correspondant au chiffre d'affaires.

### Programmes de moyen et haut standing

Le tableau ci-dessus illustre une progression du taux de marge brute à compter jusqu'en 2009P (52,8% en 2009P contre respectivement 42,6% et 50,9% en 2007E et 2008P) liée à une forte croissance du chiffre d'affaires sur la période caractérisée par une plus forte rentabilité de l'activité induite par des marges dérégulées concernant ce type spécifique de logements.

En général, la hausse continue des coûts de réalisation observée sur les segments économique et de standing demeure justifiée par :

- la prise en compte du renchérissement du foncier constituant l'essentiel des frais de réalisation et notamment concernant les terrains situés à Casablanca et Marrakech ;
- la prévision de croissance des frais de construction sur les prochaines années.

### II.4.3. Evolution prévisionnelle des frais généraux

L'ensemble des frais généraux prévisionnels de Douja Promotion Groupe Addoha se composent des éléments suivants :

- autres charges externes ;
- impôts et taxes ;
- frais de personnel ;
- dotations d'exploitation.

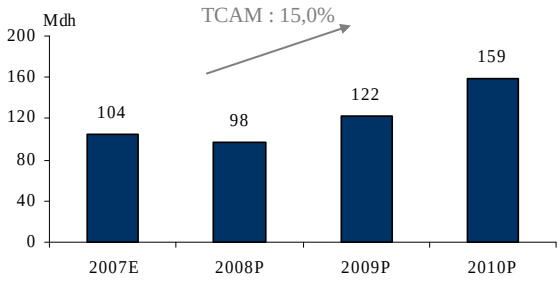
Selon le type d'activité, ils évoluent comme suit sur la période prévisionnelle $2007^E$-$2010^P$ :

| En milliers de dirhams | 2006 | $2007^E$ | $2008^P$ | $2009^P$ | $2010^P$ | TCAM (%) |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Programmes économiques** | **Ns** | **100 000** | **80 000** | **60 000** | **72 166** | **-10,3%** |
| *Croissance (%)* | | *Ns* | *-20,0%* | *-25,0%* | *20,3%* | |
| Prévisions s/ la base de terrains acquis | | 100 000 | 80 000 | 60 000 | 72 166 | -10,3% |
| *Croissance (%)* | | *Ns* | *-20,0%* | *-25,0%* | *20,3%* | |
| *En % du CA Economique[1]* | | *4,5%* | *1,9%* | *1,5%* | *1,4%* | |
| **Programmes moyen& haut standing** | **Ns** | **4 337** | **17 601** | **62 174** | **86 675** | **>100%** |
| *Croissance (%)* | | *Ns* | *>100%* | *>100%* | *39,4%* | |
| Prévisions s/ la base de terrains acquis | | 4 337 | 17 601 | 62 174 | 86 675 | >100% |
| *Croissance (%)* | | *Ns* | *>100%* | *>100%* | *39,4%* | |
| *En % du CA moyen & haut standing* | | *0,9%* | *0,9%* | *1,4%* | *1,5%* | |
| **Total frais généraux** | **150 843** | **104 337** | **97 601** | **122 174** | **158 841** | **15,0%** |
| *Croissance (%)* | - | *-30,8%* | *-6,5%* | *25,2%* | *30,0%* | |
| *En % du CA total* | | *3,9%* | *1,6%* | *1,4%* | *1,4%* | |

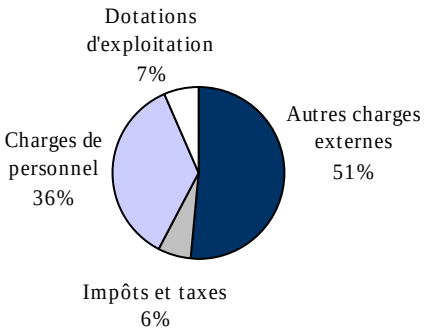
Source : Douja Promotion Groupe Addoha

Comme l'illustre le tableau ci-dessus, l'évolution des frais généraux enregistre un TCAM de 15,0% sur la période $2007^E$-$2010^P$ pour s'établir à 158,8 Mdh en $2010^P$ contre 104,4 Mdh en $2007^E$. L'évolution des frais généraux ainsi que leur structure, sur la période prévisionnelle $2006^E$-$2010^P$, se présente comme suit :

**Evolution des frais généraux**




**Structure des frais généraux cumulés sur la période $2007^E$-$2010^P$**




Source : Douja Promotion Groupe Addoha

Les principaux postes des frais généraux se détaillent comme suit :

- autres charges externes (51% des frais généraux cumulés sur la période $2007^E$-$2010^P$) : elles sont constituées en majorité par les frais de communication et les charges de crédit-bail

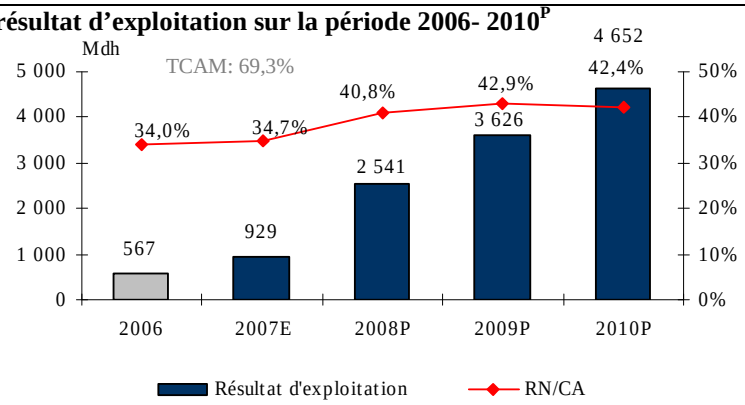
relatif au siège de Ain Sebâa (Casablanca). Elles s'établissent à 102 Mdh en 2010$^{P}$ vs 33 Mdh en 2007$^{E}$ ;

- charges de personnel (36% des frais généraux cumulés sur la période 2007$^{E}$-2010$^{P}$) : elles tiennent compte d'une forte évolution de l'effectif envisagée par la société dans le cadre de sa réorganisation dans une optique de rayonnement régional. Elles s'établissent à 47 Mdh en 2010$^{P}$ vs 38 Mdh en 2007$^{E}$.

### II.4.4. Evolution prévisionnelle du résultat d'exploitation

L'évolution du résultat d'exploitation sur la période prévisionnelle 2006-2010$^{P}$, se présente comme suit :

**Evolution du résultat d'exploitation sur la période 2006- 2010$^{P}$**



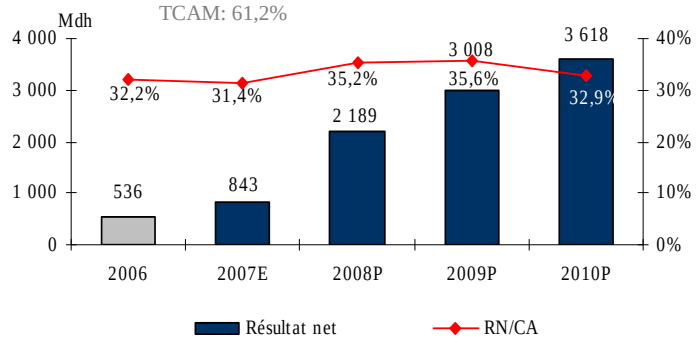

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

L'évolution du résultat d'exploitation enregistre un TCAM de 69,3% sur la période 2006-2010$^{P}$ pour s'établir à 4,6 Mrds Dh en 2010$^{P}$ contre 567 Mdh en 2006. Sa progression est étroitement liée à celle du chiffre d'affaires sur la période prévisionnelle considérée.

### II.4.5. Evolution prévisionnelle du résultat net

L'évolution du résultat net sur la période prévisionnelle 2006-2010$^{P}$, se présente comme suit :

**Evolution du résultat net sur la période 2006- 2010$^{P}$**




Source : Douja Promotion Groupe Addoha

L'évolution du résultat net enregistre un TCAM de 61,2% sur la période 2006-2010$^{P}$ pour s'établir à 3,6 Mrds Dh en 2010$^{P}$ contre 536 Mdh en 2006. Le taux de marge nette enregistre un léger repli à compter de 2010$^{P}$ lié principalement à l'appréciation consécutive du prix du foncier et des coûts de réalisation.

## II.5. BILANS PREVISIONNELS

Le tableau suivant présente l'évolution attendue sur les 5 prochaines années, des principaux agrégats du bilan de Douja Promotion Groupe Addoha :

| En milliers de dirhams | 2006 | 2007E | 2008P | 2009P | 2010P |
|---|---|---|---|---|---|
| **ACTIF** | | | | | |
| **Actif Immobilisé** | **329 822** | **319 933** | **333 826** | **332 653** | **331 413** |
| Immobilisations en non valeurs | 25 823 | 25 823 | 25 823 | 25 823 | 25 823 |
| Immobilisations incorporelles | 3 546 | 3 546 | 3 546 | 3 546 | 3 546 |
| Immobilisations corporelles | 24 449 | 14 560 | 28 453 | 27 280 | 26 040 |
| Immobilisations financières | 276 005 | 276 005 | 276 005 | 276 005 | 276 005 |
| **Actif Circulant** | **2 869 300** | **5 160 532** | **8 375 535** | **7 720 064** | **9 387 236** |
| Stocks | 1 377 135 | 4 487 397 | 6 884 137 | 5 741 156 | 6 791 872 |
| Créances de l'actif circulant | 1 492 165 | 673 135 | 1 491 397 | 1 978 908 | 2 595 364 |
| Titres et valeurs de placement | | | | | |
| Ecart de conversion actif | | | | | |
| **Trésorerie - Actif** | **262 501** | **1 033 535** | **476 244** | **3 715 066** | **5 140 513** |
| **Total Actif** | **3 461 623** | **6 514 000** | **9 185 605** | **11 767 783** | **14 859 162** |
| **PASSIF** | | | | | |
| **Capitaux Permanents** | **1 929 276** | **4 580 893** | **6 263 935** | **7 958 927** | **9 772 173** |
| Capitaux propres | 1 929 276 | 4 580 893 | 6 263 935 | 7 958 927 | 9 772 173 |
| Dettes de financement | - | | | | |
| Provisions pour risques et charges | - | | | | |
| **Passif Circulant** | **530 785** | **1 933 107** | **2 921 670** | **3 808 856** | **5 086 990** |
| Dettes du passif circulant | 530 292 | 1 932 613 | 2 921 176 | 3 808 362 | 5 086 496 |
| Autres provisions pour risques et charges | 494 | 494 | 494 | 494 | 494 |
| Ecart de conversion passif | | | | | |
| **Trésorerie - Passif** | **1 001 562** | | | | |
| **Total** | **3 461 623** | **6 514 000** | **9 185 605** | **11 767 783** | **14 859 162** |

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

L'évolution des actifs de Douja Promotion Groupe Addoha résulte essentiellement des investissements de respectivement de 12,6 et 13 Mdh dans le cadre des travaux d'extension du siège de Casablanca et de construction du siège de Tanger.

L'évolution positive des capitaux permanents de la société résulte essentiellement de la progression significative du résultat net sur la période prévisionnelle. Cet effet est toutefois modéré par la distribution de dividendes (pay out de 60% sur la période prévisionnelle $08^P$-$10^P$).

### II.5.1. Evolution du besoin en fonds de roulement

En 2006, le BFR s'établit à 2,3 Mrd Dh en forte hausse (>100%)% par rapport à l'exercice précédent. Cette variation est imputable aux facteurs suivants :

- une hausse significative des créances de l'actif circulant (1,5 Mrds Dh en 2006 vs 374 Mdh en 2005) sous l'effet des éléments ci-après :
  - une forte croissance du compte fournisseurs, débiteurs avances et acomptes (775,2 Mdh vs 36,5 Mdh) correspondant aux avances versées aux entreprises de construction au titre de l'exercice ;
  - une progression significative du poste autres débiteurs (338 Mdh en 2006 vs 17 Mdh en 2005) liée essentiellement aux prêts accordés aux filiales de Douja Promotion Groupe Addoha sur la période ;

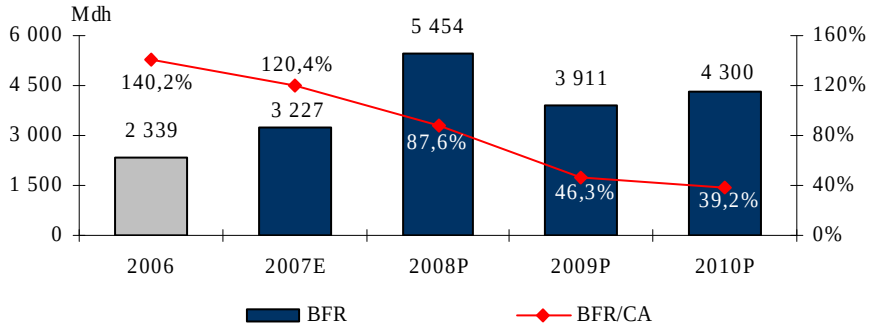
- une augmentation du poste Clients et Comptes rattachés (+79,3%) justifiée par l'importance du nombre de contrats de ventes définitifs enregistrés à fin 2006 par rapport à l'exercice précédent.

▪ une hausse des stocks (14,9%) en raison notamment d'une politique de renforcement de la réserve foncière dans le cadre des programmes en cours et futurs envisagés par le Groupe ;

Le BFR prévisionnel représente en moyenne 73% du chiffre d'affaires sur la période 2007$^{E}$-2010$^{P}$ hissé principalement par l'exercice 2007$^{E}$ où le BFR augmente significativement (>100%) du fait de la croissance des stocks (>100%) dans le cadre de l'acquisition de nouveaux terrains.

L'évolution graphique du BFR prévisionnel se présente comme suit sur la période 2006-2010$^{P}$ :

**Evolution du BFR sur la période 2006- 2010$^{P}$**




Source : Douja Promotion Groupe Addoha

En volume, le BFR prévisionnel est croissant et s'inscrit dans une fourchette comprise entre 3,2 Mrds Dh et 4,3 Mrds Dh sur la période prévisionnelle 2007$^{E}$-2010$^{P}$

Cette évolution est imputable d'une part, à l'augmentation des stocks liée à l'acquisition de nouveaux terrains et sa compensation par une légère croissance des avances et acomptes clients au passif lié à l'évolution croissante de programmes de logements à commercialiser.

### II.5.2. Evolution de l'équilibre financier

L'équilibre financier de la Société se présente comme suit sur la période 2006-2010$^{P}$ :

| En milliers de dirhams | 2006 | 2007$^{E}$ | 2008$^{P}$ | 2009$^{P}$ | 2010$^{P}$ |
|---|---|---|---|---|---|
| **Ressources** | | | | | |
| Autofinancement | 182 398 | 530 605 | 1 685 149 | 1 697 165 | 1 815 485 |
| CAF | 548 898 | 868 105 | 2 190 719 | 3 010 333 | 3 620 381 |
| -Distribution de dividendes | 366 500 | 337 500 | 505 570 | 1 313 167 | 1 804 896 |
| Augmentation des fonds propres | | 2 146 500 | | | |
| Augmentation des dettes de financement | | | | | |
| Variation de BFR | | | | 1 542 657 | |
| **Total** | **182 398** | **2 677 105** | **1 685 149** | **3 239 823** | **1 815 485** |
| **Emplois** | | | | | |
| Acquisition d'immobilisations | 187 189 | 15 600 | 16 000 | 1 000 | 1 000 |
| Remboursement des dettes | | | | | |
| Emplois en non valeurs | 28 664 | | | | |
| Variation de BFR | 1 211 547 | 888 910 | 2 226 440 | | 389 038 |
| **Total** | **1 427 400** | **904 510** | **2 242 440** | **1 000** | **390 038** |
| Variation de trésorerie | (1 245 003) | 1 772 595 | (557 291) | 3 238 823 | 1 425 447 |
| Trésorerie finale | (739 060) | 1 033 535 | 476 244 | 3 715 066 | 5 140 513 |

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

Le tableau ci-dessous présente l'évolution de l'équilibre financier au cours de la période prévisionnelle 2006-2010$^{P}$ :

| En milliers de dirhams | 2006 | 2007$^{E}$ | 2008$^{P}$ | 2009$^{P}$ | 2010$^{P}$ |
|---|---|---|---|---|---|
| Financement permanent | 1 929 276 | 4 580 893 | 6 263 935 | 7 958 927 | 9 772 173 |
| **Moins** actif immobilisé | 329 822 | 319 933 | 333 826 | 332 653 | 331 413 |
| **Fonds de roulement** | **1 599 454** | **4 260 959** | **5 930 109** | **7 626 274** | **9 440 759** |
| Actif circulant | 2 869 300 | 5 160 532 | 8 375 535 | 7 720 064 | 9 387 236 |
| **Moins** passif circulant | 530 785 | 1 933 107 | 2 921 670 | 3 808 856 | 5 086 990 |
| **Besoin de financement global** | **2 338 514** | **3 227 425** | **5 453 865** | **3 911 208** | **4 300 246** |
| dont BFR lié à l'acquisition du foncier au cours du 1$^{er}$ semestre | - | 430 000 | 1 830 000 | | |
| FR/BFG | 68,4% | 132,0% | 108,7% | 195,0% | 219,5% |
| **Trésorerie nette** | **(739 060)** | **1 033 535** | **476 244** | **3 715 066** | **5 140 513** |

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

La trésorerie nette prévisionnelle est excédentaire à compter de 2007$^{P}$ liée à une forte progression des fonds propres et du financement permanent sur la période. La trésorerie nette s'établit à 5,1 Mrds Dh en 2010$^{P}$ vs -739 Mdh en 2006.

Cette évolution est imputable essentiellement aux facteurs suivants :

- une croissance des fonds propres et du financement permanent conduisant à une progression maintenue du fonds de roulement sur la période prévisionnelle liée principalement à l'augmentation de capital d'un montant de près de 2,2 Mrds Dh, objet de la présente opération ;

  Cette augmentation de capital répond au besoin de financement contracté par la Société suite à l'acquisition de terrains effectuée à partir du 2$^{ème}$ trimestre 2007 portant sur 2 307 hectares et dont le séquencement d'acquisition prévisionnel figure dans le tableau ci-dessus.

- une hausse continue de l'actif circulant hissée principalement par la croissance des stocks sur la période prévisionnelle (TCAM de 34% sur la période 2006-2010$^{P}$).

## II.6. LES TABLEAUX PREVISIONNELS DE FLUX DE TRESORERIE

Le tableau figurant en page suivante présente l'évolution des flux de trésorerie de Douja Promotion Groupe Addoha sur la période :

| En milliers de dirhams | 2006E | 2007P | 2008P | 2009P | 2010P |
|---|---|---|---|---|---|
| **Résultat net** | **536 215** | **842 617** | **2 188 612** | **3 008 159** | **3 618 141** |
| + dotations d'exploitation | 12 683 | 25 489 | 2 107 | 2 173 | 2 240 |
| + dotations financières | | | | | |
| + dotations non courantes | | | | | |
| - reprises d'exploitation | | | | | |
| - reprises financières | | | | | |
| - reprises non courantes | | | | | |
| - produits des cessions d'immobilisations | | | | | |
| + valeur nette d'amortissement des immob. cédées | | | | | |
| **Capacité d'autofinancement** | **548 898** | **868 105** | **2 190 719** | **3 010 333** | **3 620 381** |
| - distribution de dividendes | 366 500 | 337 500 | 505 570 | 1 313 167 | 1 804 896 |
| **Autofinancement** | **182 398** | **530 605** | **1 685 149** | **1 697 165** | **1 815 485** |
| + Augmentation des fonds propres | | 2 146 500 | | | |
| + Augmentation des dettes de financement | | | | | |
| + Cession et réduction d'immobilisations | | | | | |
| **Ressources** | **182 398** | **2 677 105** | **1 685 149** | **1 697 165** | **1 815 485** |
| - Acquisitions et augmentations d'immobilisations | 187 189 | 15 600 | 16 000 | 1 000 | 1 000 |
| - Remboursement des capitaux propres | | | | | |
| - Remboursement des dettes de financement | | | | | |
| - Emplois en non valeurs | 28 664 | | | | |
| **Emplois** | **215 853** | **15 600** | **16 000** | **1 000** | **1 000** |
| Variation du BFR | 1 211 547 | 888 910 | 2 226 440 | (1 542 657) | 389 038 |
| **Variation de la trésorerie** | **(1 245 003)** | **1 772 595** | **(557 291)** | **3 238 823** | **1 425 447** |
| **Trésorerie début d'exercice** | **505 943** | **(739 060)** | **1 033 535** | **476 244** | **3 715 066** |
| **Trésorerie fin d'exercice** | **(739 060)** | **1 033 535** | **476 244** | **3 715 066** | **5 140 513** |

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

La capacité d'autofinancement de Douja Promotion Groupe Addoha enregistre un TCAM de 61,0% sur la période 2007E-2010P pour s'établir à 3,6 Mrds Dh en 2010P.

Les investissements envisagés par Douja Promotion Groupe Addoha sur la période 2007E-2010P s'élèvent à près de 34 Mdh justifiés essentiellement par :

- 2007E : frais d'extension du siège de Casablanca (Ain Sebâa) pour une enveloppe de 12,6 Mdh ;
- 2008P : construction du siège de Tanger pour une enveloppe de 13 Mdh.

# PARTIE VII FACTEURS DE RISQUES

# I. L'ARTICLE 19 RELATIF AUX CONVENTIONS SIGNEES AVEC L'ETAT

## I.1. CADRE LEGAL

Dans le cadre de la politique visant la promotion des investissements privés dans le secteur du logement économique, l'Etat, à travers l'article 19 de la Loi de Finances 1999-2000 (complété et modifié par l'article 16 bis de la loi des finances 2001) a mis en place des mesures fiscales incitatives sous la forme de diverses exonérations, dont notamment l'impôt sur les sociétés.

Ces exonérations sont acquises aux promoteurs immobiliers à la condition notamment qu'ils réalisent un programme de construction d'au moins 2 500 logements sociaux (nombre initialement fixé à 3 500 logements en 1999) sur une période n'excédant pas 5 ans entre l'obtention de la première autorisation de construire et le dernier permis d'habiter et qu'ils diversifient leurs programmes sociaux sur plusieurs régions du Maroc.

Dans le cas où le promoteur ne parviendrait pas à réaliser au moins 2 500 logements sociaux dans les délais et conditions prévus par la loi, les impôts, droits et taxes exigibles seront mis en recouvrement sans préjudice des amendes, pénalités et majorations y afférentes.

## I.2. CONVENTIONS SIGNEES AVEC LES SECTEURS PUBLIC ET PRIVE

Depuis 2000, 70 conventions portant sur 173 000 logements sociaux ont été signées. En effet, le nombre de conventions signées entre les promoteurs privés et le Ministère de l'habitat était au nombre de six et portaient sur la réalisation de 21 000 logements en 2000.

En 2005, le nombre de conventions est porté à cinq pour la réalisation de 12 500 logements sociaux.

En 2006, 6 conventions ont été conclues portant quasiment toutes sur les deux villes nouvelles crées dans les abords de Marrakech et de Rabat. Le secteur a été donc dynamisé avec la conclusion de 70 conventions qui ont pour objectif la réalisation de 173 000 logements sociaux dans les différentes régions du Royaume.

Les promoteurs du secteur public ont signé jusqu'à présent 4 conventions: deux en 2001 pour 2 500 unités chacune (Alem à Rabat et Attacharouk à Casablanca), une en 2005 pour 2 500 unités pour l'Erac Sud à Agadir et une en 2006 par l'Erac Tensift à Marrakech portant sur la réalisation de 2 500 unités d'habitat social.

## I.3. AMENDEMENTS DE L'ARTICLE 19

Depuis peu, les pouvoirs publics envisagent une révision de l'article 19 de la Loi de Finances 1999-2000 destiné aux promoteurs immobiliers pour les conventions devant être signées à compter de janvier 2008. Ces principaux amendements se résument comme suit :

- annulation de l'exonération de l'Impôts sur les Sociétés[67] et préservation de l'exonération sur l'ensemble des autres taxes ;
- ces exonérations seront acquises aux promoteurs immobiliers à la condition notamment qu'ils réalisent un programme de construction d'au moins 1 500 logements sociaux (nombre initialement fixé à 2 500 logements) sur une période n'excédant pas 5 ans entre l'obtention de la première autorisation de construire et le dernier permis d'habiter.

[67] Les promoteurs immobiliers seront imposés au taux de 15%

### I.4. INCIDENCES SUR L'ACTIVITE DE DOUJA PROMOTION GROUPE ADDOHA

Concernant Douja Promotion Groupe Addoha, il ressort de la situation au premier semestre 2007 que les programmes effectivement réalisés[68], dans un délai inférieur à 5 ans, portent sur un nombre de logements économiques (30 370 logements[69]) largement supérieur au minimum auquel s'est engagé la société (21 000 logements).

Par ailleurs, les conventions signées, avant janvier 2008, entre Douja Promotion Groupe Addoha et l'Etat, ont une échéance fixée à 2012. Dès lors, la réalisation des programmes de logements économiques entrant dans le cadre de ces conventions continuera à bénéficier de la totalité des exonérations jusqu'en 2012.

Il est à souligner, du fait de la non rétroactivité de la loi, que les aménagements prévus dans le cadre de la Loi de Finances 2008 n'auront aucun impact sur les marges bénéficiaires du groupe jusqu'en 2012, au titre des conventions signées avec l'Etat avant janvier 2008.

## II. LA HAUSSE DES TAUX D'INTERETS APPLIQUES AUX ACQUEREURS

Bien que la demande de logements sociaux soit importante compte-tenu du déficit accumulé depuis plusieurs années, une hausse significative des taux d'intérêt appliqués aux crédits acquéreurs constituerait un facteur limitatif par rapport à l'accès à la propriété des ménages à faible revenu. Il en résulterait un ralentissement du rythme des ventes réalisées par Douja Promotion Groupe Addoha.

Cependant, il est peu probable que les taux d'intérêt connaissent au cours des prochaines années une augmentation significative. Ce risque est, en effet, très fortement atténué compte-tenu notamment des éléments suivants :

- maîtrise de l'inflation à des niveaux acceptables ;
- baisse continue des taux des différentes catégories des bons de Trésor ;
- baisse du coût des ressources bancaires résultant notamment de la réduction des taux créditeurs ;
- situation de surliquidité des banques nationales.

Par ailleurs, et s'agissant plus particulièrement des prêts immobiliers, le risque de contrepartie demeure relativement faible compte-tenu des garanties hypothécaires qui leur sont assorties (outre la caution de la CCG pour les crédits relevant du Fogarim) et de l'attachement particulièrement fort des ménages marocains à leur logement. Le coût du risque, constituant une des composantes de la tarification bancaire, s'en trouve de ce fait minoré.

En outre, l'attrait que présente pour les banques cette catégorie de crédit (risque peu élevé, produit de fidélisation sur une très longue période de la clientèle…) est confirmé par :

- d'une part, la forte concurrence par les prix relevée au niveau du système bancaire national ;
- d'autre part, l'augmentation remarquable enregistrée régulièrement au cours de ces dernières années de l'encours des prêts immobiliers, comme l'indique le tableau en page suivante :

| En Mdh | 2002 | 2003 | 2004 | 2005 | 2006 |
|---|---|---|---|---|---|
| **Crédits immobiliers** | 36 404 | 41 341 | 46 317 | 57 979 | 72 963* |

Source : Bank Al-Maghrib
* Source : GPBM

[68] Programmes achevés au 30 juin 2007
[69] Cf. matrice des conventions conclues à l'Etat figurant en page 60.

Enfin, il convient de relever que la Société a, depuis plusieurs années, et compte tenu du nombre important de dossiers de prêt qu'elle leur soumet (8 000 à 10 000 par an), négocié avec les banques des taux avantageux pour le compte de sa clientèle.

## III. LE RENCHERISSEMENT DU COUT DU FONCIER

L'envolée du prix du foncier est un risque constaté depuis quelques années en raison de la croissance démographique et de la facilitation de l'accès au crédit. Cependant, ce risque est atténué par la volonté de l'Etat de créer 15 nouvelles villes à l'horizon 2020 qui constitueront une offre de terrains supplémentaires dans les zones urbaines, ce qui aura tendance à atténuer l'envolée des prix.

Le renchérissement du foncier est de nature à impacter négativement la marge bénéficiaire. La répercussion de cet enchérissement par la société sur le prix de vente des logements ne serait pas compatible avec l'engagement pris par cette dernière dans le cadre des conventions conclues avec l'Etat de plafonner le prix de cession des logements à un maximum de 200 000 Dh.

Face à ce risque, Douja Promotion Groupe Addoha a adopté les mesures suivantes :

- mise en place de partenariats avec des organismes publics dans le cadre desquels ces derniers s'engagent à mobiliser du foncier et le céder à la Société ;
- décision d'extension de son champ d'interventions à travers la réalisation de plusieurs programmes à Casablanca, mais également à Tanger, Agadir, Marrakech, Rabat-Salé, Fès, Tamesna …
- diversification de ses programmes en engageant également des projets de logements de moyen standing non soumis à un prix plafonné par l'Administration.

Il est à souligner également que les pouvoirs publics poursuivent leur souhait d'élargir le périmètre urbain de plusieurs villes du Royaume, notamment à Casablanca.

## IV. LE CHOIX DES ENTREPRISES DE BTP

La société Douja Promotion Groupe Addoha sous-traite « clé en mains » la construction des logements à des entreprises de BTP externes au Groupe sur la base de cahiers de charges indiquant notamment le prix, la qualité des prestations, mais également les délais de réalisation des travaux.

La non disponibilité en nombre suffisant d'entreprises qualifiées en mesure de répondre aux exigences des cahiers des charges pourrait constituer un facteur de risque de nature à impacter les délais de réalisation et/ou la qualité des prestations. Il pourrait également en découler, faute de concurrence, des offres de prix plus élevées.

Pour contrecarrer ce risque, la société, dès l'année 2002, a prospecté le marché international et identifié des entreprises étrangères disposant d'excellentes références dans le domaine des BTP et de structures organisationnelles leur permettant de réaliser les travaux à des prix et dans des délais conformes aux exigences des cahiers des charges.

Ces entreprises ont déjà réalisé pour le compte de Douja Promotion Groupa Addoha plusieurs milliers de logements dans le cadre d'un strict respect des conditions fixées par la société (délais, qualité, sécurité …) et à des prix compétitifs compte-tenu du volume important des programmes de construction qui leur est confié.

Par ailleurs, en contrepartie de l'exclusivité dont bénéficie Douja Promotion Groupe Addoha auprès de ces entreprises, cette dernière leur assure la pleine utilisation de leur capacité de production.

Il est enfin à noter que pour faire face au nombre important des nouveaux programmes lancés par la société, celle-ci négocie actuellement des accords avec d'autres entreprises internationales.

## V. LA REDUCTION DE LA DEMANDE

Le risque d'une baisse de la demande est négligeable compte-tenu du déficit actuel en logements (entre 800 000 et 1 200 000) face à une production annuelle de l'ordre de 80 000 unités à l'échelle nationale.

## VI. LA MONTEE DE LA CONCURRENCE

Le marché de l'immobilier appartient à un secteur concurrentiel et offre des opportunités de profits et de rentes intéressantes ne présentant pas de barrières à l'entrée contraignantes, ce qui encourage l'entrée de plusieurs opérateurs nationaux et internationaux. Cette montée en concurrence peut provoquer une érosion des marges bénéficiaires si le foncier devient plus coûteux.

# PARTIE VIII FAITS EXCEPTIONNELS

Il n’existe pas de faits exceptionnels susceptibles d’avoir ou ayant eu dans le passé récent une incidence significative sur la situation financière, le résultat, l’activité et le patrimoine de la société Douja Promotion Groupe Addoha.

# PARTIE IX LITIGES ET AFFAIRES CONTENTIEUSES

Il n’existe pas de litiges et affaires contentieuses susceptibles d’avoir ou ayant eu dans le passé récent une incidence significative sur la situation financière, le résultat, l’activité et le patrimoine de la société Douja Promotion Groupe Addoha.

# PARTIE X ANNEXES

# ANNEXE 1 DONNEES COMPTABLES ET FINANCIERES

# I. PRINCIPES ET METHODES COMPTABLES UTILISEES PAR DOUJA PROMOTION GROUPE ADDOHA AU 31/12/2006

## I.1. METHODES D'EVALUATION

Le groupe Addoha a mis en application le nouveau plan comptable immobilier entré en vigueur en 2004.

### I.1.1. Actif immobilisé

Coût d'acquisition

Valeur d'entrée qui correspond au coût d'acquisition des immobilisations.

**Corrections de valeur**

Amortissements des non valeurs, des immobilisations corporelles et incorporelles.

1) Pour la correction des valeurs, c'est "l'amortissement linaire" qui est appliqué en ce qui concerne les immobilisations corporelles.
2) Pour les non-valeurs, ils sont amortissables sur 5 ans ou en totalité si le résultat du 1er exercice le permet.

### I.1.2. Actif circulant (hors trésorerie)

Coût de production des en cours = Coût des travaux réalisés au 31 Décembre

Nominal des créances

## I.2. ETATS DE SYNTHESE (COMPTES SOCIAUX)

- **ETATS DE SYNTHESE SUR LES 3 DERNIERS EXERCICES :**

  - Bilans 2004, 2005 et 2006
  - Compte de produits et charges 2004, 2005 et 2006
  - Etat des soldes de gestion 2004, 2005 et 2006
  - Tableau de financement de l'exercice 2004, 2005 et 2006
  - Etat des dérogations (A2)
  - Etat des changements de méthode (A3)
  - Tableau des immobilisations autres que financières (B2)
  - Tableau des amortissements (B2 bis)
  - Plus ou moins values sur cessions ou retraits d'immobilisations (B3)
  - Tableau des titres de participations (B4) des exercices 2004, 2005 et 2006
  - Tableau des provisions des exercices 2004, 2005 et 2006
  - Tableau des créances (B6) des exercices 2004, 2005 et 2006
  - Tableau des dettes (B7) des exercices 2004, 2005 et 2006
  - Tableau des sûretés réelles données ou reçues (B8)
  - Engagements financiers reçus ou donnés hors opérations de crédit bail (B9)
  - Etat de répartition du capital social (C1)
  - Tableau d'affectation des résultats intervenue au cours des exercices 2004, 2005 et 2006 (C2)
  - Datation et évènements postérieurs au dernier exercice clos (C5)

- **ETATS DE SYNTHESE SEMESTRIELS :**

  - Bilans au 30 juin 2007 et au 31 décembre 2006 ;
  - Compte de produits et charges au 30 juin 2007 et 2006

# II. ETATS DE SYNTHESE SOCIAUX DE DOUJA PROMOTION GROUPE ADDOHA SUR LES TROIS DERNIERS EXERCICES

## II.1. BILANS DES TROIS DERNIERS EXERCICES

### II.1.1. Bilan de l'exercice 2006

| ACTIF | Exercice | | | Exercice précédent |
|---|---|---|---|---|
| En Dirhams | Brut | Amort & Prov | Net | Net |
| **IMMOBILISATIONS EN NON VALEUR (A)** | **54 714 189,60** | **28 891 665,79** | **25 822 523,81** | **8 074 861,72** |
| Frais préliminaires | 6 781 904,40 | 1 356 380,88 | 5 425 523,52 | |
| Charges à répartir sur plusieurs exercices | 47 932 285,20 | 27 535 284,91 | 20 397 000,29 | 8 074 861,72 |
| Primes de remboursement des obligations | | | | |
| **IMMOBILISATIONS INCORPORELLES (B)** | **4 558 310,25** | **1 012 736,76** | **3 545 573,49** | **3 684 294,85** |
| Immobilisations en recherche et développement | | | | |
| Brevets, marques, droits et valeurs similaires | 2 400,00 | | 2 400,00 | 1 040,00 |
| Fonds commercial | | | | |
| Autres immobilisations incorporelles | 4 555 910,25 | 1 012 736,76 | 3 543 173,49 | 3 683 254,85 |
| **IMMOBILISATIONS CORPORELLES (C)** | **29 738 914,51** | **5 289 977,05** | **24 448 937,46** | **11 314 352,86** |
| Terrains | 4 500 000,00 | | 4 500 000,00 | |
| Constructions | 1 785 000,00 | 52 756,66 | 1 732 243,34 | |
| Installations techniques, matériel et outillage | 2 762 407,96 | 1 304 819,44 | 1 457 588,52 | 1 138 825,49 |
| Matériel de transport | 401 757,06 | 325 319,28 | 76 437,78 | 14 645,21 |
| Mobiliers, matériel de bureau et aménagements divers | 7 369 149,60 | 2 919 971,00 | 4 449 178,60 | 3 308 405,80 |
| Autres immobilisations corporelles | 1 175 148,10 | 687 110,67 | 488 037,43 | 551 447,13 |
| Immobilisations corporelles en cours | 11 745 451,79 | | 11 745 451,79 | 6 301 029,23 |
| **IMMOBILISATIONS FINANCIERES (D)** | **276 005 059,86** | | **276 005 059,86** | **103 578 138,77** |
| Prêts immobilisés | | | | |
| Autres créances financières | 126 379,90 | | 126 379,90 | 112 330,73 |
| Titres de participation | 275 482 479,96 | | 275 482 479,96 | 103 069 608,04 |
| Autres titres immobilisés | 396 200,00 | | 396 200,00 | 396 200,00 |
| **ECARTS DE CONVERSION - ACTIF (E)** | | | | |
| Diminution des créances immobilisées | | | | |
| Augmentation des dettes de financement | | | | |
| **TOTAL I ( A+B+C+D+E)** | **365 016 474,22** | **35 194 379,60** | **329 822 094,62** | **126 651 648,20** |
| **STOCKS (F)** | **1 432 488 832,81** | **55 354 068,46** | **1 377 134 764,35** | **1 198 833 986,49** |
| Marchandises | 476 258 794,58 | | 476 258 794,58 | 502 829 192,85 |
| Matières et fournitures consommables | | | | |
| Produits en cours | 747 206 509,49 | 6 122 836,55 | 741 083 672,94 | 200 144 362,81 |
| Produits intermédiaires et produits résiduels | | | | |
| Produits finis | 209 023 528,74 | 49 231 231,91 | 159 792 296,83 | 495 860 430,83 |
| **CREANCES DE L'ACTIF CIRCULANT (G)** | **1 492 400 004,67** | **234 960,00** | **1 492 165 044,67** | **373 837 036,08** |
| Fournis. débiteurs, avances et acomptes | 775 261 732,32 | | 775 261 732,32 | 36 553 583,46 |
| Clients et comptes rattachés | 136 502 318,23 | 234 960,00 | 136 267 358,23 | 75 979 361,81 |
| Personnel | 202 429,44 | | 202 429,44 | 177 914,91 |
| Etat | 223 969 631,99 | | 223 969 631,99 | 195 396 204,91 |
| Comptes d'associés | | | | |
| Autres débiteurs | 338 006 786,08 | | 338 006 786,08 | 17 136 213,42 |
| Compte de régularisation actif | 18 457 106,61 | | 18 457 106,61 | 48 593 757,57 |
| **TITRES ET VALEUR DE PLACEMENT (H)** | | | | **467 500 000** |
| **ECART DE CONVERSION - ACTIF (I)** ( Eléments circulants ) | | | | |
| **TOTAL II ( F+G+H+I)** | **2 924 888 837,48** | **55 589 028,46** | **2 869 299 809,02** | **2 040 171 022,57** |
| **TRESORERIE - ACTIF** | **262 501 436,10** | | **262 501 436,10** | **560 097 804,85** |
| **Chèques et valeurs à encaisser** | 4 449 372,46 | | 4 449 372,46 | 7 524 028,78 |
| Banques, T.G & CP | 257 194 890,34 | | 257 194 890,34 | 552 357 538,99 |
| Caisses, régies d'avances et accréditifs | 857 173,30 | | 857 173,30 | 216 237,08 |
| **TOTAL III** | **262 501 436,10** | | **262 501 436,10** | **560 097 804,85** |
| **TOTAL GENERAL I+II+III** | **3 552 406 747,80** | **90 783 408,06** | **3 461 623 339,74** | **2 726 920 475,62** |

| PASSIF<br>En Dirhams | Exercice | Exercice précédent |
|---|---|---|
| **CAPITAUX PROPRES** | | |
| Capital social ou personnel (1) | 1 350 000 000,00 | 10 000 000,00 |
| moins: Actionnaires, capital souscrit non appelé dont versé | | |
| Prime d'émission, de fusion, d'apport | | |
| Ecarts de réévaluation | | |
| Réserve légale | 1 000 000,00 | 1 000 000,00 |
| Autres réserves | | |
| Report à nouveau (2) | 42 061 467,11 | 1 137 575 317,12 |
| Résultat net en instance d'affectation (2) | | |
| Résultat net de l'exercice (2) | 536 214 515,06 | 610 986 149,99 |
| **TOTAL DES CAPITAUX PROPRES (A)** | **1 929 275 982,17** | **1 759 561 467,11** |
| **CAPITAUX PROPRES ASSIMILES (B)** | | |
| Subventions d'investissement | | |
| Provisions réglementées | | |
| **DETTES DE FINANCEMENT (C)** | | |
| Emprunts obligataires | | |
| Autres dettes de financement | | |
| **PROVISIONS DURABLES POUR RISQUES ET CHARGES (D)** | | |
| Provisions pour charges | | |
| Provisions pour risques | | |
| **ECARTS DE CONVERSION - PASSIF (E)** | | |
| Augmentation des créances immobilisées | | |
| Diminution des dettes de financement | | |
| **TOTAL I ( A+B+C+D+E )** | **1 929 275 982,17** | **1 759 561 467,11** |
| **DETTES DU PASSIF CIRCULANT (F)** | **530 291 635,06** | **445 210 296,11** |
| Fournisseurs et comptes rattachés | 118 854 058,14 | 250 458 876,22 |
| Clients créditeurs, avances et acomptes | 383 595 021,18 | 182 700 226,84 |
| Personnel | 1 413 866,93 | 1 902 329,29 |
| Organismes sociaux | 1 329 965,80 | 802 790,84 |
| Etat | 12 564 865,69 | 4 250 110,71 |
| Comptes d'associés | 138 190,16 | 138 590,16 |
| Autres créanciers | 3 991 498,76 | 2 747 540,68 |
| Comptes de régularisation - passif | 8 404 168,40 | 2 209 831,37 |
| **AUTRES PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES (G)** | **493 800,00** | **493 800,00** |
| **ECARTS DE CONVERSION - PASSIF (H)( Eléments circulants )** | | |
| **TOTAL II ( F+G+H )** | **530 785 435,06** | **445 704 096,11** |
| **TRESORERIE PASSIF** | **1 001 561 922,51** | **521 654 912,40** |
| Crédits d'escompte | | |
| Crédit de trésorerie | 721 000 000,00 | |
| Banques (soldes créditeurs ) | 280 561 922,51 | 521 654 912,40 |
| **TOTAL III** | **1 001 561 922,51** | **521 654 912,40** |
| **TOTAL I+II+III** | **3 461 623 339,74** | **2 726 920 475,62** |

(1) Capital personnel débiteur.
(2) Bénéfice (+) déficitaire (-).

## II.1.2. Bilan de l'exercice 2005

| ACTIF | Exercice | | | Exercice précédent |
|---|---|---|---|---|
| En Dirhams | Brut | Amort & Prov | Net | Net |
| **IMMOBILISATIONS EN NON VALEUR (A)** | **34 339 430,28** | **26 264 568,56** | **8 074 861,72** | **14 942 747,76** |
| Frais préliminaires | | | | |
| Charges à répartir sur plusieurs exercices | 34 339 430,28 | 26 264 568,56 | 8 074 861,72 | 14 942 747,76 |
| Primes de remboursement des obligations | | | | |
| **IMMOBILISATIONS INCORPORELLES (B)** | **4 321 130,25** | **636 835,40** | **3 684 294,85** | **1 189 728,50** |
| Immobilisations en recherche et développement | | | | |
| Brevets, marques, droits et valeurs similaires | 1 040,00 | | 1 040,00 | 1 040,00 |
| Fonds commercial | | | | |
| Autres immobilisations incorporelles | 4 320 090,25 | 636 835,40 | 3 683 254,85 | 1 188 688,50 |
| **IMMOBILISATIONS CORPORELLES (C)** | **15 213 555,15** | **3 899 202,29** | **11 314 352,86** | **6 593 165,84** |
| Terrains | | | | |
| Constructions | | | | |
| Installations techniques, matériel et outillage | 2 174 724,46 | 1 035 898,97 | 1 138 825,49 | 1 286 442,81 |
| Matériel de transport | 308 195,58 | 293 550,37 | 14 645,21 | 54 204,58 |
| Mobiliers, matériel de bureau et aménagements divers | 5 360 324,26 | 2 051 918,46 | 3 308 405,80 | 3 726 307,48 |
| Autres immobilisations corporelles | 1 069 281,62 | 517 834,49 | 551 447,13 | 1 526 210,97 |
| Immobilisations corporelles en cours | 6 301 029,23 | | 6 301 029,23 | |
| **IMMOBILISATIONS FINANCIERES (D)** | **103 578 138,77** | | **103 578 138,77** | **749 723,73** |
| Prêts immobilisés | | | | |
| Autres créances financières | 112 330,73 | | 112 330,73 | 174 887,73 |
| Titres de participation | 103 069 608,04 | | 103 069 608,04 | |
| Autres titres immobilisés | 396 200,00 | | 396 200,00 | 574 836,00 |
| **ECARTS DE CONVERSION - ACTIF (E)** | | | | |
| Diminution des créances immobilisées | | | | |
| Augmentation des dettes de financement | | | | |
| **TOTAL I ( A+B+C+D+E)** | **157 452 254,45** | **30 800 606,25** | **126 651 648,20** | **23 475 365,83** |
| **STOCKS (F)** | **1 210 237 280,79** | **11 403 294,30** | **1 198 833 986,49** | **1 410 551 691,31** |
| Marchandises | 502 829 192,85 | | 502 829 192,85 | 532 788 983,90 |
| Matières et fournitures consommables | | | | |
| Produits en cours | 200 144 362,81 | | 200 144 362,81 | 611 241 622,24 |
| Produits intermédiaires et produits résiduels | | | | |
| Produits finis | 507 263 725,13 | 11 403 294,30 | 495 860 430,83 | 266 521 085,17 |
| **CREANCES DE L'ACTIF CIRCULANT (G)** | **374 071 996,08** | **234 960,00** | **373 837 036,08** | **415 107 381,37** |
| Fournis. débiteurs, avances et acomptes | 36 553 583,46 | | 36 553 583,46 | 29 099 332,76 |
| Clients et comptes rattachés | 76 214 321,81 | 234 960,00 | 75 979 361,81 | 152 130 973,98 |
| Personnel | 177 914,91 | | 177 914,91 | 697 570,00 |
| Etat | 195 396 204,91 | | 195 396 204,91 | 227 261 177,64 |
| Comptes d'associés | | | | |
| Autres débiteurs | 17 136 213,42 | | 17 136 213,42 | 2 410 129,98 |
| Compte de régularisation actif | 48 593 757,57 | | 48 593 757,57 | 3 508 197,01 |
| **TITRES ET VALEUR DE PLACEMENT (H)** | **467 500 000** | | **467 500 000** | |
| **ECART DE CONVERSION - ACTIF (I)** | | | | |
| ( Eléments circulants ) | | | | |
| **TOTAL II ( F+G+H+I)** | **2 051 809 276,87** | **11 638 254,30** | **2 040 171 022,57** | **1 825 659 072,68** |
| **TRESORERIE - ACTIF** | **560 097 804,85** | | **560 097 804,85** | **477 717 291,06** |
| Chèques et valeurs à encaisser | 7 524 028,78 | | 7 524 028,78 | 1 110 725,00 |
| Banques, T.G & CP | 552 357 538,99 | | 552 357 538,99 | 476 359 866,06 |
| Caisses, régies d'avances et accréditifs | 216 237,08 | | 216 237,08 | 246 700,00 |
| **TOTAL III** | **560 097 804,85** | | **560 097 804,85** | **477 717 291,06** |
| **TOTAL GENERAL I+II+III** | **2 769 359 336,17** | **42 438 860,55** | **2 726 920 475,62** | **2 326 851 729,57** |

| PASSIF<br>En Dirhams | Exercice | Exercice précédent |
|---|---|---|
| **CAPITAUX PROPRES** | | |
| Capital social ou personnel [1] | 10 000 000,00 | 10 000 000,00 |
| moins: Actionnaires, capital souscrit non appelé dont versé | | |
| Prime d'émission, de fusion, d'apport | | |
| Ecarts de réévaluation | | |
| Réserve légale | 1 000 000,00 | 1 000 000,00 |
| Autres réserves | | |
| Report à nouveau [2] | 1 137 575 317,12 | 770 583 891,30 |
| Résultat net en instance d'affectation [2] | | |
| Résultat net de l'exercice [2] | 610 986 149,99 | 436 991 425,82 |
| **TOTAL DES CAPITAUX PROPRES (A)** | **1 759 561 467,11** | **1 218 575 317,12** |
| **CAPITAUX PROPRES ASSIMILES (B)** | | |
| Subventions d'investissement | | |
| Provisions réglementées | | |
| **DETTES DE FINANCEMENT (C)** | | **10 000 000,00** |
| Emprunts obligataires | | |
| Autres dettes de financement | | 10 000 000,00 |
| **PROVISIONS DURABLES POUR RISQUES ET CHARGES (D)** | | |
| Provisions pour charges | | |
| Provisions pour risques | | |
| **ECARTS DE CONVERSION - PASSIF (E)** | | |
| Augmentation des créances immobilisées | | |
| Diminution des dettes de financement | | |
| **TOTAL I ( A+B+C+D+E )** | **1 759 561 467,11** | **1 228 575 317,12** |
| **DETTES DU PASSIF CIRCULANT (F)** | **445 210 296,11** | **620 006 778,73** |
| Fournisseurs et comptes rattachés | 250 458 876,22 | 252 149 020,55 |
| Clients créditeurs, avances et acomptes | 182 700 226,84 | 358 644 760,35 |
| Personnel | 1 902 329,29 | 39 852,77 |
| Organismes sociaux | 802 790,84 | 603 226,30 |
| Etat | 4 250 110,71 | 5 282 846,83 |
| Comptes d'associés | 138 590,16 | 163 744,05 |
| Autres créanciers | 2 747 540,68 | 511 942,32 |
| Comptes de régularisation - passif | 2 209 831,37 | 2 611 385,56 |
| **AUTRES PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES (G)** | **493 800,00** | **576 000,00** |
| **ECARTS DE CONVERSION - PASSIF (H)( Eléments circulants )** | | |
| **TOTAL II ( F+G+H )** | **445 704 096,11** | **620 582 778,73** |
| **TRESORERIE PASSIF** | **521 654 912,40** | **477 693 633,72** |
| Crédits d'escompte | | |
| Crédit de trésorerie | | 100 000 000,00 |
| Banques ( soldes créditeurs ) | 521 654 912,40 | 377 693 633,72 |
| **TOTAL III** | **521 654 912,40** | **477 693 633,72** |
| **TOTAL I+II+III** | **2 726 920 475,62** | **2 326 851 729,57** |

[1] Capital personnel débiteur.
[2] Bénéfice (+) déficitaire (-).

## II.1.3. Bilan de l'exercice 2004

| ACTIF | Exercice | | | Exercice précédent |
|---|---|---|---|---|
| En Dirhams | Brut | Amort & Prov | Net | Net |
| **IMMOBILISATIONS EN NON VALEUR (A)** | **34 543 045,97** | **19 600 298,21** | **14 942 747,76** | **21 539 401,97** |
| Frais préliminaires | | | | |
| Charges à répartir sur plusieurs exercices | 34 543 045,97 | 19 600 298,21 | 14 942 747,76 | 21 539 401,97 |
| Primes de remboursement des obligations | | | | |
| **IMMOBILISATIONS INCORPORELLES (B)** | **2 043 769,92** | **854 041,42** | **1 189 728,50** | **1 268 189,66** |
| Immobilisations en recherche et développement | | | | 1 018 683,00 |
| Brevets, marques, droits et valeurs similaires | 1 040,00 | | 1 040,00 | 1 040,00 |
| Fonds commercial | | | | |
| Autres immobilisations incorporelles | 2 042 729,92 | 854 041,42 | 1 188 688,50 | 248 466,66 |
| **IMMOBILISATIONS CORPORELLES (C)** | **9 640 170,61** | **3 047 004,77** | **6 593 165,84** | **6 409 232,25** |
| Terrains | | | | |
| Constructions | | | | |
| Installations techniques, matériel et outillage | 2 081 083,06 | 794 640,25 | 1 286 442,81 | 1 419 600,03 |
| Matériel de transport | 500 379,47 | 446 174,89 | 54 204,58 | 109 502,67 |
| Mobiliers, matériel de bureau et aménagements divers | 5 060 014,81 | 1 333 707,33 | 3 726 307,48 | 3 958 488,74 |
| Autres immobilisations corporelles | 1 998 693,27 | 472 482,30 | 1 526 210,97 | 921 640,81 |
| Immobilisations corporelles en cours | | | | |
| **IMMOBILISATIONS FINANCIERES (D)** | **749 723,73** | | **749 723,73** | **505 163,73** |
| Prêts immobilisés | | | | |
| Autres créances financières | 174 887,73 | | 174 887,73 | 108 963,73 |
| Titres de participation | | | | |
| Autres titres immobilisés | 574 836 | | 574 836,00 | 396 200,00 |
| **ECARTS DE CONVERSION - ACTIF (E)** | | | | |
| Diminution des créances immobilisées | | | | |
| Augmentation des dettes de financement | | | | |
| **TOTAL I ( A+B+C+D+E)** | **46 976 710,23** | **23 501 344,40** | **23 475 365,83** | **29 721 987,61** |
| **STOCKS (F)** | **1 413 462 909,79** | **2 911 218,48** | **1 410 551 691,31** | **1 234 726 191,03** |
| Marchandises | 532 788 983,90 | | 532 788 983,90 | 660 798 371,16 |
| Matières et fournitures consommables | | | | |
| Produits en cours | 611 241 622,24 | | 611 241 622,24 | 303 277 355,27 |
| Produits intermédiaires et produits résiduels | | | | |
| Produits finis | 269 432 303,65 | 2 911 218,48 | 266 521 085,17 | 270 650 464,60 |
| **CREANCES DE L'ACTIF CIRCULANT (G)** | **415 107 381,37** | | **415 107 381,37** | **396 839 673,21** |
| Fournis. débiteurs, avances et acomptes | 29 099 332,76 | | 29 099 332,76 | 21 861 582,61 |
| Clients et comptes rattachés | 152 130 973,98 | | 152 130 973,98 | 233 850 417,37 |
| Personnel | 697 570,00 | | 697 570,00 | 763 219,37 |
| Etat | 227 261 177,64 | | 227 261 177,64 | 136 865 478,17 |
| Comptes d'associés | | | | |
| Autres débiteurs | 2 410 129,98 | | 2 410 129,98 | 2 817 791,81 |
| Compte de régularisation actif | 3 508 197,01 | | 3 508 197,01 | 681 183,88 |
| **TITRES ET VALEUR DE PLACEMENT (H)** | | | | |
| **ECART DE CONVERSION - ACTIF (I)** | | | | |
| ( Eléments circulants ) | | | | |
| **TOTAL II ( F+G+H+I)** | **1 828 570 291,16** | **2 911 218,48** | **1 825 659 072,68** | **1 631 565 864,24** |
| **TRESORERIE - ACTIF** | **477 717 291,06** | | **477 717 291,06** | **100 963 928,68** |
| Chèques et valeurs à encaisser | 1 110 725,00 | | 1 110 725,00 | 5 933 739,80 |
| Banques, T.G & CP | 476 359 866,06 | | 476 359 866,06 | 91 110 102,48 |
| Caisses, régies d'avances et accréditifs | 246 700,00 | | 246 700,00 | 3 920 086,40 |
| **TOTAL III** | **477 717 291,06** | | **477 717 291,06** | **100 963 928,68** |
| **TOTAL GENERAL I+II+III** | **2 353 264 292,45** | **26 412 562,88** | **2 326 851 729,57** | **1 762 251 780,53** |

| PASSIF<br>En Dirhams | Exercice | Exercice précédent |
|---|---|---|
| **CAPITAUX PROPRES** | | |
| Capital social ou personnel [1] | 10 000 000,00 | 10 000 000,00 |
| moins: Actionnaires, capital souscrit non appelé dont versé | | |
| Prime d'émission, de fusion, d'apport | | |
| Ecarts de réévaluation | | |
| Réserve légale | 1 000 000,00 | 1 000 000,00 |
| Autres réserves | | |
| Report à nouveau [2] | 770 583 891,30 | 446 689 645,06 |
| Résultat net en instance d'affectation [2] | | |
| Résultat net de l'exercice [2] | 436 991 425,82 | 343 894 246,24 |
| **TOTAL DES CAPITAUX PROPRES (A)** | **1 218 575 317,12** | **801 583 891,30** |
| **CAPITAUX PROPRES ASSIMILES (B)** | | |
| Subventions d'investissement | | |
| Provisions réglementées | | |
| **DETTES DE FINANCEMENT (C)** | **10 000 000,00** | **282 784 798,03** |
| Emprunts obligataires | | |
| Autres dettes de financement | 10 000 000,00 | 282 784 798,03 |
| **PROVISIONS DURABLES POUR RISQUES ET CHARGES (D)** | | |
| Provisions pour charges | | |
| Provisions pour risques | | |
| **ECARTS DE CONVERSION - PASSIF (E)** | | |
| Augmentation des créances immobilisées | | |
| Diminution des dettes de financement | | |
| **TOTAL I ( A+B+C+D+E )** | **1 228 575 317,12** | **1 084 368 689,33** |
| **DETTES DU PASSIF CIRCULANT (F)** | **620 006 778,73** | **519 060 845,68** |
| Fournisseurs et comptes rattachés | 252 149 020,55 | 139 116 474,60 |
| Clients créditeurs, avances et acomptes | 358 644 760,35 | 364 280 042,18 |
| Personnel | 39 852,77 | 76 720,23 |
| Organismes sociaux | 603 226,30 | 504 647,57 |
| Etat | 5 282 846,83 | 1 097 376,93 |
| Comptes d'associés | 163 744,05 | 192 361,46 |
| Autres créanciers | 511 942,32 | 6 621 486,75 |
| Comptes de régularisation - passif | 2 611 385,56 | 7 171 735,96 |
| **AUTRES PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES (G)** | **576 000,00** | **576 000,00** |
| **ECARTS DE CONVERSION - PASSIF (H)( Eléments circulants )** | | |
| **TOTAL II (F+G+H )** | **620 582 778,73** | **519 636 845,68** |
| **TRESORERIE PASSIF** | **477 693 633,72** | **158 246 245,52** |
| Crédits d'escompte | | |
| Crédit de trésorerie | 100 000 000,00 | |
| Banques ( soldes créditeurs ) | 377 693 633,72 | 158 246 245,52 |
| **TOTAL III** | **477 693 633,72** | **158 246 245,52** |
| **TOTAL I+II+III** | **2 326 851 729,57** | **1 762 251 780,53** |

[1] Capital personnel débiteur.
[2] Bénéfice (+) déficitaire (-).

## II.2. COMPTES DE PRODUITS ET CHARGES DES TROIS DERNIERS EXERCICES

### II.2.1. Comptes de produits et charges de l'exercice 2006

| | NATURES | OPERATIONS | | TOTAUX DE L'EXERCICE | TOTAUX DE L'EXERCICE PRECEDENT |
|---|---|---|---|---|---|
| | | Propres à l'exercice | Concernant l'exercice précédent | | |
| I | **PRODUITS D'EXPLOITATION** | | | | |
| | Ventes de marchandises | | | | |
| | Ventes de biens et services produits | 1 667 565 517,24 | | 1 667 565 517,24 | 2 132 036 600,94 |
| | **Chiffre d'affaires** | | | | |
| | Variation de stock de produits | -194 392 548,47 | | -194 392 548,47 | -529 866 275,25 |
| | Immobilisations produites par l'entreprise pour elle-même | | | | |
| | Subvention d'exploitation | | | | |
| | Autres produits d'exploitation | | | | |
| | Reprises d'exploitation; transfert de charges | 5 444 422,56 | | 5 444 422,56 | 6 484 648,00 |
| | **TOTAL I** | **1 478 617 391,33** | | **1 478 617 391,33** | **1 608 654 973,69** |
| II | **CHARGES D'EXPLOITATION** | | | | |
| | Achats revendus de marchandises | 83 029 175,00 | | 83 029 175,00 | 240 686 985,81 |
| | Achats consommés de matières et de fournitures | 678 493 310,71 | -613 202,13 | 677 880 108,58 | 638 670 670,94 |
| | Autres charges externes | 60 083 620,49 | 86 616,38 | 60 170 236,87 | 49 930 886,69 |
| | Impôts et taxes | 2 909 269,67 | | 2 909 269,67 | 10 560 497,33 |
| | Charges de personnel | 31 093 929,71 | 34 959,21 | 31 128 888,92 | 24 060 962,68 |
| | Autres charges d'exploitation | | | | |
| | Dotations d'exploitation | 56 634 712,99 | | 56 634 712,99 | 17 584 879,15 |
| | **TOTAL II** | **912 244 018,57** | **-491 626,54** | **911 752 392,03** | **981 494 882,60** |
| III | **RESULTAT D'EXPLOITATION ( I - II )** | **566 373 372,76** | **491 626,54** | **566 864 999,30** | **627 160 091,09** |
| IV | **PRODUITS FINANCIERS** | | | | |
| | Produits des titres de participation et autres titres immobilisés | | | | |
| | Gains de change | | | | |
| | Intérêts et autres produits financiers | 15 138 461,91 | | 15 138 461,91 | 5 795 748,39 |
| | Reprises financières; transferts de charges | | | | |
| | **TOTAL IV** | **15 138 461,91** | | **15 138 461,91** | **5 795 748,39** |
| V | **CHARGES FINANCIERES** | | | | |
| | Charges d'intérêts | 11 811 903,90 | -957,81 | 11 810 946,09 | 1 043 255,71 |
| | Pertes de change | | | | |
| | Autres charges financières | | | | |
| | Dotations financières | | | | |
| | **TOTAL V** | **11 811 903,90** | **-957,81** | **11 810 946,09** | **1 043 255,71** |
| VI | **RESULTAT FINANCIER ( IV - V )** | **3 326 558,01** | **957,81** | **3 327 515,82** | **4 752 492,68** |
| VII | **RESULTAT COURANT ( VI + III)** | **569 699 930,77** | **492 584,35** | **570 192 515,12** | **631 912 583,77** |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| VII | **RESULTAT COURANT Reports** | **569 699 930,77** | **492 584,35** | **570 192 515,12** | **631 912 583,77** |
| VIII | **PRODUITS NON COURANTS** | | | | |
| | Produits des cessions d'immobilisations | | | | 3 167 160,21 |
| | Subventions d'équilibre | | | | |
| | Reprises sur subventions d'investissement | | | | |
| | Autres produits non courants | 2 661 774,84 | 75 008,36 | 2 736 783,20 | 4 759 738,49 |
| | Reprises non courantes; transferts de charges | | | | 576 000,00 |
| | **TOTAL VIII** | **2 661 774,84** | **75 008,36** | **2 736 783,20** | **8 502 898,70** |
| IX | **CHARGES NON COURANTES** | | | | |
| | Valeurs nettes d'amortissements des immobilisations cédées | | | | 2 825 526,42 |
| | Subventions accordées | | | | |
| | Autres charges non courantes | 2 045 219,39 | 22 083,87 | 2 067 303,26 | 2 947 043,06 |
| | Dotations non courantes aux amortiss. et provision | | | | |
| | **TOTAL IX** | **2 045 219,39** | **22 083,87** | **2 067 303,26** | **5 772 569,48** |
| X | **RESULTAT NON COURANT( VIII - IX )** | **616 555,45** | **52 924,49** | **669 479,94** | **2 730 329,22** |
| XI | **RESULTAT AVANT IMPOT ( VII + X )** | **570 316 486,22** | **545 508,84** | **570 861 995,06** | **634 642 912,99** |
| XII | **IMPOT SUR LES RESULTAT** | **34 647 480,00** | | **34 647 480,00** | **23 656 763,00** |
| XIII | **RESULTAT NET ( XI – XII )** | **535 669 006,22** | **545 508,84** | **536 214 515,06** | **610 986 149,99** |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| XIV | **TOTAL DES PRODUITS ( I + IV + VIII )** | | | **1 496 492 636,44** | **1 622 953 620,78** |
| XV | **TOTAL DES CHARGES ( II + V + IX + XII )** | | | **960 278 121,38** | **1 011 967 470,79** |
| XVI | **RESULTAT NET ( XIV – XV )** | | | **536 214 515,06** | **610 986 149,99** |

## II.2.2. Comptes de produits et charges de l'exercice 2005

| | NATURES | OPERATIONS | | TOTAUX DE L'EXERCICE | TOTAUX DE L'EXERCICE PRECEDENT |
|---|---|---|---|---|---|
| | | Propres à l'exercice | Concernant l'exercice précédent | | |
| I | **PRODUITS D'EXPLOITATION** | | | | |
| | Ventes de marchandises | | | | |
| | Ventes de biens et services produits | 2 132 036 600,94 | | 2 132 036 600,94 | 1 427 057 532,73 |
| | **Chiffre d'affaires** | | | | |
| | Variation de stock de produits | -529 866 275,25 | | -529 866 275,25 | 175 825 500,28 |
| | Immobilisations produites par l'entreprise pour elle-même | | | | |
| | Subvention d'exploitation | | | | |
| | Autres produits d'exploitation | | | | |
| | Reprises d'exploitation; transfert de charges | 6 484 648,00 | | 6 484 648,00 | 328 670,50 |
| | **TOTAL I** | **1 608 654 973,69** | | **1 608 654 973,69** | **1 603 211 703,51** |
| II | **CHARGES D'EXPLOITATION** | | | | |
| | Achats revendus de marchandises | 568 023 369,06 | -695 737,00 | 567 327 632,06 | 110 127 406,92 |
| | Achats consommés de matières et de fournitures | 312 805 742,86 | -775 718,17 | 312 030 024,69 | 954 687 926,42 |
| | Autres charges externes | 49 927 592,68 | 3 294,01 | 49 930 886,69 | 42 340 644,36 |
| | Impôts et taxes | 10 560 497,33 | | 10 560 497,33 | 3 030 439,00 |
| | Charges de personnel | 24 046 649,24 | 14 313,44 | 24 060 962,68 | 23 087 004,04 |
| | Autres charges d'exploitation | | | | |
| | Dotations d'exploitation | 17 584 879,15 | | 17 584 879,15 | 8 449 362,29 |
| | **TOTAL II** | **982 948 730,32** | **-1 453 847,72** | **981 494 882,60** | **1 141 722 783,03** |
| III | **RESULTAT D'EXPLOITATION ( I - II )** | **625 706 243,37** | **1 453 847,72** | **627 160 091,09** | **461 488 920,48** |
| IV | **PRODUITS FINANCIERS** | | | | |
| | Produits des titres de participation et autres titres immobilisés | | | | |
| | Gains de change | | | | |
| | Intérêts et autres produits financiers | 5 795 748,39 | | 5 795 748,39 | 11 044,71 |
| | Reprises financières; transferts de charges | | | 0,00 | 1 058 849,34 |
| | **TOTAL IV** | **5 795 748,39** | | **5 795 748,39** | **1 069 894,05** |
| V | **CHARGES FINANCIERES** | | | | |
| | Charges d'intérêts | 1 110 093,85 | -66 838,14 | 1 043 255,71 | 12 834 776,22 |
| | Pertes de change | | | | |
| | Autres charges financières | | | | |
| | Dotations financières | | | | |
| | **TOTAL V** | **1 110 093,85** | **-66 838,14** | **1 043 255,71** | **12 834 776,22** |
| VI | **RESULTAT FINANCIER ( IV - V )** | **4 685 654,54** | **66 838,14** | **4 752 492,68** | **-11 764 882,17** |
| VII | **RESULTAT COURANT ( VI + III)** | **630 391 897,91** | **1 520 685,86** | **631 912 583,77** | **449 724 038,31** |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| VII | **RESULTAT COURANT Reports** | **630 391 897,91** | **1 520 685,86** | **631 912 583,77** | **449 724 038,31** |
| VIII | **PRODUITS NON COURANTS** | | | | |
| | Produits des cessions d'immobilisations | 3 167 160,21 | | 3 167 160,21 | 240 000,00 |
| | Subventions d'équilibre | | | | |
| | Reprises sur subventions d'investissement | | | | |
| | Autres produits non courants | 4 758 655,31 | 1 083,18 | 4 759 738,49 | 7 883 691,79 |
| | Reprises non courantes; transferts de charges | 576 000,00 | | 576 000,00 | 225 499,48 |
| | **TOTAL VIII** | **8 501 815,52** | **1 083,18** | **8 502 898,70** | **8 349 191,27** |
| IX | **CHARGES NON COURANTES** | | | | |
| | Valeurs nettes d'amortissements des immobilisations cédées | 2 825 526,42 | | 2 825 526,42 | 17 490,92 |
| | Subventions accordées | | | | |
| | Autres charges non courantes | 2 935 731,92 | 11 311,14 | 2 947 043,06 | 1 111 011,84 |
| | Dotations non courantes aux amortiss. et provision | | | | |
| | **TOTAL IX** | **5 761 258,34** | **11 311,14** | **5 772 569,48** | **1 128 502,76** |
| X | **RESULTAT NON COURANT( VIII - IX )** | **2 740 557,18** | **-10 227,96** | **2 730 329,22** | **7 220 688,51** |
| XI | **RESULTAT AVANT IMPOT ( VII + X )** | **633 132 455,09** | **1 510 457,90** | **634 642 912,99** | **456 944 726,82** |
| XII | **IMPOT SUR LES RESULTAT** | **23 656 763,00** | | **23 656 763,00** | **19 953 301,00** |
| XIII | **RESULTAT NET ( XI – XII )** | **609 475 692,09** | **1 510 457,90** | **610 986 149,99** | **436 991 425,82** |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| XIV | **TOTAL DES PRODUITS ( I + IV + VIII )** | | | **1 622 953 620,78** | **1 612 630 788,83** |
| XV | **TOTAL DES CHARGES ( II + V + IX + XII )** | | | **1 011 967 470,79** | **1 175 639 363,01** |
| XVI | **RESULTAT NET ( XIV – XV )** | | | **610 986 149,99** | **436 991 425,82** |

## II.2.3. Comptes de produits et charges de l'exercice 2004

| | NATURES | OPERATIONS | | TOTAUX DE L'EXERCICE | TOTAUX DE L'EXERCICE PRECEDENT |
|---|---|---|---|---|---|
| | | Propres à l'exercice | Concernant l'exercice précédent | | |
| I | **PRODUITS D'EXPLOITATION** | | | | |
| | Ventes de marchandises | | | | |
| | Ventes de biens et services produits | 1 427 057 532,73 | | 1 427 057 532,73 | 1 064 061 619,88 |
| | **Chiffre d'affaires** | | | | |
| | Variation de stock de produits | 175 825 500,28 | | 175 825 500,28 | 107 263 257,43 |
| | Immobilisations produites par l'entreprise pour elle-même | | | | 179 464,80 |
| | Subvention d'exploitation | | | | |
| | Autres produits d'exploitation | | | | |
| | Reprises d'exploitation; transfert de charges | 328 670,50 | | 328 670,50 | 288 797,40 |
| | **TOTAL I** | **1 603 211 703,51** | | **1 603 211 703,51** | **1 171 793 139,51** |
| II | **CHARGES D'EXPLOITATION** | | | | |
| | Achats revendus de marchandises | 110 127 406,92 | | 110 127 406,92 | 112 371 637,00 |
| | Achats consommés de matières et de fournitures | 954 687 541,92 | 384,50 | 954 687 926,42 | 616 270 908,31 |
| | Autres charges externes | 41 878 548,70 | 462 095,66 | 42 340 644,36 | |
| | Impôts et taxes | 2 941 318,00 | 89 121,00 | 3 030 439,00 | 21 781 780,63 |
| | Charges de personnel | 23 025 558,41 | 61 445,63 | 23 087 004,04 | 2 237 489,75 |
| | Autres charges d'exploitation | | | | 19 001 291,59 |
| | Dotations d'exploitation | 8 449 362,29 | | 8 449 362,29 | 10 982 374,89 |
| | **TOTAL II** | **1 141 109 736,24** | **613 046,79** | **1 141 722 783,03** | **782 645 482,17** |
| III | **RESULTAT D'EXPLOITATION ( I - II )** | | | **461 488 920,48** | **389 147 657,34** |
| IV | **PRODUITS FINANCIERS** | | | | |
| | Produits des titres de participation et autres titres immobilisés | | | | |
| | Gains de change | | | | |
| | Intérêts et autres produits financiers | 11 044,71 | | 11 044,71 | 110 426,39 |
| | Reprises financières; transferts de charges | 1 058 849,34 | | 1 058 849,34 | |
| | **TOTAL IV** | **1 069 894,05** | | **1 069 894,05** | **110 426,39** |
| V | **CHARGES FINANCIERES** | | | | |
| | Charges d'intérêts | 12 834 776,22 | | 12 834 776,22 | 28 963 937,38 |
| | Pertes de change | | | | |
| | Autres charges financières | | | | |
| | Dotations financières | | | | |
| | **TOTAL V** | **12 834 776,22** | | **12 834 776,22** | **28 963 937,38** |
| VI | **RESULTAT FINANCIER ( IV - V )** | | | **-11 764 882,17** | **-28 853 510,99** |
| VII | **RESULTAT COURANT ( VI + III)** | | | **449 724 038,31** | **360 294 146,35** |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| VII | **RESULTAT COURANT Reports** | | | **449 724 038,31** | **360 294 146,35** |
| VIII | **PRODUITS NON COURANTS** | | | | |
| | Produits des cessions d'immobilisations | 240 000,00 | | 240 000,00 | 10 190 678,24 |
| | Subventions d'équilibre | | | | |
| | Reprises sur subventions d'investissement | | | | |
| | Autres produits non courants | 2 559 317,81 | 5 324 373,98 | 7 883 691,79 | 586 457,04 |
| | Reprises non courantes; transferts de charges | | 225 499,48 | 225 499,48 | |
| | **TOTAL VIII** | **2 799 317,81** | **5 549 873,46** | **8 349 191,27** | **10 777 135,28** |
| IX | **CHARGES NON COURANTES** | | | | |
| | Valeurs nettes d'amortissements des immobilisations cédées | 17 490,92 | | 17 490,92 | 9 789 791,85 |
| | Subventions accordées | | | | |
| | Autres charges non courantes | 888 912,79 | 222 099,05 | 1 111 011,84 | 1 152 342,54 |
| | Dotations non courantes aux amortiss. et provision | | | | |
| | **TOTAL IX** | | | **1 128 502,76** | **10 942 134,39** |
| X | **RESULTAT NON COURANT( VIII - IX )** | | | **7 220 688,51** | **-164 999,11** |
| XI | **RESULTAT AVANT IMPOT ( VII + X )** | | | **456 944 726,82** | **360 129 147,24** |
| XII | **IMPOT SUR LES RESULTAT** | **19 953 301,00** | | **19 953 301,00** | **16 234 901,00** |
| XIII | **RESULTAT NET ( XI – XII )** | | | **436 991 425,82** | **343 894 246,24** |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| XIV | **TOTAL DES PRODUITS ( I + IV + VIII )** | | | **1 612 630 788,83** | **1 182 680 701,18** |
| XV | **TOTAL DES CHARGES ( II + V + IX + XII )** | | | **1 175 639 363,01** | **838 786 454,94** |
| XVI | **RESULTAT NET ( XIV – XV )** | | | **436 991 425,82** | **343 894 246,24** |

## II.3. TABLEAUX DE FINANCEMENT DES TROIS DERNIERS EXERCICES

### II.3.1. Tableaux de financement de l'exercice 2006

| MASSES | 31/12/2006 | 31/12/2005 | Variation A -B | |
|---|---|---|---|---|
| | A | B | Emplois C | Ressources D |
| Financement permanent | 1 929 275 982,17 | 1 759 561 467,11 | - | 169 714 515,06 |
| Moins actif immobilisé | 329 822 094,62 | 126 651 648,20 | 203 170 446,42 | - |
| **= FONDS DE ROULEMENT FONCTIONNEL (1-2) (A)** | **1 599 453 887,55** | **1 632 909 818,91** | **-33 455 931,36** | |
| Actif circulant | 2 869 299 809,02 | 2 040 171 022,57 | 829 128 786,45 | - |
| Moins passif circulant | 530 785 435,06 | 445 704 096,11 | | 85 081 338,95 |
| **= BESOIN DE FINANCEMENT GLOBAL (4-5) (B)** | **2 338 514 373,96** | **1 594 466 926,46** | **744 047 447,50** | **-** |
| **TRESORERIE NETTE (ACTIF - PASSIF) = A - B** | **-739 060 486,41** | **38 442 892,45** | | **-777 503 378,86** |

| | 31/12/2006 | | 31/12/2005 | |
|---|---|---|---|---|
| | Emplois | Ressources | Emplois | Ressources |
| **I. RESSOURCES STABLES DE L'EXERCICE (FLUX)** | | | | |
| **AUTOFINANCEMENT (A)** | | **182 398 453,89** | | **548 910 014,48** |
| Capacité d'autofinancement | | 548 898 453,89 | | 618 910 014,48 |
| - Distributions de bénéfices | 366 500 000,00 | | 70 000 000,00 | |
| **CESSIONS ET REDUCTIONS D'IMMOBILISATIONS (B)** | | | | **3 232 491,21** |
| Cessions d'immob. incorporelles | | | | |
| Cessions d'immob. corporelles | | | | 2 974 324,21 |
| Cessions d'immob. financières | | | | 192 836,00 |
| Récupération sur créances immobilisées | | | | 65 331,00 |
| **AUGMENTATIONS DES CAPITAUX PROPRES ET ASSIMILES (C)** | | | | |
| Augmentation de capital, Apports | | | | |
| Subventions d'investissement | | | | |
| **AUGMENTATION DES DETTES DE FINANCEMENT (D)** | | | | |
| (nette de primes de remboursement) | | | | |
| **TOTAL I - RESSOURCES STABLES (A+B+C+D)** | | **182 398 453,89** | | **552 142 505,69** |
| **II. EMPLOIS STABLES DE L'EXERCICE (FLUX)** | | | | |
| **ACQUISITIONS ET AUGMENTATIONS D'IMMOBILISATION (E)** | **187 189 460,45** | | **114 332 638,07** | |
| Acquisition d'immob. incorporelles | 237 180,00 | | 1 736 080,25 | |
| Augmentation d'immob. corporelles | 14 525 359,36 | | 9 524 175,78 | |
| Acquisition d'immob. financières | 172 412 871,92 | | 103 069 608,04 | |
| Augmentation des créances immobilisées | 14 049,17 | | 2 774,00 | |
| **REMBOURSEMENT DES CAPITAUX PROPRES (F)** | | | | |
| **REMBOURSEMENT DES DETTES DE FINANCEMENT (G)** | | | **10 000 000,00** | |
| **EMPLOIS EN NON-VALEURS (H)** | **28 664 924,80** | | | |
| **TOTAL II - EMPLOIS STABLES (E+F+G+H)** | **215 854 385,25** | | **124 332 638,07** | |
| III. VARIATION DU BESOIN DE FINANCEMENT GLOBAL (B.F.G.) | 744 047 447,50 | | 389 390 632,51 | |
| IV. VARIATION DE LA TRESORERIE | | 777 503 378,86 | 38 419 235,11 | |
| **TOTAL GENERAL** | **959 901 832,75** | **959 901 832,75** | **552 142 505,69** | **552 142 505,69** |

## II.3.2. Tableaux de financement de l'exercice 2005

| MASSES | 31/12/2005 | 31/12/2004 | Variation A -B | |
|---|---|---|---|---|
| | A | B | Emplois C | Ressources D |
| Financement permanent | 1 759 561 467,11 | 1 228 575 317,12 | | 530 986 149,99 |
| Moins actif immobilisé | 126 651 648,20 | 23 475 365,83 | 103 176 282,37 | |
| **= FONDS DE ROULEMENT FONCTIONNEL (1-2) (A)** | **1 632 909 818,91** | **1 205 099 951,29** | | **427 809 867,62** |
| Actif circulant | 2 040 171 022,57 | 1 825 659 072,68 | 214 511 949,89 | |
| Moins passif circulant | 445 704 096,11 | 620 582 778,73 | 174 878 682,62 | |
| **= BESOIN DE FINANCEMENT GLOBAL (4-5) (B)** | **1 594 466 926,46** | **1 205 076 293,95** | **389 390 632,51** | |
| **TRESORERIE NETTE (ACTIF - PASSIF) = A - B** | **38 442 892,45** | **23 657,34** | **38 419 235,11** | |

| | 31/12/2005 | | 31/12/2004 | |
|---|---|---|---|---|
| | Emplois | Ressources | Emplois | Ressources |
| **I. RESSOURCES STABLES DE L'EXERCICE (FLUX)** | | | | |
| **AUTOFINANCEMENT (A)** | | **548 910 014,48** | | **425 218 279,03** |
| Capacité d'autofinancement | | 618 910 014,48 | | 445 218 279,03 |
| - Distributions de bénéfices | 70 000 000,00 | | 20 000 000,00 | |
| **CESSIONS ET REDUCTIONS D'IMMOBILISATIONS (B)** | | **3 232 491,21** | | **240 000,00** |
| Cessions d'immob. incorporelles | | | | |
| Cessions d'immob. corporelles | | 2 974 324,21 | | 240 000,00 |
| Cessions d'immob. financières | | 192 836,00 | | |
| Récupération sur créances immobilisées | | 65 331,00 | | |
| **AUGMENTATIONS DES CAPITAUX PROPRES ET ASSIMILES (C)** | | | | |
| Augmentation de capital, Apports | | | | |
| Subventions d'investissement | | | | |
| **AUGMENTATION DES DETTES DE FINANCEMENT (D)** | | | | |
| (nette de primes de remboursement) | | | | |
| **TOTAL I - RESSOURCES STABLES (A+B+C+D)** | | **552 142 505,69** | | **425 458 279,03** |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **II. EMPLOIS STABLES DE L'EXERCICE (FLUX)** | | | | |
| **ACQUISITIONS ET AUGMENTATIONS D'IMMOBILISATION (E)** | **114 332 638,07** | | **1 801 255,02** | |
| Acquisition d'immob. incorporelles | 1 736 080,25 | | 203 700,00 | |
| Augmentation d'immob. corporelles | 9 524 175,78 | | 1 352 995,02 | |
| Acquisition d'immob. financières | 103 069 608,04 | | 178 636,00 | |
| Augmentation des créances immobilisées | 2 774,00 | | 65 924,00 | |
| **REMBOURSEMENT DES CAPITAUX PROPRES (F)** | | | | |
| **REMBOURSEMENT DES DETTES DE FINANCEMENT (G)** | **10 000 000,00** | | **272 784 798,03** | |
| **EMPLOIS EN NON-VALEURS (H)** | | | **418 976,41** | |
| **TOTAL II - EMPLOIS STABLES (E+F+G+H)** | **124 332 638,07** | | **275 005 029,46** | |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| III. VARIATION DU BESOIN DE FINANCEMENT GLOBAL (B.F.G.) | 389 390 632,51 | | 93 147 275,39 | |
| IV. VARIATION DE LA TRESORERIE | 38 419 235,11 | | 57 305 974,18 | |
| **TOTAL GENERAL** | **552 142 505,69** | **552 142 505,69** | **425 458 279,03** | **425 458 279,03** |

## II.3.3. Tableaux de financement de l'exercice 2004

| MASSES | 31/12/2004 | 31/12/2003 | Variation A -B | |
|---|---|---|---|---|
| | A | B | Emplois C | Ressources D |
| Financement permanent | 1 228 575 317,12 | 1 084 368 689,33 | | 144 206 627,79 |
| Moins actif immobilisé | 23 475 365,83 | 29 721 987,61 | | 6 246 621,78 |
| **= FONDS DE ROULEMENT FONCTIONNEL (1-2) (A)** | **1 205 099 951,29** | **1 054 646 701,72** | | **150 453 249,57** |
| Actif circulant | 1 825 659 072,68 | 1 631 565 864,24 | 194 093 208,44 | - |
| Moins passif circulant | 620 582 778,73 | 519 636 845,68 | | 100 945 933,05 |
| **= BESOIN DE FINANCEMENT GLOBAL (4-5) (B)** | **1 205 076 293,95** | **1 111 929 018,56** | **93 147 275,39** | |
| **TRESORERIE NETTE (ACTIF - PASSIF) = A - B** | **23 657,34** | **-57 282 316,84** | **57 305 974,18** | |

| | 31/12/2004 | | 31/12/2003 | |
|---|---|---|---|---|
| | Emplois | Ressources | Emplois | Ressources |
| **I. RESSOURCES STABLES DE L'EXERCICE (FLUX)** | | | | |
| **AUTOFINANCEMENT (A)** | | **425 218 279,03** | | **326 343 836,26** |
| Capacité d'autofinancement | | 445 218 279,03 | | 351 343 836,26 |
| - Distributions de bénéfices | 20 000 000,00 | | 25 000 000,00 | 25 000 000,00 |
| **CESSIONS ET REDUCTIONS D'IMMOBILISATIONS (B)** | | **240 000,00** | | **10 190 678,24** |
| Cessions d'immob. incorporelles | | | | |
| Cessions d'immob. corporelles | | 240 000,00 | | 10 190 678,24 |
| Cessions d'immob. financières | | | | |
| Récupération sur créances immobilisées | | | | |
| **AUGMENTATIONS DES CAPITAUX PROPRES ET ASSIMILES (C)** | | | | |
| Augmentation de capital, Apports | | | | |
| Subventions d'investissement | | | | |
| **AUGMENTATION DES DETTES DE FINANCEMENT (D)** | | | | **137 455 577,31** |
| (nette de primes de remboursement) | | | | |
| **TOTAL I - RESSOURCES STABLES (A+B+C+D)** | | **425 458 279,03** | | **473 990 091,81** |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **II. EMPLOIS STABLES DE L'EXERCICE (FLUX)** | | | | |
| **ACQUISITIONS ET AUGMENTATIONS D'IMMOBILISATION (E)** | **1 801 255,02** | | **7 949 725,31** | |
| Acquisition d'immob. incorporelles | 203 700,00 | | 1 239 363,00 | |
| Augmentation d'immob. corporelles | 1 352 995,02 | | 6 429 451,31 | |
| Acquisition d'immob. financières | 178 636,00 | | 251 500,00 | |
| Augmentation des créances immobilisées | 65 924,00 | | 29 411,00 | |
| **REMBOURSEMENT DES CAPITAUX PROPRES (F)** | | | | |
| **REMBOURSEMENT DES DETTES DE FINANCEMENT (G)** | **272 784 798,03** | | | |
| **EMPLOIS EN NON-VALEURS (H)** | **418 976,41** | | **13 394 287,00** | |
| **TOTAL II - EMPLOIS STABLES (E+F+G+H)** | **275 005 029,46** | | **21 344 012,31** | |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| III. VARIATION DU BESOIN DE FINANCEMENT GLOBAL (B.F.G.) | 93 147 275,39 | | 261 931 201,92 | |
| IV. VARIATION DE LA TRESORERIE | 57 305 974,18 | | 190 714 877,58 | |
| **TOTAL GENERAL** | **425 458 279,03** | **425 458 279,03** | **473 990 091,81** | **473 990 091,81** |

## II.4. ETAT DES SOLDES DE GESTION DES TROIS DERNIERS EXERCICES

### II.4.1. Etat des soldes de gestion de l'exercice 2006

| I- TABLEAU DE FORMATION DU RESULTAT (TFR) | | | | Exercice | Exercice précédent |
|---|---|---|---|---|---|
| | 1 | | Ventes de marchandises ( en l'état ) | | |
| | 2 | | Achats revendus de marchandises | 83 029 175,00 | 240 686 985,81 |
| I | | = | **MARGE BRUTE SUR VENTES EN L'ETAT** | **-83 029 175,00** | **-240 686 985,81** |
| II | | + | **PRODUCTION DE L'EXERCICE (3+4+5)** | **1 473 172 968,77** | **1 602 170 325,69** |
| | 3 | | Ventes de biens et services produits | 1 667 565 517,24 | 2 132 036 600,94 |
| | 4 | | Variation de stocks de produits | -194 392 548,47 | -529 866 275,25 |
| | 5 | | Immobilisations produites par l'entreprise pour elle même | | |
| III | | - | **CONSOMMATION DE L'EXERCICE (6+7)** | **738 050 345,45** | **688 601 557,63** |
| | 6 | | Achats consommés de matières et fournitures | 677 880 108,58 | 638 670 670,94 |
| | 7 | | Autres charges externes | 60 170 236,87 | 49 930 886,69 |
| IV | | = | **VALEUR AJOUTEE ( I+II-III )** | **652 093 448,32** | **672 881 782,25** |
| | 8 | + | Subventions d'exploitation | | |
| V | 9 | - | Impôts et taxes | 2 909 269,67 | 10 560 497,33 |
| | 10 | - | Charges de personnel | 31 128 888,92 | 24 060 962,68 |
| | | | **EXCEDENT BRUT D'EXPLOITATION ( E.B.E )** | **618 055 289,73** | **638 260 322,24** |
| | | = | **INSUFFISANCE BRUT D'EXPLOITATION ( I.B.E )** | | |
| | 11 | + | Autres produits d'exploitation | | |
| | 12 | - | Autres charges d'exploitation | | |
| | 13 | + | Reprises d'exploitation: transfert de charges | 5 444 422,56 | 6 484 648,00 |
| | 14 | - | Dotations d'exploitation | 56 634 712,99 | 17 584 879,15 |
| VI | | | **RESULTAT D'EXPLOITATION ( + ou - )** | **566 864 999,30** | **627 160 091,09** |
| VII | | | **RESULTAT FINANCIER** | **3 327 515,82** | **4 752 492,68** |
| VIII | | = | **RESULTAT COURANT ( + ou - )** | **570 192 515,12** | **631 912 583,77** |
| IX | | | **RESULTAT NON COURANT ( + ou - )** | **669 479,94** | **2 730 329,22** |
| | 15 | - | **Impôts sur les résultats** | **34 647 480,00** | **23 656 763,00** |
| | | | | | |
| X | | = | **RESULTAT NET DE L'EXERCICE ( + ou - )** | **536 214 515,06** | **610 986 149,99** |

| II- CAPACITE D'AUTOFINANCEMENT (C.A.F) - AUTOFINANCEMENT | | | | Exercice | Exercice précédent |
|---|---|---|---|---|---|
| | 1 | | **RESULTAT NET DE L'EXERCICE ( + ou - )**<br>Bénéfice +<br>Perte - | **536 214 515,06** | **610 986 149,99** |
| | 2 | + | Dotations d'exploitation [1] | 12 683 938,83 | 8 364 043,33 |
| | 3 | + | Dotations financières [1] | | |
| | 4 | + | Dotations non courantes [1] | | |
| | 5 | - | Reprises d'exploitation [2] | | **98 545,05** |
| | 6 | - | Reprises financières [2] | | |
| | 7 | - | Reprises non courantes [2] [3] | | |
| | 8 | - | Produits des cessions des immobilisations | | 3 167 160,21 |
| | 9 | + | Valeurs nettes des immobilisations cédées | | 2 825 526,42 |
| I | | | **CAPACITE D'AUTOFINANCEMENT ( C.A.F )** | **548 898 453,89** | **618 910 014,48** |
| | 10 | - | Distributions de bénéfices | 366 500 000,00 | 70 000 000,00 |
| II | | | **AUTOFINANCEMENT** | **182 398 453,89** | **548 910 014,48** |

[1] A l'exclusion des dotations relatives aux actifs et passifs circulants et à la trésorerie.
[2] A l'exclusion des reprises relatives aux actifs circulants et à la trésorerie.
[3] Y compris reprises sur subventions d'investissement.

## II.4.2. Etat des soldes de gestion de l'exercice 2005

| I- TABLEAU DE FORMATION DU RESULTAT (TFR) | | | | Exercice | Exercice précédent |
|---|---|---|---|---|---|
| | 1 | | Ventes de marchandises (en l'état ) | | |
| | 2 | | Achats revendus de marchandises | 240 686 985,81 | 110 127 406,92 |
| I | | = | **MARGE BRUTE SUR VENTES EN L'ETAT** | **-240 686 985,81** | **-110 127 406,92** |
| II | | + | **PRODUCTION DE L'EXERCICE (3+4+5)** | **1 602 170 325,69** | **1 602 883 033,01** |
| | 3 | | Ventes de biens et services produits | 2 132 036 600,94 | 1 427 057 532,73 |
| | 4 | | Variation de stocks de produits | -529 866 275,25 | 175 825 500,28 |
| | 5 | | Immobilisations produites par l'entreprise pour elle même | | |
| III | | - | **CONSOMMATION DE L'EXERCICE (6+7)** | **688 601 557,63** | **997 028 570,78** |
| | 6 | | Achats consommés de matières et fournitures | 638 670 670,94 | 954 687 926,42 |
| | 7 | | Autres charges externes | 49 930 886,69 | 42 340 644,36 |
| IV | | = | **VALEUR AJOUTEE ( I+II-III )** | **672 881 782,25** | **495 727 055,31** |
| | 8 | + | Subventions d'exploitation | | |
| V | 9 | - | Impôts et taxes | 10 560 497,33 | 3 030 439,00 |
| | 10 | - | Charges de personnel | 24 060 962,68 | 23 087 004,04 |
| | | | **EXCEDENT BRUT D'EXPLOITATION ( E.B.E )** | **638 260 322,24** | **469 609 612,27** |
| | | = | **INSUFFISANCE BRUT D'EXPLOITATION ( I.B.E )** | | |
| | 11 | + | Autres produits d'exploitation | | |
| | 12 | - | Autres charges d'exploitation | | |
| | 13 | + | Reprises d'exploitation: transfert de charges | 6 484 648,00 | 328 670,50 |
| | 14 | - | Dotations d'exploitation | 17 584 879,15 | 8 449 362,29 |
| VI | | | **RESULTAT D'EXPLOITATION ( + ou - )** | **627 160 091,09** | **461 488 920,48** |
| VII | | | **RESULTAT FINANCIER** | **4 752 492,68** | **-11 764 882,17** |
| VIII | | = | **RESULTAT COURANT ( + ou - )** | **631 912 583,77** | **449 724 038,31** |
| IX | | | **RESULTAT NON COURANT ( + ou - )** | **2 730 329,22** | **7 220 688,51** |
| | 15 | - | **Impôts sur les résultats** | **23 656 763,00** | **19 953 301,00** |
| | | | | | |
| X | | = | **RESULTAT NET DE L'EXERCICE ( + ou - )** | **610 986 149,99** | **436 991 425,82** |

| II- CAPACITE D'AUTOFINANCEMENT (C.A.F) - AUTOFINANCEMENT | | | | Exercice | Exercice précédent |
|---|---|---|---|---|---|
| | 1 | | **RESULTAT NET DE L'EXERCICE ( + ou - )**<br>Bénéfice +<br>Perte - | **610 986 149,99** | **436 991 425,82** |
| | 2 | + | Dotations d'exploitation | 8 364 043,33 | 8 449 362,29 |
| | 3 | + | Dotations financières | | |
| | 4 | + | Dotations non courantes | | |
| | 5 | - | Reprises d'exploitation | | |
| | 6 | - | Reprises financières | 98 545,05 | |
| | 7 | - | Reprises non courantes | | |
| | 8 | - | Produits des cessions des immobilisations | 3 167 160,21 | 240 000,00 |
| | 9 | + | Valeurs nettes des immobilisations cédées | 2 825 526,42 | 17 490,92 |
| I | | | **CAPACITE D'AUTOFINANCEMENT ( C.A.F )** | **618 910 014,48** | **445 218 279,03** |
| | 10 | - | Distributions de bénéfices | 70 000 000,00 | 20 000 000,00 |
| II | | | **AUTOFINANCEMENT** | **548 910 014,48** | **425 218 279,03** |

(1) A l'exclusion des dotations relatives aux actifs et passifs circulants et à la trésorerie.
(2) A l'exclusion des reprises relatives aux actifs circulants et à la trésorerie.
(3) Y compris reprises sur subventions d'investissement.

## II.4.3. Etat des soldes de gestion de l'exercice 2004

| I- TABLEAU DE FORMATION DU RESULTAT (TFR) | | | | Exercice | Exercice précédent |
|---|---|---|---|---|---|
| | 1 | | Ventes de marchandises ( en l'état ) | | |
| | 2 | | Achats revendus de marchandises | 110 127 406,92 | 112 371 637,00 |
| I | | = | **MARGE BRUTE SUR VENTES EN L'ETAT** | **-110 127 406,92** | **-112 371 637,00** |
| II | | + | **PRODUCTION DE L'EXERCICE (3+4+5)** | **1 602 883 033,01** | **1 171 504 342,11** |
| | 3 | | Ventes de biens et services produits | 1 427 057 532,73 | 1 064 061 619,88 |
| | 4 | | Variation de stocks de produits | 175 825 500,28 | 107 263 257,43 |
| | 5 | | Immobilisations produites par l'entreprise pour elle même | | 179 464,80 |
| III | | - | **CONSOMMATION DE L'EXERCICE (6+7)** | **997 028 570,78** | **638 052 688,94** |
| | 6 | | Achats consommés de matières et fournitures | 954 687 926,42 | 616 270 908,31 |
| | 7 | | Autres charges externes | 42 340 644,36 | 21 781 780,63 |
| IV | | = | **VALEUR AJOUTEE ( I+II-III )** | **495 727 055,31** | **421 080 016,17** |
| | 8 | + | Subventions d'exploitation | | |
| V | 9 | - | Impôts et taxes | 3 030 439,00 | 2 237 489,75 |
| | 10 | - | Charges de personnel | 23 087 004,04 | 19 001 291,59 |
| | | | **EXCEDENT BRUT D'EXPLOITATION ( E.B.E )** | **469 609 612,27** | **399 841 234,83** |
| | | = | **INSUFFISANCE BRUT D'EXPLOITATION ( I.B.E )** | | |
| | 11 | + | Autres produits d'exploitation | | |
| | 12 | - | Autres charges d'exploitation | | |
| | 13 | + | Reprises d'exploitation: transfert de charges | 328 670,50 | 288 797,40 |
| | 14 | - | Dotations d'exploitation | 8 449 362,29 | 10 982 374,89 |
| VI | | | **RESULTAT D'EXPLOITATION ( + ou - )** | **461 488 920,48** | **389 147 657,34** |
| VII | | | **RESULTAT FINANCIER** | **-11 764 882,17** | **-28 853 510,99** |
| VIII | | = | **RESULTAT COURANT ( + ou - )** | **449 724 038,31** | **360 294 146,35** |
| IX | | | **RESULTAT NON COURANT ( + ou - )** | **7 220 688,51** | **-164 999,11** |
| | 15 | - | **Impôts sur les résultats** | **19 953 301,00** | **16 234 901,00** |
| | | | | | |
| X | | = | **RESULTAT NET DE L'EXERCICE ( + ou - )** | **436 991 425,82** | **343 894 246,24** |

| II- CAPACITE D'AUTOFINANCEMENT (C.A.F) - AUTOFINANCEMENT | | | | Exercice | Exercice précédent |
|---|---|---|---|---|---|
| | 1 | | **RESULTAT NET DE L'EXERCICE ( + ou - )**<br>Bénéfice +<br>Perte - | **436 991 425,82** | **343 894 246,24** |
| | 2 | + | Dotations d'exploitation | 8 449 362,29 | 8 071 156,41 |
| | 3 | + | Dotations financières | | |
| | 4 | + | Dotations non courantes | | |
| | 5 | - | Reprises d'exploitation | | |
| | 6 | - | Reprises financières | | |
| | 7 | - | Reprises non courantes | | |
| | 8 | - | Produits des cessions des immobilisations | 240 000,00 | 10 190 678,24 |
| | 9 | + | Valeurs nettes des immobilisations cédées | 17 490,92 | 9 569 111,85 |
| I | | | **CAPACITE D'AUTOFINANCEMENT ( C.A.F )** | **445 218 279,03** | **351 343 836,26** |
| | 10 | - | Distributions de bénéfices | 20 000 000,00 | 25 000 000,00 |
| II | | | **AUTOFINANCEMENT** | **425 218 279,03** | **326 343 836,26** |

(1) A l'exclusion des dotations relatives aux actifs et passifs circulants et à la trésorerie.
(2) A l'exclusion des reprises relatives aux actifs circulants et à la trésorerie.
(3) Y compris reprises sur subventions d'investissement.

# III. ETATS DE SYNTHESE SOCIAUX SEMESTRIELS DE DOUJA PROMOTION GROUPE ADDOHA AU 30 JUIN 2007

## III.1. BILAN SEMESTRIEL

### III.1.1. Bilan au 30 juin 2007

| ACTIF | Exercice | | | Exercice précédent |
|---|---|---|---|---|
| En Dirhams | Brut | Amort & Prov | Net | Net |
| **IMMOBILISATIONS EN NON VALEUR (A)** | **43 624 052,70** | **22 135 901,16** | **21 488 151,54** | **25 822 523,81** |
| Frais préliminaires | 6 781 904,40 | 2 034 571,32 | 4 747 333,08 | 5 425 523,52 |
| Charges à répartir sur plusieurs exercices | 36 842 148,30 | 20 101 329,84 | 16 740 818,46 | 20 397 000,29 |
| Primes de remboursement des obligations | | | | |
| **IMMOBILISATIONS INCORPORELLES (B)** | **4 682 460,25** | **1 217 434,60** | **3 465 025,65** | **3 545 573,49** |
| Immobilisations en recherche et développement | | | | |
| Brevets, marques, droits et valeurs similaires | 6 000,00 | | 6 000,00 | 2 400,00 |
| Fonds commercial | | | | |
| Autres immobilisations incorporelles | 4 676 460,25 | 1 217 434,60 | 3 459 025,65 | 3 543 173,49 |
| **IMMOBILISATIONS CORPORELLES (C)** | **36 969 616,65** | **6 242 705,82** | **30 726 910,83** | **24 448 937,46** |
| Terrains | 4 500 000,00 | | 4 500 000,00 | 4 500 000,00 |
| Constructions | 2 405 000,00 | 88 801,10 | 2 316 198,90 | 1 732 243,34 |
| Installations techniques, matériel et outillage | 3 150 698,60 | 1 481 040,68 | 1 669 657,92 | 1 457 588,52 |
| Matériel de transport | 408 292,15 | 345 279,70 | 63 012,45 | 76 437,78 |
| Mobiliers, matériel de bureau et aménagements divers | 9 034 702,25 | 3 535 126,57 | 5 499 575,68 | 4 449 178,60 |
| Autres immobilisations corporelles | 1 853 857,10 | 792 457,77 | 1 061 399,33 | 488 037,43 |
| Immobilisations corporelles en cours | 15 617 066,55 | | 15 617 066,55 | 11 745 451,79 |
| **IMMOBILISATIONS FINANCIERES (D)** | **278 505 059,86** | | **278 505 059,86** | **276 005 059,86** |
| Prêts immobilisés | | | | |
| Autres créances financières | 126 379,90 | | 126 379,90 | 126 379,90 |
| Titres de participation | 277 982 479,96 | | 277 982 479,96 | 275 482 479,96 |
| Autres titres immobilisés | 396 200,00 | | 396 200,00 | 396 200,00 |
| **ECARTS DE CONVERSION - ACTIF (E)** | | | | |
| Diminution des créances immobilisées | | | | |
| Augmentation des dettes de financement | | | | |
| **TOTAL I ( A+B+C+D+E)** | **363 781 189,46** | **29 596 041,58** | **334 185 147,88** | **329 822 094,62** |
| **STOCKS (F)** | **2 736 551 140,93** | **55 354 068,46** | **2 681 197 072,47** | **1 377 134 764,35** |
| Marchandises | 1 807 680 931,11 | | 1 807 680 931,11 | 476 258 794,58 |
| Matières et fournitures consommables | | | | |
| Produits en cours | 749 618 733,88 | 6 122 836,55 | 743 495 897,33 | 741 083 672,94 |
| Produits intermédiaires et produits résiduels | | | | |
| Produits finis | 179 251 475,94 | 49 231 231,91 | 130 020 244,03 | 159 792 296,83 |
| **CREANCES DE L'ACTIF CIRCULANT (G)** | **1 530 111 719,88** | **234 960,00** | **1 529 876 759,88** | **1 492 165 044,67** |
| Fournis. débiteurs, avances et acomptes | 675 446 401,25 | | 675 446 401,25 | 775 261 732,32 |
| Clients et comptes rattachés | 223 115 599,79 | 234 960,00 | 222 880 639,79 | 136 267 358,23 |
| Personnel | 118 252,51 | | 118 252,51 | 202 429,44 |
| Etat | 287 849 096,33 | | 287 849 096,33 | 223 969 631,99 |
| Comptes d'associés | | | | |
| Autres débiteurs | 331 248 274,40 | | 331 248 274,40 | 338 006 786,08 |
| Compte de régularisation actif | 12 334 095,60 | | 12 334 095,60 | 18 457 106,61 |
| **TITRES ET VALEUR DE PLACEMENT (H)** | | | | |
| **ECART DE CONVERSION - ACTIF (I)** ( Eléments circulants ) | | | | |
| **TOTAL II ( F+G+H+I)** | **4 266 662 860,81** | **55 589 028,46** | **4 211 073 832,35** | **2 869 299 809,02** |
| **TRESORERIE - ACTIF** | **321 662 407,66** | | **321 662 407,66** | **262 501 436,10** |
| Chèques et valeurs à encaisser | 16 626 527,96 | | 16 626 527,96 | 4 449 372,46 |
| Banques, T.G & CP | 303 853 825,01 | | 303 853 825,01 | 257 194 890,34 |
| Caisses, régies d'avances et accréditifs | 1 182 054,69 | | 1 182 054,69 | 857 173,30 |
| **TOTAL III** | **321 662 407,66** | | **321 662 407,66** | **262 501 436,10** |
| **TOTAL GENERAL I+II+III** | **4 952 106 457,93** | **85 185 070,04** | **4 866 921 387,89** | **3 461 623 339,74** |

| PASSIF<br>En Dirhams | Exercice | Exercice précédent |
|---|---|---|
| **CAPITAUX PROPRES** | | |
| Capital social ou personnel (1) | 1 350 000 000,00 | 1 350 000 000,00 |
| moins: Actionnaires, capital souscrit non appelé dont versé | | |
| Prime d'émission, de fusion, d'apport | | |
| Ecarts de réévaluation | | |
| Réserve légale | 27 810 725,75 | 1 000 000,00 |
| Autres réserves | | |
| Report à nouveau (2) | 213 965 256,42 | 42 061 467,11 |
| Résultat net en instance d'affectation (2) | | |
| Résultat net de l'exercice (2) | 216 752 422,39 | 536 214 515,06 |
| **TOTAL DES CAPITAUX PROPRES (A)** | **1 808 528 404,56** | **1 929 275 982,17** |
| **CAPITAUX PROPRES ASSIMILES (B)** | | |
| Subventions d'investissement | | |
| Provisions réglementées | | |
| **DETTES DE FINANCEMENT (C)** | | |
| Emprunts obligataires | | |
| Autres dettes de financement | | |
| **PROVISIONS DURABLES POUR RISQUES ET CHARGES (D)** | | |
| Provisions pour charges | | |
| Provisions pour risques | | |
| **ECARTS DE CONVERSION - PASSIF (E)** | | |
| Augmentation des créances immobilisées | | |
| Diminution des dettes de financement | | |
| **TOTAL I ( A+B+C+D+E )** | **1 808 528 404,56** | **1 929 275 982,17** |
| **DETTES DU PASSIF CIRCULANT (F)** | **2 765 659 894,20** | **530 291 635,06** |
| Fournisseurs et comptes rattachés | 437 971 473,27 | 118 854 058,14 |
| Clients créditeurs, avances et acomptes | 571 650 218,82 | 383 595 021,18 |
| Personnel | 1 796 811,62 | 1 413 866,93 |
| Organismes sociaux | 1 999 646,09 | 1 329 965,80 |
| Etat | 21 922 312,37 | 12 564 865,69 |
| Comptes d'associés | 1 687 638 190,16 | 138 190,16 |
| Autres créanciers | 4 070 878,06 | 3 991 498,76 |
| Comptes de régularisation - passif | 38 610 363,81 | 8 404 168,40 |
| **AUTRES PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES (G)** | **493 800,00** | **493 800,00** |
| **ECARTS DE CONVERSION - PASSIF (H)( Eléments circulants )** | | |
| **TOTAL II (F+G+H )** | **2 766 153 694,20** | **530 785 435,06** |
| **TRESORERIE PASSIF** | **292 239 289,13** | **1 001 561 922,51** |
| Crédits d'escompte | | |
| Crédit de trésorerie | | 721 000 000,00 |
| Banques ( soldes créditeurs ) | 292 239 289,13 | 280 561 922,51 |
| **TOTAL III** | **292 239 289,13** | **1 001 561 922,51** |
| **TOTAL I+II+III** | **4 866 921 387,89** | **3 461 623 339,74** |

## III.2. COMPTE DE PRODUITS ET CHARGES SEMESTRIEL

### III.2.1. Compte de produits et charges au 30 juin 2007

| | NATURES | OPERATIONS | | TOTAUX DE L'EXERCICE | TOTAUX DE L'EXERCICE PRECEDENT |
|---|---|---|---|---|---|
| | | Propres à l'exercice | Concernant l'exercice précédent | | |
| I | **PRODUITS D'EXPLOITATION** | | | | |
| | Ventes de marchandises | | | | |
| | Ventes de biens et services produits | 697 713 290,19 | | 697 713 290,19 | 601 723 545,35 |
| | **Chiffre d'affaires** | | | | |
| | Variation de stock de produits | -11 095 652,71 | | -11 095 652,71 | 342 975 073,60 |
| | Immobilisations produites par l'entreprise pour elle-même | | | | |
| | Subvention d'exploitation | | | | |
| | Autres produits d'exploitation | | | | |
| | Reprises d'exploitation; transfert de charges | 3 871 614,76 | | 3 871 614,76 | 2 444 319,12 |
| | **TOTAL I** | **690 489 252,24** | | **690 489 252,24** | **947 142 938,07** |
| II | **CHARGES D'EXPLOITATION** | | | | |
| | Achats revendus de marchandises | | | 0,00 | 420 518 806,34 |
| | Achats consommés de matières et de fournitures | 425 368 907,41 | 3 085 673,30 | 428 454 580,71 | 257 364 239,07 |
| | Autres charges externes | 19 039 087,87 | -50 909,27 | 18 988 178,60 | 28 985 095,35 |
| | Impôts et taxes | 160 008,25 | 111 334,12 | 271 342,37 | 1 130 108,55 |
| | Charges de personnel | 19 309 592,86 | | 19 309 592,86 | 14 545 147,33 |
| | Autres charges d'exploitation | | | | |
| | Dotations d'exploitation | 5 660 927,40 | | 5 660 927,40 | 5 060 881,69 |
| | **TOTAL II** | **469 538 523,79** | **3 146 098,15** | **472 684 621,94** | **727 604 278,33** |
| III | **RESULTAT D'EXPLOITATION ( I - II )** | **220 950 728,45** | **-3 146 098,15** | **217 804 630,30** | **219 538 659,74** |
| IV | **PRODUITS FINANCIERS** | | | | |
| | Produits des titres de participation et autres titres immobilisés | | | | |
| | Gains de change | | | | |
| | Intérêts et autres produits financiers | 12 473 808,17 | | 12 473 808,17 | 10 334 052,87 |
| | Reprises financières; transferts de charges | | | | |
| | **TOTAL IV** | **12 473 808,17** | | **12 473 808,17** | **10 334 052,87** |
| V | **CHARGES FINANCIERES** | | | | |
| | Charges d'intérêts | 2 390 536,01 | | 2 390 536,01 | 792 653,14 |
| | Pertes de change | | | | |
| | Autres charges financières | | | | |
| | Dotations financières | | | | |
| | **TOTAL V** | **2 390 536,01** | **0,00** | **2 390 536,01** | **792 653,14** |
| VI | **RESULTAT FINANCIER ( IV - V )** | **10 083 272,16** | **0,00** | **10 083 272,16** | **9 541 399,73** |
| VII | **RESULTAT COURANT ( VI + III)** | **231 034 000,61** | **-3 146 098,15** | **227 887 902,46** | **229 080 059,47** |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| VII | **RESULTAT COURANT Reports** | **231 034 000,61** | **-3 146 098,15** | **227 887 902,46** | **229 080 059,47** |
| VIII | **PRODUITS NON COURANTS** | | | | |
| | Produits des cessions d'immobilisations | 34 237 073,79 | | 34 237 073,79 | |
| | Subventions d'équilibre | | | | |
| | Reprises sur subventions d'investissement | | | | |
| | Autres produits non courants | 725 181,33 | | 725 181,33 | 1 264 200,00 |
| | Reprises non courantes; transferts de charges | | | | |
| | **TOTAL VIII** | **34 962 255,12** | **0,00** | **34 962 255,12** | **1 264 200,00** |
| IX | **CHARGES NON COURANTES** | | | | |
| | Valeurs nettes d'amortissements des immobilisations cédées | 33 656 575,18 | | 33 656 575,18 | |
| | Subventions accordées | | | | |
| | Autres charges non courantes | 1 890 862,49 | 19 645,52 | 1 910 508,01 | 392 902,25 |
| | Dotations non courantes aux amortiss. et provision | | | | |
| | **TOTAL IX** | **35 547 437,67** | **19 645,52** | **35 567 083,19** | **392 902,25** |
| X | **RESULTAT NON COURANT( VIII - IX )** | **-585 182,55** | **-19 645,52** | **-604 828,07** | **871 297,75** |
| XI | **RESULTAT AVANT IMPOT ( VII + X )** | **230 448 818,06** | **-3 165 743,67** | **227 283 074,39** | **229 951 357,22** |
| XII | **IMPOT SUR LES RESULTAT** | **10 530 652,00** | | **10 530 652,00** | **25 156 284,00** |
| XIII | **RESULTAT NET ( XI – XII )** | **219 918 166,06** | **-3 165 743,67** | **216 752 422,39** | **204 795 073,22** |
| | | | | | |
| XIV | **TOTAL DES PRODUITS ( I + IV + VIII )** | | | **737 925 315,53** | **958 741 190,94** |
| XV | **TOTAL DES CHARGES ( II + V + IX + XII )** | | | **521 172 893,14** | **753 946 117,72** |
| XVI | **RESULTAT NET ( XIV – XV )** | | | **216 752 422,39** | **204 795 073,22** |

## III.3. INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES

### III.3.1. Etat des dérogations (A2)

| Douja Promotion Groupe Addoha<br>Exercice du 01/01/2006 au 31/12/2006<br><br>ETAT A2 : ETAT DES DEROGATIONS | | |
|---|---|---|
| **INDICATION DES DEROGATIONS** | **JUSTIFICATION DES DEROGATIONS** | **INFLUENCE DES DEROGATIONS SUR LE PATRIMOINE, LA SITUATION FINANCIERE ET LES RESULTATS** |
| I. Dérogations aux principes comptables fondamentaux | NEANT | NEANT |
| II. Dérogations aux méthodes d'évaluation | NEANT | NEANT |
| III. Dérogations aux règles d'établissement et de présentation des états de synthèse | NEANT | NEANT |

### III.3.2. Etat des changements de méthodes (A3)

| Douja Promotion Groupe Addoha<br>Exercice du 01/01/2006 au 31/12/2006<br><br>ETAT A3 : ETAT DES CHANGEMENTS DE METHODES | | |
|---|---|---|
| **NATURE DES CHANGEMENTS** | **JUSTIFICATION DES CHANGEMENTS** | **INFLUENCE SUR LE PATRIMOINE, LA SITUATION FINANCIERE ET LES RESULTATS** |
| I. Changement affectant les méthodes d'évaluation | NEANT | NEANT |
| II. Changement affectant les règles de présentation | NEANT | NEANT |

## III.3.3. Tableau des immobilisations (B2)

**Douja Promotion Groupe Addoha**
**Exercice du 01/01/2006 au 31/12/2006**

**ETAT B2 :TABLEAU DES IMMOBILISATIONS AUTRES QUE FINANCIERES**
**En Dirhams**

| NATURE | MONTANT BRUT DEBUT D'EXERCICE | AUGMENTATION | | | DIMINUTION | | | MONTANT BRUT FIN D'EXERCICE |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | Acquisition | Production par l'entreprise pour elle même | Virement | Cession | Retrait | Virement | |
| **IMMOBILISATIONS EN NON VALEURS (A)** | **34 339 430,28** | **28 664 924,80** | | | | **8 290 165,48** | | **54 714 189,60** |
| **Frais Préliminaires** | | 6 781 904,40 | | | | | | 6 781 904,40 |
| **Charges à répartir sur plusieurs exercices** | 34 339 430,28 | 21 883 020,40 | | | | 8 290 165,48 | | 47 932 285,20 |
| **Primes de remboursement des obligations** | | | | | | | | |
| **IMMOBILISATIONS INCORPORELLES (B)** | **4 321 130,25** | **237 180,00** | | | | | | **4 558 310,25** |
| **Immobilisations en recherche & développement** | | | | | | | | |
| **Brevets, marques, droits & valeurs assimilées** | 1 040,00 | 1 360,00 | | | | | | 2 400,00 |
| **Fonds commercial** | | | | | | | | |
| **Autres immobilisations incorporelles** | 4 320 090,25 | 235 820,00 | | | | | | 4 555 910,25 |
| **IMMOBILISATIONS CORPORELLES (C)** | **15 213 555,15** | **14 525 359,36** | | | | | | **29 738 914,51** |
| **Terrains** | | 4 500 000,00 | | | | | | 4 500 000,00 |
| **Constructions** | | 1 785 000,00 | | | | | | 1 785 000,00 |
| **Installations techniques, matériel et outillage** | 2 174 724,46 | 587 683,50 | | | | | | 2 762 407,96 |
| **Matériel de transport** | 308 195,58 | 93 561,48 | | | | | | 401 757,06 |
| **Mobilier, matériel de bureau et aménagements** | 5 360 324,26 | 2 008 825,34 | | | | | | 7 369 149,60 |
| **Autres immobilisations corporelles** | 1 069 281,62 | 105 866,48 | | | | | | 1 175 148,10 |
| **Immobilisations corporelles en cours** | 6 301 029,23 | 5 444 422,56 | | | | | | 11 745 451,79 |

## III.3.4. Tableau des amortissements (B2 bis)

**Douja Promotion Groupe Addoha**
**Exercice du 01/01/2006 au 31/12/2006**

**ETAT B2 bis : TABLEAU DES AMORTISSEMENTS**
**En Dirhams**

| NATURE | Cumul début exercice | Dotation de l'exercice | Amortissements sur immobilisations sorties | Cumul d'amortissement fin exercice |
|---|---|---|---|---|
| **IMMOBILISATIONS EN NON VALEURS (A)** | **26 264 568,56** | **10 917 262,71** | **8 290 165,48** | **28 891 665,79** |
| **Frais Préliminaires** | | 1 356 380,88 | | 1 356 380,88 |
| **Charges à répartir sur plusieurs exercices** | 26 264 568,56 | 9 560 881,83 | 8 290 165,48 | 27 535 284,91 |
| **Primes de remboursement des obligations** | | | | |
| **IMMOBILISATIONS INCORPORELLES (B)** | **636 835,40** | **375 901,36** | | **1 012 736,76** |
| **Immobilisations en recherche & développement** | | | | |
| **Brevets, marques, droits & valeurs assimilées** | | | | |
| **Fonds commercial** | | | | |
| **Autres immobilisations incorporelles** | 636 835,40 | 375 901,36 | | 1 012 736,76 |
| **IMMOBILISATIONS CORPORELLES (C)** | **3 899 202,29** | **1 390 774,76** | | **5 289 977,05** |
| **Terrains** | | | | |
| **Constructions** | | 52 756,66 | | 52 756,66 |
| **Installations techniques, matériel et outillage** | 1 035 898,97 | 268 920,47 | | 1 304 819,44 |
| **Matériel de transport** | 293 550,37 | 31 768,91 | | 325 319,28 |
| **Mobilier, matériel de bureau et aménagements** | 2 051 918,46 | 868 052,54 | | 2 919 971,00 |
| **Autres immobilisations corporelles** | 517 834,49 | 169 276,18 | | 687 110,67 |
| **Immobilisations corporelles en cours** | | | | |
| **TOTAL** | **30 800 606,25** | **12 683 938,83** | **8 290 165,48** | **35 194 379,60** |

## III.3.5. Tableau des plus ou moins values sur cessions ou retraits d'immobilisations (B3)

**Douja Promotion Groupe Addoha**
**Exercice du 01/01/2006 au 31/12/2006**

**ETAT B3 : TABLEAU DES PLUS OU MOINS VALUES SUR CESSIONS OU RETRAITS D'IMMOBILISATION**
**En Dirhams**

| Date de cession ou retrait | Compte principal | Montant brut | Amortissements cumulées | Valeur nette d'amortissement | Produit de cession | Plus values | Moins values |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | NEANT | | | | |
| TOTAL | | | | | | | |

## III.3.6. Tableau des titres de participation (B4) des trois derniers exercices

**Douja Promotion Groupe Addoha**
**Exercice du 01/01/2006 au 31/12/2006**

**ETAT B4 : TABLEAU DES TITRES DE PARTICIPATION**
**En Dirhams**

| Raison sociale de la société émettrice | Secteur d'activité | Capital Social | Participation au Capital en % | Prix d'acquisition globale | Valeur comptable nette | Extrait des derniers états de synthèse de la société émettrice | | | Produit inscrit au C. P. C de l'exercice |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | Date de clôture | Situation nette | Résultat net | |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 |
| IMMOLOG S.A. | Immobilier | 300 000,00 | 99,87 | 299 600,00 | 299 600,00 | 31/12/06 | -11 839 661,65 | - 12 133 894,33 | - |
| PROMOLOG SARL (EX LAHAB) | Immobilier | 200 000,00 | 99,95 | 21 615 868,50 | 21 615 868,50 | 31/12/06 | - 499 477,32 | - 77 687,32 | - |
| PROMIF SARL (EX JALOBYA) | Immobilier | 200 000,00 | 99,95 | 21 446 217,34 | 21 446 217,34 | 31/12/06 | - 485 747,56 | - 77 798,96 | - |
| DAR JAWDA SARL (EX DAPLAN) | Immobilier | 17 500 000,00 | 99,99 | 59 707 922,20 | 59 707 922,20 | 31/12/06 | 16 025 821,72 | - 42 112,56 | - |
| DAR ESSALAM SCI. | Immobilier | 100 000,00 | 99,90 | 171 813 671,92 | 171 813 671,92 | 31/12/06 | - 3 033 135,81 | - 3 125 135,81 | - |
| TANGER SAKANE SA | Immobilier | 300 000,00 | 99,87 | 299 600,00 | 299 600,00 | 31/12/06 | - 377 795,31 | - 677 795,31 | - |
| MAROC VILLAGES ET RESIDENCES SA | Immobilier | 300 000,00 | 99,87 | 299 600,00 | 299 600,00 | 31/12/06 | 290 206,26 | - 9 793,74 | - |
| TOTAL | | 18 900 000,00 | | 275 482 479,96 | 275 482 479,96 | | 80 210,33 | - 16 144 218,03 | - |

**Douja Promotion Groupe Addoha**
**Exercice du 01/01/2005 au 31/12/2005**

**ETAT B4 : TABLEAU DES TITRES DE PARTICIPATION**
**En Dirhams**

| Raison sociale de la société émettrice | Secteur d'activité | Capital Social | Participation au Capital en % | Prix d'acquisition globale | Valeur comptable nette | Extrait des derniers états de synthèse de la société émettrice | | | Produit inscrit au C. P. C de l'exercice |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | Date de clôture | Situation nette | Résultat net | |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 |
| **IMMOLOG S.A.** | Immobilier | 300 000,00 | 99,87 | 299 600,00 | 299 600,00 | 31/12/05 | 294 232,68 | - 5 767,32 | |
| **LAHAB SARL** | Immobilier | 200 000,00 | 99,95 | 21 615 868,50 | 21 615 868,50 | 31/12/05 | - 421 790,00 | - 517 050,00 | |
| **JALOBYA SARL** | Immobilier | 200 000,00 | 99,95 | 21 446 217,34 | 21 446 217,34 | 31/12/05 | - 407 948,60 | - 514 440,00 | |
| **DEPLAN SCI** | Immobilier | 17 500 000,00 | 99,99 | 59 707 922,20 | 59 707 922,20 | 31/12/05 | 16 067 934,28 | -12 290,01 | |
| **B.P. (Parts sociales)** | Bancaire | | | 396 200,00 | 396 200,00 | | | | 30 334,50 |
| **TOTAL** | | **18 200 000,00** | | **103 465 808,04** | **103 465 808,04** | | **15 532 428,36** | **-1 049 547,33** | **30 334,50** |

**Douja Promotion Groupe Addoha**
**Exercice du 01/01/2004 au 31/12/2004**

**ETAT B4 : TABLEAU DES TITRES DE PARTICIPATION**
**En Dirhams**

| Raison sociale de la société émettrice | Secteur d'activité | Capital Social | Participation au Capital en % | Prix d'acquisition globale | Valeur comptable nette | Extrait des derniers états de synthèse de la société émettrice | | | Produit inscrit au C. P. C de l'exercice |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | Date de clôture | Situation nette | Résultat net | |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 |
| | | - | - | - | - | - | - | - | - |
| **TOTAL** | | - | - | - | | - | - | - | |

## III.3.7. Tableau des provisions (B5) des trois derniers exercices

**Douja Promotion Groupe Addoha**
**Exercice du 01/01/2006 au 31/12/2006**

**ETAT B5 : TABLEAU DES PROVISIONS**
**En Dirhams**

| Nature | Montant début d'exercice | DOTATIONS | | | REPRISES | | | Montant fin d'exercice |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | D'exploitation | Financières | Non courantes | D'exploitation | Financières | Non courantes | |
| 1. Provision pour dépréciation de l'actif immobilisé | | | | | | | | |
| 2. Provisions réglementées | | | | | | | | |
| 3. Provisions durables pour risques et charges | | | | | | | | |
| **SOUS TOTAL ( A )** | | | | | | | | |
| 4. Provision pour dépréciation de l'actif Circulant (Hors Trésorerie) | 11 638 254,30 | 43 950 774,16 | | | | | | 55 589 028,46 |
| 5. Autres Provisions pour risques et charges | 493 800,00 | | | | | | | 493 800,00 |
| 6. Provisions pour dépréciation des comptes de trésorerie | | | | | | | | |
| **SOUS TOTAL ( B )** | **12 132 054,30** | **43 950 774,16** | | | | | | **56 082 828,46** |
| **TOTAL ( A+ B )** | **12 132 054,30** | **43 950 774,16** | | | | | | **56 082 828,46** |

**Douja Promotion Groupe Addoha**
**Exercice du 01/01/2005 au 31/12/2005**

**ETAT B5 : TABLEAU DES PROVISIONS**
**En Dirhams**

| Nature | Montant début d'exercice | DOTATIONS | | | REPRISES | | | Montant fin d'exercice |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | D'exploitation | Financières | Non courantes | D'exploitation | Financières | Non courantes | |
| 1. Provision pour dépréciation de l'actif immobilisé | | | | | | | | |
| 2. Provisions réglementées | | | | | | | | |
| 3. Provisions durables pour risques et charges | | | | | | | | |
| **SOUS TOTAL ( A )** | | | | | | | | |
| 4. Provision pour dépréciation de l'actif Circulant (Hors Trésorerie) | 2 911 218,48 | 8 727 035,82 | | | | | | 11 638 254,30 |
| 5. Autres Provisions pour risques et charges | 576 000,00 | 493 800,00 | | | | | 576 000,00 | 493 800,00 |
| 6. Provisions pour dépréciation des comptes de trésorerie | | | | | | | | |
| **SOUS TOTAL ( B )** | **3 487 218,48** | **9 220 835,82** | | | | | **576 000,00** | **12 132 054,30** |
| **TOTAL ( A+ B )** | **3 487 218,48** | **9 220 835,82** | | | | | **576 000,00** | **12 132 054,30** |

**Douja Promotion Groupe Addoha**
**Exercice du 01/01/2004 au 31/12/2004**

**ETAT B5 : TABLEAU DES PROVISIONS**
**En Dirhams**

| Nature | Montant début d'exercice | DOTATIONS | | | REPRISES | | | Montant fin d'exercice |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | D'exploitation | Financières | Non courantes | D'exploitation | Financières | Non courantes | |
| 1. Provision pour dépréciation de l'actif immobilisé | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 2. Provisions réglementées | | | | | | | | |
| 3. Provisions durables pour risques et charges | - | - | | - | - | - | - | - |
| **SOUS TOTAL ( A )** | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 4. Provision pour dépréciation de l'actif Circulant (Hors Trésorerie) | 2 911 218,48 | - | - | - | | | | 2 911 218,48 |
| 5. Autres Provisions pour risques et charges | 576 000,00 | | | | | | | 576 000,00 |
| 6. Provisions pour dépréciation des comptes de trésorerie | - | - | - | - | - | - | - | - |
| **SOUS TOTAL ( B )** | **3 487 218,48** | - | - | - | - | - | - | **3 487 218,48** |
| **TOTAL ( A+ B )** | **3 487 218,48** | - | - | - | - | | - | **3 487 218,48** |

## III.3.8. Tableau des créances (B6) des trois derniers exercices

**Douja Promotion Groupe Addoha**
**Exercice du 01/01/2006 au 31/12/2006**

**ETAT B6 : TABLEAU DES CREANCES**
**En Dirhams**

| CREANCES | TOTAL | ANALYSE PAR ECHEANCE | | | AUTRES ANALYSES | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | Plus d'un an | Moins d'un an | Echues et non recouvrées | Montants en devises | Montants vis-à-vis de l'Etat et Org. publics | Montants vis-à-vis des entreprises liées | Montants représentés par effets |
| | | | | | | | | |
| **DE L'ACTIF IMMOBILISE** | **126 379,90** | **112 330,73** | **14 049,17** | | | | | |
| * Prêts immobilisés | | | | | | | | |
| * Autres créances financières | 126 379,90 | 112 330,73 | 14 049,17 | | | | | |
| **DE L'ACTIF CIRCULANT** | **1 492 400 004,67** | **113 229 317,98** | **1 379 170 686,69** | | | **223 969 631,99** | **337 345 849,83** | |
| * Fournisseurs débiteurs, avances et acomptes | 775 261 732,32 | 13 661 451,56 | 761 600 280,76 | | | | | |
| * Clients et comptes rattachés | 136 502 318,23 | 776 238,00 | 135 726 080,23 | | | | | |
| * Personnel | 202 429,44 | 11 304,26 | 191 125,18 | | | | | |
| * Etat | 223 969 631,99 | 82 157 335,50 | 141 812 296,49 | | | 223 969 631,99 | | |
| * Compte d'associés | | | | | | | | |
| * Autres débiteurs | 338 006 786,08 | 16 622 988,66 | 321 383 797,42 | | | | 337 345 849,83 | |
| * Comptes de régularisation - Actif | 18 457 106,61 | | 18 457 106,61 | | | | | |

**Douja Promotion Groupe Addoha**
**Exercice du 01/01/2005 au 31/12/2005**

**ETAT B6 : TABLEAU DES CREANCES**
**En Dirhams**

| CREANCES | TOTAL | ANALYSE PAR ECHEANCE | | | AUTRES ANALYSES | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | Plus d'un an | Moins d'un an | Echues et non recouvrées | Montants en devises | Montants vis-à-vis de l'Etat et Org. publics | Montants vis-à-vis des entreprises liées | Montants représentés par effets |
| **DE L'ACTIF IMMOBILISE** | **112 330,73** | **112 330, 73** | | | | | | |
| * Prêts immobilisés | | | | | | | | |
| * Autres créances financières | 112 330,73 | 112 330,73 | | | | | | |
| **DE L'ACTIF CIRCULANT** | **374 071 996,08** | **2 792 844,12** | **371 279 151,96** | | | **195 396 204,91** | **16 647 262,83** | |
| * Fournisseurs débiteurs, avances et acomptes | 36 553 583,46 | 123 647,40 | 36 429 936,06 | | | | | |
| * Clients et comptes rattachés | 76 214 321,81 | 1 732 526,00 | 74 481 795,81 | | | | | |
| * Personnel | 177 914,91 | | 177 914,91 | | | | | |
| * Etat | 195 396 204,91 | 343 218,00 | 195 052 986,91 | | | 195 396 204,91 | | |
| * Compte d'associés | | | | | | | | |
| * Autres débiteurs | 17 136 213,42 | 593 452,72 | 16 542 760,70 | | | | 16 647 262,83 | |
| * Comptes de régularisation - Actif | 48 593 757,57 | | 48 593 757,57 | | | | | |

**Douja Promotion Groupe Addoha**
**Exercice du 01/01/2004 au 31/12/2004**

**ETAT B6 : TABLEAU DES CREANCES**
**En Dirhams**

| CREANCES | TOTAL | ANALYSE PAR ECHEANCE | | | AUTRES ANALYSES | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | Plus d'un an | Moins d'un an | Echues et non recouvrées | Montants en devises | Montants vis-à-vis de l'Etat et Org. publics | Montants vis-à-vis des entreprises liées | Montants représentés par effets |
| **DE L'ACTIF IMMOBILISE** | **174 887,73** | **108 963,73** | **65 924,00** | | | | | |
| * Prêts immobilisés | | | | | | | | |
| * Autres créances financières | 174 887,73 | 108 963,73 | 65 924,00 | | | | | |
| **DE L'ACTIF CIRCULANT** | **415 107 381,37** | **20 910 707,37** | **394 196 674,00** | | | **227 261 177,64** | **692 288,67** | |
| * Fournisseurs débiteurs, avances et acomptes | 29 099332,76 | 14 411 756,46 | 14 687 576,30 | | | | | |
| * Clients et comptes rattachés | 152 130973,98 | 3 575 738,94 | 148 555 235,04 | | | | | |
| * Personnel | 697 570,00 | 603 852,69 | 93 717,31 | | | | | |
| * Etat | 227 261177,64 | 343 218,00 | 226 917 959,64 | | | 227 261 177,64 | | |
| * Compte d'associés | - | - | - | | | | | |
| * Autres débiteurs | 2 410 129,98 | 1 976 141,28 | 433 988,70 | | | | 692 288,67 | - |
| * Comptes de régularisation - Actif | 3 508 197 ,01 | - | 3 508 197,01 | | | | - | |

## III.3.9. Tableau des dettes (B7) des trois derniers exercices

**Douja Promotion Groupe Addoha**
**Exercice du 01/01/2006 au 31/12/2006**

**ETAT B7 : TABLEAU DES DETTES**
**En Dirhams**

| DETTES | TOTAL | ANALYSE PAR ECHEANCE | | | AUTRES ANALYSES | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | Plus d'un an | Moins d'un an | Echues et non recouvrées | Montants en devises | Montants vis-à-vis de l'Etat et Org. publics | Montants vis-à-vis des entreprises liées | Montants représentés par effets |
| | | | | | | | | |
| **DE FINANCEMENT** | | | | | | | | |
| * Emprunts obligataires | | | | | | | | |
| * Autres dettes de financement | | | | | | | | |
| **DU PASSIF CIRCULANT** | **530 291 635,06** | **423 643 525,67** | **106 648 109,39** | | | **13 184 125,32** | **155 379,16** | **3 059 278,26** |
| * Fournisseurs et comptes rattachés | 118 854 058,14 | 61 474 985,37 | 57 379 072,77 | | | | | 3 059 278,26 |
| * Clients créditeurs, avances et acomptes | 383 595 021,18 | 359 452 208,85 | 24 142 812,33 | | | | | |
| * Personnel | 1 413 866,93 | 52 698,39 | 1 361 168,54 | | | | | |
| * Organismes sociaux | 1 329 965,80 | | 1 329 965,80 | | | 619 259,63 | | |
| * Etat | 12 564 865,69 | | 12 564 865,69 | | | 12 564 865,69 | | |
| * Compte d'associés | 138 190,16 | 138 190,16 | | | | | 138 190,16 | |
| * Autres créanciers | 3 991 498,76 | 2 500 863,52 | 1 490 635,24 | | | | 17 189,00 | |
| * Comptes de régularisation - Passif | 8 404 168,40 | 24 579,38 | 8 379 589,02 | | | | | |

**Douja Promotion Groupe Addoha**
**Exercice du 01/01/2005 au 31/12/2005**

**ETAT B7 : TABLEAU DES DETTES**
**En Dirhams**

| DETTES | TOTAL | ANALYSE PAR ECHEANCE | | | AUTRES ANALYSES | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | Plus d'un an | Moins d'un an | Echues et non recouvrées | Montants en devises | Montants vis-à-vis de l'Etat et Org. publics | Montants vis-à-vis des entreprises liées | Montants représentés par effets |
| | | | | | | | | |
| **DE FINANCEMENT** | | | | | | | | |
| * Emprunts obligataires | | | | | | | | |
| * Autres dettes de financement | | | | | | | | |
| **DU PASSIF CIRCULANT** | **445 210 296,11** | **2 997 122,95** | **442 213 173,16** | | | **4 250 110,71** | **231 377,16** | **45 641 803,05** |
| * Fournisseurs et comptes rattachés | 250 458 876,22 | 18 000,00 | 250 440 876,22 | | | | | 45 641 803,05 |
| * Clients créditeurs, avances et acomptes | 182 700 226,84 | 2 800 000,00 | 179 900 226,84 | | | | | |
| * Personnel | 1 902 329,29 | 39 852,79 | 1 862 476,50 | | | | | |
| * Organismes sociaux | 802 790,84 | | 802 790,84 | | | | | |
| * Etat | 4 250 110,71 | | 4 250 110,71 | | | 4 250 110,71 | | |
| * Compte d'associés | 138 590,16 | 138 590,16 | | | | | | |
| * Autres créanciers | 2 747 540,68 | | 2 747 540,68 | | | | 231 377,16 | |
| * Comptes de régularisation - Passif | 2 209 831,37 | 680,00 | 2 209 151,37 | | | | | |

| Douja Promotion Groupe Addoha<br>Exercice du 01/01/2004 au 31/12/2004<br><br>ETAT B7 : TABLEAU DES DETTES<br>En Dirhams | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| DETTES | TOTAL | ANALYSE PAR ECHEANCE | | | AUTRES ANALYSES | | | |
| | | Plus d'un an | Moins d'un an | Echues et non recouvrées | Montants en devises | Montants vis-à-vis de l'Etat et Org. publics | Montants vis-à-vis des entreprises liées | Montants représentés par effets |
| **DE FINANCEMENT** | **10 000 000,00** | - | **10 000 000,00** | | | | **10 000 000,00** | |
| * Emprunts obligataires | | | | | | | | |
| * Autres dettes de financement | 10 000 000,00 | - | 10 000 0000,00 | | | | 10 000 000,00 | |
| **DU PASSIF CIRCULANT** | **620 006 778,53** | **193 157 881,10** | **426 848 897,39** | | | **5 282 846,83** | **16 203,37** | **93 204 761,08** |
| * Fournisseurs et comptes rattachés | 252 149 020,35 | 32 380 029,92 | 219 768 990,43 | - | - | - | - | 93 204 761,08 |
| * Clients créditeurs, avances et acomptes | 358 644 760,35 | 160 574 254,40 | 198 070 505,95 | | | | | |
| * Personnel | 39 852,77 | 39 852,73 | - | | | | | |
| * Organismes sociaux | 603 226,30 | - | 603 226,30 | | | | | |
| * Etat | 5 282 846,83 | - | 5 282 846,83 | | | 5 282 846,83 | | |
| * Compte d'associés | 163 744,05 | 163 744,05 | - | | | | | |
| * Autres créanciers | 511 942,32 | - | 511 942,32 | | | | 16 203,37 | |
| * Comptes de régularisation - Passif | 2 611 385,56 | - | 2 611 385,56 | | | | | |

## III.3.10. Tableau des sûretés réelles données ou reçues (B8)

| Douja Promotion Groupe Addoha<br>Exercice du 01/01/2006 au 31/12/2006<br><br>ETAT B8 : TABLEAU DES SURETES REELLES DONNEES OU RECUES<br>En Dirhams | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| TIERS CREDITEURS OU TIERS DEBITEURS | Montant couvert par la sûreté | Nature (1) | Date et lieu d'inscription | Objet (2) (3) | Valeur comptable nette de la sûreté donnée à la date de clôture |
| Sûretés données : | | | | | |
| | N | E | A | N | T |
| Sûretés reçues : | | | | | |

(1) – Gage : 1- Hypothèque : 2- Nantissement : 3- Warrant : 4- Autres : 5- (à préciser).
(2) Préciser si la sûreté est donnée au profit d'entreprises ou de personnes tierces (sûretés données) (entreprises liées, associés, membres du personnel).
(3) Préciser si la sûreté reçue par l'entreprise provient de personnes tierces autres que le débiteur (sûretés reçues).

## III.3.11. Tableau des engagements financiers reçus ou donnés hors opérations de crédit-bail (B9)

**Douja Promotion Groupe Addoha**
**Exercice du 01/01/2006 au 31/12/2006**

**ETAT B9 : ENGAGEMENTS FINANCIERS RECUS OU DONNES HORS OPERATIONS DE CREDIT-BAIL**
En Dirhams

| ENGAGEMENTS DONNES | Montants Exercice | Montants Exercice Précédent |
|---|---|---|
| * Avals et caution (bancaire) | 20 000 000,00 | 10 000 000,00 |
| Avals et caution (C. Provisoires) | 5 174 210,00 | 5 174 210,00 |
| * engagements en matière de pensions de retraites et obligations similaires | | |
| autres engagements donnés | | |
| **TOTAL (1)** | **25 174 210,00** | **15 174 210,00** |
| (1) Dont engagements à l'égard d'entreprises liées | | |

| ENGAGEMENTS RECUS | Montants Exercice | Montants Exercice Précédent |
|---|---|---|
| * Avals et cautions BFO | | |
| * Autres Avals et cautions au profit de (CDM + CIH 30 millions x2) | 60 000 000,00 | 312 500 000,00 |
| * Autres engagements reçus | | |
| **TOTAL** | **60 000 000,00** | **312 500 000,00** |

## III.3.12. Etat de répartition du capital social (C1)

**Douja Promotion Groupe Addoha**
**Exercice du 01/01/2006 au 31/12/2006**
**Montant du Capital : 1 350.000.000,00 DH**

**ETAT C1 : ETAT DE REPARTITION DU CAPITAL SOCIAL**

| Nom, prénom ou raison sociale des principaux associés (1) 1 | Adresse 2 | Nombre de titres | | Valeur nominale de chaque action ou part sociale 5 | Montant du capital | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | Exercice précédent 3 | Exercice actuel 4 | | Souscrit 6 | Appelé 7 | Libéré 8 |
| SEFRIOUI Anas | 13, Rue Souleimane El Farissi - Casa | 94 990 | 8 334 910 | 100,00 | 833 491 000,00 | - | 833 491 000,00 |
| BENZEKRI Mounia | " " | 2 | 268 | 100,00 | 26 800,00 | - | 26 800,00 |
| SEFRIOUI Alia | " " | 2 | 268 | 100,00 | 26 800,00 | - | 26 800,00 |
| SEFRIOUI Kenza | " " | 2 | 268 | 100,00 | 26 800,00 | - | 26 800,00 |
| SEFRIOUI Malik | " " | 2 | 268 | 100,00 | 26 800,00 | - | 26 800,00 |
| O.I.P. | Km7, Route de Rabat Ain Sebaa Casa | 2 | 268 | 100,00 | 26 800,00 | - | 26 800,00 |
| EL AYOUBI Noraddine | Rue Balafrej N°6 - Souissi Rabat | 5 000 | 438 750 | 100,00 | 43 875 000,00 | - | 43 875 000,00 |
| Flottant en bourse | | | 4 725 000 | 100,00 | 472 500 000,00 | | 472 500 000,00 |
| | | **100 000** | **13 500 000,00** | | **1 350 000 000,00** | - | **1 350 000 000,00** |

(1) Quand le nombre des associés est inférieur ou égal à 10, l'entreprise doit déclarer tous les participants au capital. Dans les autres cas, il y a lieu de ne mentionner que les 10 principaux associés par ordre d'importance décroissante.

## III.3.13. Tableau d'affectation des résultats intervenue au cours des trois derniers exercices (C2)

| Douja Promotion Groupe Addoha<br>Exercice du 01/01/2006 au 31/12/2006<br>ETAT C2 : ETAT D'AFFECTATION DES RESULTATS INTERVENUE AU COURS DE L'EXERCICE | | | |
|---|---|---|---|
| **A. ORIGINE DES RESULTATS A AFFECTER** | | **B. AFFECTATION DES RESULTATS** | |
| ( Décision du 01/03/06 - 23/05/06 - 20/04/06) | | Réserve légale | |
| Report à nouveau | 1 137 575 317,12 | Autres réserves | |
| Résultats nets en instance d'affectation | | Tantièmes | |
| Résultat net de l'exercice | 610 986 149,99 | Dividendes | 366 500 000,00 |
| Prèlévements sur les réserves | | Autres affectations | 1 340 000 000,00 |
| Autres réserves | | Report à nouveau | 42 061 467,11 |
| **TOTAL A** | **1 748 561 467,11** | **TOTAL B** | **1 748 561 467,11** |

| Douja Promotion Groupe Addoha<br>Exercice du 01/01/2005 au 31/12/2005<br>ETAT C2 : ETAT D'AFFECTATION DES RESULTATS INTERVENUE AU COURS DE L'EXERCICE | | | |
|---|---|---|---|
| **A. ORIGINE DES RESULTATS A AFFECTER** | | **B. AFFECTATION DES RESULTATS** | |
| ( Décision de Avril & Septembre 2005) | | Réserve légale | |
| Report à nouveau | 770 583 891,30 | Autres réserves | |
| Résultats nets en instance d'affectation | | Tantièmes | |
| Résultat net de l'exercice | 436 991 425,82 | Dividendes | 70 000 000,00 |
| Prélèvements sur les réserves | | Autres affectations | |
| Autres réserves | | Report à nouveau | 1 137 575 317,12 |
| **TOTAL A** | **1 207 575 317,12** | **TOTAL B** | **1 207 575 317,12** |

| Douja Promotion Groupe Addoha<br>Exercice du 01/01/2004 au 31/12/2004<br><br>ETAT C2 : ETAT D'AFFECTATION DES RESULTATS INTERVENUE AU COURS DE L'EXERCICE | | | |
|---|---|---|---|
| **A. ORIGINE DES RESULTATS A AFFECTER** | | **B. AFFECTATION DES RESULTATS** | |
| ( Décision du 10/05/2004 ) | | Réserve légale | |
| Report à nouveau | 446 689 645,06 | Autres réserves | |
| Résultats nets en instance d'affectation | | Tantièmes | |
| Résultat net de l'exercice | 343 894 246,24 | Dividendes | 20 000 000,00 |
| Prélèvements sur les réserves | | Autres affectations | |
| Autres réserves | | Report à nouveau | 770 583 891,30 |
| **TOTAL A** | **790 583 891,30** | **TOTAL B** | **790 583 891,30** |

## III.3.14. Datation et évènements postérieurs (C5) au dernier exercice clos

| Douja Promotion Groupe Addoha<br>Exercice du 01/01/2006 au 31/12/2006<br><br>ETAT C5 : DATATION DES EVENEMENTS POSTERIEURS |
|---|

**I. Datation**

| | |
|---|---|
| Date de clôture (1) | **Le 31 Décembre 2006** |
| Date d'établissement des états de synthèse (2) | **Avant le 31 Mars 2007** |

(1) Justification en cas de changement de la date de clôture de l'exercice
(2) Justification en cas de dépassement du délai réglementaire de trois mois prévu pour l'élaboration des états de synthèse

**II. EVENEMENTS NES POSTERIEUREMENT A LA CLOTURE DE L'EXERCICE NON RATTACHABLES A CET EXERCICE ET CONNUS AVANT LA PREMIERE COMMUNICATION EXTERNE DES ETATS DE SYNTHESE**

| DATES | INDICATION DES EVENEMENTS | |
|---|---|---|
| | * Favorables | **NEANT** |
| | * Défavorables | **NEANT** |

# IV. PRINCIPES ET METHODES COMPTABLES CONSOLIDES UTILISEES PAR DOUJA PROMOTION GROUPE ADDOHA AU 31/12/2006

## IV.1. PRINCIPES COMPTABLES ET METHODE D'EVALUATION

### IV.1.1. Principes comptables

Les états financiers du Groupe Addoha au 31 décembre 2006 ont été établis par référence aux règles et principes comptables marocains tels que prescrits par la méthodologie adaptée par le CNC le 15 juillet 1999.

### IV.1.2. Méthodes d'évaluation

Les règles d'évaluation présidant à l'établissement des comptes consolidés sont les mêmes que celles appliquées pour les comptes annuels individuels et édictées par le Code de la normalisation comptable (C.G.N.C).

**MODE D'AMORTISSEMENT**

**Immobilisations incorporelles**

| Comptes | Taux | Mode |
|---|---|---|
| Brevets et Marques | Non amortissable | NA* |
| Autres immobilisations incorporelles productives | 20% | L** |
| Autres immobilisations incorporelles non productives | Non amortissables | NA |
| Ecarts d'acquisition non affectés | 5% | L |

* Non applicable.
** Mode d'amortissement linéaire

**Immobilisations corporelles**

| Comptes | Taux | Mode |
|---|---|---|
| Constructions | 5% | L** |
| Installations techniques, matériel et outillage | 10% | L |
| Matériel de transport | 20% | L |
| Matériel de mobilier de bureau | 10% | L |
| Matériel informatique | 20% | L |
| Autres immobilisations corporelles | 10% | L |

** Mode d'amortissement linéaire

**MODE D'EVALUATION**

**Créances immobilisées**

Les créances sont inscrites en comptabilité pour leur montant nominal. L'augmentation ou la diminution du montant de la créance pour des raisons contractuelles ou légales constitue un complément ou une réduction de la créance modifiant la valeur d'entrée. La contrepartie constitue une charge ou un produit selon sa nature.

La valeur actuelle d'une créance est en principe égale à sa valeur nominale si le règlement finale paraît certain. La valeur d'inventaire des créances immobilisées est déterminée uniquement en fonctions des perspectives de recouvrement ; aucune provision n'est constituée pour le seul fait qu'une créance en dirhams ou en devises ne porte pas intérêt qu'à un taux faible.

**Titres de participation**

Les titres de participation non consolidés sont enregistrés à leur valeur d'acquisition hors frais d'acquisition, lesquels sont inscrits directement dans les charges de l'exercice. La valeur d'inventaire de ces titres est déterminée en fonction de l'actif net ré estimé de la participation, de sa rentabilité, de ses perspectives et des effets de complémentarité technique, commerciale ou économique susceptible de résulter de la participation selon le niveau de celle-ci.

**Provisions pour risques et charges**

Une provision est constituée pour faire face à une perte ou charge future dont l'objet est nettement précisé, dès lors que des événements survenus au cours de l'exercice et qui subsistent toujours à la clôture dudit exercice rendent probable la réalisation de cette perte ou charge.

**Trésorerie**

La trésorerie comprend les disponibilités, les dépôts à court terme et les concours bancaires courants d'une durée inférieure à 12 mois dès l'origine et sans risque de variation de valeur significative.

**Distinction entre résultat courant et extraordinaire**

Le résultat courant inclut l'ensemble des produits et charges directement liés aux activités ordinaires du groupe, que ces produits et charges soient récurrents ou qu'ils résultent de décisions ou d'opérations ponctuelles. Les éléments inhabituels définis comme des produits ou des charges non récurrents par leur fréquence, leur nature et leur montant (comme les coûts de restructuration) font partie du résultat courant.

Les éléments extraordinaires sont définis de manière très restrictive et correspondent à des produits et des charges inhabituels d'une importance majeure.

## IV.2. PROCESSUS, MODE ET DEMARCHE DE CONSOLIDATION

### IV.2.1. Processus de consolidation

Etant donné qu'il s'agisse de la première consolidation des comptes, il a été opté pour une consolidation par les soldes. Ce processus utilise les données de la balance ou des comptes individuels de fin d'exercice de chaque entreprise consolidée (bilan et compte de produits et charges). Ces données sont cumulées puis subissent différentes modifications (ajustements, retraitements et élimination) en tenant compte d'éléments de l'exercice et des exercices antérieurs. La centralisation permet d'aboutir à la balance consolidée.

Les étapes résumées sont les suivantes :

- cumul des valeurs (actifs, passifs, charges et produits) des sociétés consolidées par intégration ;
- enregistrement des opérations de consolidation (ajustements, retraitements, éliminations) en tenant compte des éléments de l'exercice (en résultat), de ceux des exercices précédents (en réserves) ;
- centralisation ;
- présentation des comptes consolidés.

### IV.2.2. Mode de consolidation directe

Cette méthode conduit à déterminer pour chaque entrepris incluse dans le périmètre les droits du groupe dans les capitaux propres, quelle que soit l'entreprise concernée. Cette approche permet de calculer la part contributive de chaque entreprise dans les réserves et dans les résultats du groupe.

### IV.2.3. Démarche de consolidation centralisée

Dans la démarche centralisée, la société consolidée assume l'intégralité des opérations de consolidation. Les étapes sont principalement les suivantes :

- l'organigramme et le périmètre : il est établi la liste des entreprises à consolider et la méthode de consolidation pour chaque entreprise retenue dans le périmètre ;
- la collecte des données : à cette phase des travaux de consolidation, l'ensemble des documents nécessaires pour effectuer le cumul des données a été rassemblé. Ces documents sont notamment : la balance de chaque entreprise consolidée, les informations liées aux titres des entreprises consolidées, le détail des comtes et des opérations intra-groupe, les variations de capitaux propres, les données utiles aux retraitements et aux élimination ;
- les écritures de consolidation qui sont classées en plusieurs catégories : les retraitements qui visent à rendre les évaluations homogènes, les reclassements qui visent à rendre la présentation homogène, les ajustements qui visent à rendre les comptes intra-groupe réciproque, les éliminations qui visent à supprimer les doubles emplois et les résultats internes ;
- la fiscalité différée : tant que la méthode de comptabilisation des impôts différés n'est pas appliquée dans les comptes individuels, un retraitement est nécessaire ;
- les variations de périmètre : toutes les opérations de variation de périmètre peuvent conduire le groupe à constater des écarts d'évaluation et des écarts d'acquisition lors de l'acquisition de titres ou à des corrections de plus ou moins values lors de cession de titres d'entreprises consolidées ;
- le bouclage des capitaux propres : il est nécessaire dès lors que les comptes consolidés sont présentés par les soldes ;
- la présentation des comptes consolidés : elle est la résultante des travaux de consolidation.

### IV.2.4. Principes de consolidation

Les sociétés d'importance significative dans lesquelles le groupe exerce un contrôle exclusif sont consolidées par intégration globale.

Toutefois, dans les cas exceptionnels où ce traitement conduirait à ce que les comptes consolidés ne donnent pas une image fidèle du patrimoine, de la situation financière ainsi que du résultat de l'ensemble constitué des entreprises comprises dans la consolidation, et els cas ne répondant pas aux conditions du premier paragraphe, ces entreprises sont mises en équivalence et une information appropriée est donnée dans l'annexe.

Les sociétés d'importance significative contrôlées conjointement par un nombre limité de partenaires et sur lesquelles le groupe exerce une influence notable sur la gestion et la politique financière sont mises en équivalence ; l'influence notable est présumée lorsque plus de 20% des droits de vote sont détenus.

Les sociétés qui répondent aux critères ci-dessus, mais qui ne présentent pas à leur date d'acquisition de caractère durable de détention, ne sont pas consolidées. Sont, par ailleurs exclues du périmètre de consolidation les sociétés en liquidation. Ces participations sont évaluées à leur coût d'acquisition, diminué d'une dépréciation si nécessaire.

## IV.3. PERIODICITE ET METHODES DE CONSOLIDATION

### IV.3.1. Durée des exercices

Les résultats des sociétés consolidées correspondent à une période de 12 mois se terminant le 31 décembre de chaque année, à l'exception des sociétés entrées ou sorties du périmètre en cours d'exercice.

### IV.3.2. Méthodes de consolidation

| Méthode | Conditions |
|---|---|
| Intégration globale | Filiale placée sous le contrôle exclusif de la société consolidante |
| Intégration proportionnelle | Filiale dans laquelle la société consolidante exerce un contrôle conjoint avec un ou plusieurs actionnaires principaux. |
| Mise en équivalence | Filiale dans laquelle la société consolidante exerce une influence notable |

### IV.3.3. Périmètre de consolidation

| Nom | Forme juridique | Adresse | % contrôle | % intérêt | Méthode de consolidation |
|---|---|---|---|---|---|
| **DOUJA PROMOTION** | SA | KM 7, route de Rabat Ain Sbaa, Casablanca | 100% ** | 100% ** | IG* |
| **IMMOLOG** | SA | KM 7, route de Rabat Ain Sbaa, Casablanca | 99,87% | 99,87% | IG |
| **PROMOLOG** | SARL | KM 7, route de Rabat Ain Sbaa, Casablanca | 99,95% | 99,95% | IG |
| **PROMIF** | SARL | KM 7, route de Rabat Ain Sbaa, Casablanca | 99,95% | 99,95% | IG |
| **DAR JAWDA** | SARL | KM 7, route de Rabat Ain Sbaa, Casablanca | 99,99% | 99,99% | IG |
| **DAR ESSALAM** | SCI | KM 7, route de Rabat Ain Sbaa, Casablanca | 99,90% | 99,90% | IG |
| **TANGER SAKANE** | SA | | 99,87% | 99,87% | IG |
| **MAROC VILLAGES ET RESIDENCES** | SA | KM 7, route de Rabat Ain Sbaa, Casablanca | 99,87% | 99,87% | IG |

* Intégration globale
** Société consolidante

### IV.3.4. Survaleur et boni d'acquisition

L'écart de première consolidation est la différence entre le prix d'acquisition et la quote-part de capitaux propres estimés de la société à la date d'acquisition. Si cette différence est positive (survaleur) et n'a pu être affectée dans les postes appropriés du bilan, elle est portée à l'actif au poste « Ecart d'acquisition » et amortie sur 20 ans (5%).

Si cette différence est négative (boni d'acquisition), elle est portée au passif du bilan sous la rubrique « Provisions pour risques » et intégrée au compte de résultat consolidé à 100% le premier exercice.

### IV.3.5. Impositions différés

Le calcul des impôts différés est effectué société par société, suivant la méthode du report variable, sur les retraitements pratiqués en consolidation ainsi que les différences temporaires existant entre le résultat fiscal et le résultat comptable.

### IV.3.6. Traitement des contrats de crédits bail

Les contrats de crédit-bail relatifs aux biens mobiliers sont retraités dans les comptes consolidés. Les biens sont enregistrés en immobilisations à l'actif du bilan à la valeur stipulée au contrat avec, pour contrepartie, l'enregistrement de la dette au passif du bilan.

Les retraitements entraînent les conséquences suivantes :

- annulation de la charge de crédit bail : les redevances enregistrées parmi les loyers sont annulées par la constatation d'une charge financière et le remboursement de la dette.
- constatation de l'amortissement des immobilisations : les biens donnent lieu à l'établissement d'un plan d'amortissement en fonction duquel sont enregistrés les dotations.

## IV.4. ETATS DE SYNTHESE (COMPTES CONSOLIDES)

- **ETATS DE SYNTHESE A FIN DECEMBRE :**
  - Bilans consolidé 2006
  - Compte de produits et charges 2006
- **ETATS DE SYNTHESE SEMESTRIEL :**
  - Bilans consolidé au 30 juin 2007
  - Compte de produits et charges au 30 juin 2007

# V. ETATS DE SYNTHESE CONSOLIDES DE DOUJA PROMOTION GROUPE ADDOHA AU 31/12/2006

## V.1. BILAN

### V.1.1. Bilan consolidé au 31 décembre 2006

| ACTIF<br>En Dirhams | 2006 |
|---|---|
| **ACTIF IMMOBILISE** | |
| ECART D'ACQUISITION | 187 974,64 |
| IMMOBILISATIONS INCORPORELLES | 3 545 573,49 |
| IMMOBILISATIONS CORPORELLES | 59 973 176,40 |
| IMMOBILISATIONS FINANCIERES | 522 579,90 |
| TITRES MIS EN EQUIVALENCE | |
| **TOTAL I** | **64 229 304,43** |
| **ACTIF CIRCULANT** | |
| STOCK ET ENCOURS | 2 599 409 135,81 |
| CLIENTS ET COMPTES RATTACHES | 995 390 363,17 |
| AUTRES CREANCES ET COMPTES DE REGULARISATIONS | 311 974 025,38 |
| VALEURS MOBILIERES DE PLACEMENT | |
| DISPONIBILITES | 301 911 058,85 |
| **TOTAL II** | **4 208 684 583,21** |
| **TOTAL GENERAL** | **4 272 913 887,65** |

| PASSIF | 2006 |
|---|---|
| En Dirhams | |
| **CAPITAUX PROPRES (PART DU GROUPE)** | |
| CAPITAL | 1 350 000 000,00 |
| PRIMES | |
| RESERVES ET RESULTATS CONSOLIDES | 564 556 609,49 |
| AUTRES | |
| INTERETS MINORITAIRES | 183 680,58 |
| **TOTAL I** | **1 914 740 290,07** |
| **PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES** | |
| **DETTES** | |
| EMPRUNTS ET DETTES FINANCIERES | 21 490 792,42 |
| FOURNISSEURS ET COMPTES RATTACHES | 783 987 805,03 |
| AUTRES DETTES ET COMPTES DE REGULARISATION | 42 952 614,83 |
| DECOUVERTS | 1 509 742 385,31 |
| **TOTAL II** | **2 358 173 597,58** |
| **TOTAL GENERAL** | **4 272 913 887,65** |

## V.2. COMPTE DE PRODUITS ET CHARGES

### V.2.1. Compte de produits et charges consolidé 2006

| | NATURES | 2006 |
|---|---|---|
| | CHIFFRE D'AFFAIRES | 1 513 060 987,00 |
| | VARIATION DE STOCK DE PRODUITS | |
| | AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION | 5 444 423,00 |
| | ACHATS CONSOMMES | 799 446 659,00 |
| | CHARGES DE PERSONNEL | 31 293 241,00 |
| | AUTRES CHARGES D'EXPLOITATION | 80 952 653,00 |
| | IMPOTS ET TAXES | 3 978 619,00 |
| | DOTATION D4EXPLOITATION | 48 535 711,00 |
| I | **RESULTAT D'EXPLOITATION** | **554 298 527,00** |
| | - CHARGES ET PRODUITS FINANCIERS | -14 207 371,00 |
| | RESULTAT COURANT DES ENTREPRISES INTEGREES | 540 091 156,00 |
| | CHARGES ET PRODUITS NON COURANTS | 659 998,00 |
| | IMPOTS SUR LES SOCIETES | 23 882 619,00 |
| II | **RESULTAT NET DES ENTREPRISES INTEGREES** | **516 868 535,00** |
| | - QUOTE PART DES RESULTATS DES ENTREPRISES MISES EN EQUIVALENCE | |
| | DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS DES ECARTS D'ACQUISITION | 9 966,00 |
| III | **RESULTAT NET DE L'ENSEMBLE CONSOLIDE** | **516 858 569,00** |
| | - INTERETS MINORITAIRES | -19 900,00 |
| IV | **RESULTAT NET (PART DU GROUPE)** | **516 878 469,00** |

# VI. ETATS DE SYNTHESE SEMESTRIELS CONSOLIDES DE DOUJA PROMOTION GROUPE ADDOHA AU 30/06/2007

## VI.1. BILAN

### VI.1.1. Bilan semestriel consolidé au 30 juin 2007

| ACTIF | 30/06/2007 |
|---|---|
| En Dirhams | |
| **ACTIF IMMOBILISE** | |
| ECART D'ACQUISITION | 184 366,84 |
| IMMOBILISATIONS INCORPORELLES | 3 465 025,65 |
| IMMOBILISATIONS CORPORELLES | 99 131 608,94 |
| IMMOBILISATIONS FINANCIERES | 274 906 944,35 |
| TITRES MIS EN EQUIVALENCE | |
| **TOTAL I** | **377 687 945,78** |
| **ACTIF CIRCULANT** | |
| STOCK ET ENCOURS | 3 633 244 454,29 |
| CLIENTS ET COMPTES RATTACHES | 1 012 801 632,89 |
| AUTRES CREANCES ET COMPTES DE REGULARISATIONS | 388 082 414,28 |
| VALEURS MOBILIERES DE PLACEMENT | |
| DISPONIBILITES | 338 451 541,88 |
| **TOTAL II** | **5 372 580 043,32** |
| **TOTAL GENERAL** | **5 750 267 989,10** |

| PASSIF | 30/06/2007 |
|---|---|
| En Dirhams | |
| **CAPITAUX PROPRES ( PART DU GROUPE)** | |
| CAPITAL | 1 350 000 000,00 |
| PRIMES | |
| RESERVES ET RESULTATS CONSOLIDES | 467 908 402,14 |
| AUTRES | |
| INTERETS MINORITAIRES | 190 511,32 |
| **TOTAL I** | **1 818 098 913,47** |
| **PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES** | |
| **DETTES** | |
| EMPRUNTS ET DETTES FINANCIERES | 52 418 513,88 |
| FOURNISSEURS ET COMPTES RATTACHES | 1 465 307 070,81 |
| AUTRES DETTES ET COMPTES DE REGULARISATION | 1 777 876 382,51 |
| DECOUVERTS | 636 567 108,44 |
| **TOTAL II** | **3 932 169 075,64** |
| **TOTAL GENERAL** | **5 750 267 989,10** |

## VI.2. COMPTE DE PRODUITS ET CHARGES

### VI.2.1. Comptes de produits et charges semestriel consolidé au 30 juin 2007

| | NATURES | 30/06/2007 |
|---|---|---|
| | CHIFFRE D'AFFAIRES | 729 326 262,41 |
| | VARIATION DE STOCK DE PRODUITS | 108 316 484,10 |
| | AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION | 3 871 614,76 |
| | ACHATS CONSOMMES | 562 682 385,96 |
| | CHARGES DE PERSONNEL | 19 818 472,22 |
| | AUTRES CHARGES D'EXPLOITATION | 14 223 069,85 |
| | IMPOTS ET TAXES | 280 142,37 |
| | DOTATION D4EXPLOITATION | 3 388 154,89 |
| I | **RESULTAT D'EXPLOITATION** | **241 122 135,98** |
| | - CHARGES ET PRODUITS FINANCIERS | -127 120,21 |
| | RESULTAT COURANT DES ENTREPRISES INTEGREES | 240 995 015,77 |
| | CHARGES ET PRODUITS NON COURANTS | -605 826,70 |
| | IMPOTS SUR LES SOCIETES | 11 374 223,59 |
| II | **RESULTAT NET DES ENTREPRISES INTEGREES** | **229 014 965,48** |
| | - QUOTE PART DES RESULTATS DES ENTREPRISES MISES EN EQUIVALENCE | |
| | DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS DES ECARTS D'ACQUISITION | 4 982,89 |
| III | **RESULTAT NET DE L'ENSEMBLE CONSOLIDE** | **229 009 982,59** |
| | - INTERETS MINORITAIRES | -8 608,37 |
| IV | **RESULTAT NET (PART DU GROUPE)** | **229 018 590,96** |

# ANNEXE 2 MODELE DE BULLETIN DE SOUSCRIPTION

S.A au capital de 1.350.000.000,00 DH siège social Km 7, Route de Rabat, Aîn Sebâa – Casablanca.
RC N° 52.405 Casablanca

**Augmentation du capital social de 1.350.000.000 DH à 1.417.500.000 DH par souscription en numéraire**
**AGE du 04 octobre 2007**

| ETABLISSEMENT PRESENTATEUR |
|---|
| |

# BULLETIN DE SOUSCRIPTION

**Je / nous soussigné (s) [1]**

| | | |
|---|---|---|
| **Nom / Dénomination** | : | ..... |
| **Prénom / Forme** | : | ..... |
| **Domicile / Siège social** | : | ..... |
| **Nationalité** | : | ..... |

Après avoir pris connaissance des conditions d'émission des actions nouvelles **ADDOHA** énoncées dans la Note d'information visée par le CDVM sous la référence n°VI/EM/043/2007 en date du 27 novembre 2007

Déclare – déclarons [1]

**Présente**……..**Droits de souscription ADDOHA**

- **Pour souscrire à** titre irréductible **à …… actions nouvelles à raison de** 1 **action nouvelle pour** 20 **actions anciennes.**

**A l'appui de ma souscription à titre irréductible, je verse** 3 180.00 **par action, soit la somme de ……. ..……**

- **Et souscrire à** titre réductible **à ……..……actions nouvelles,**

**A l'appui de ma souscription à titre réductible, je verse** 3180.00 **par action, soit la somme de ……...**

**Soit un montant total de :……..……..**

**…… le …….……**
**Signature [2]**

**[1] Rayer la mention inutile**
**[2] Faire précéder par la mention manuscrite :**
*** Bon pour souscrire à ….. actions à titre irréductible.**
*** Bon pour souscrire à ….. actions à titre réductible**

**AVERTISSEMENT**

**L'attention du souscripteur est attirée sur le fait que tout investissement en valeurs mobilières comporte des risques et que la valeur de l'investissement est susceptible d'évoluer à la hausse comme à la baisse, sous l'influence de facteurs internes ou externes à l'émetteur. Une note d'information visée par le CDVM est disponible sans frais au siège social de Douja Promotion Groupe Addoha, auprès des établissements chargés de recueillir les demandes de souscription et à la Bourse de Casablanca.**