

Douja Promotion Groupe Addoha



Note d'Information

EMISSION D'UN EMPRUNT OBLIGATAIRE ASSORTI D'UNE GARANTIE PARTIELLE ET D'UNE PROMESSE DE GARANTIE

MONTANT GLOBAL DE L'EMISSION : 2 000 000 000 DHS

	Tranche A	Tranche B	Tranche C	Tranche D
Plafond	2 000 000 KDhs			
Nombre maximum	20 000 Obligations de valeur nominale de 100 000 Dhs chacune			
Maturité	8 ans	8 ans	8 ans	8 ans
Taux	<u>Révisable</u> en référence au taux plein monétaire 52 semaines déterminé sur la base de la courbe des taux de référence du marché secondaire, augmenté d'une prime de risque de 160 pbs. Pour la 1 ^{ère} année, le taux facial sera de 4,76% : en référence au taux plein monétaire des BDT 52 semaines calculé sur la base de la courbe des taux de référence du marché secondaire telle que publiée par Bank Al Maghrib le 11 juillet 2014, augmenté d'une prime de risque de 160 pbs .	<u>Révisable</u> en référence au taux plein monétaire 52 semaines déterminé sur la base de la courbe des taux de référence du marché secondaire, augmenté d'une prime de risque de 160 pbs. Pour la 1 ^{ère} année, le taux facial sera de 4,76% : en référence au taux plein monétaire des BDT 52 semaines calculé sur la base de la courbe des taux de référence du marché secondaire telle que publiée par Bank Al Maghrib le 11 juillet 2014, augmenté d'une prime de risque de 160 pbs .	<u>Fixe</u> , soit un taux facial de 5,55% : en référence au taux des BDT 8 ans calculé sur la base de la courbe des taux de référence du marché secondaire telle que publiée le 11 juillet 2014 par Bank Al Maghrib, augmenté d'une prime de risque de 170 pbs .	<u>Fixe</u> , soit un taux facial de 5,55% : en référence au taux des BDT 8 ans calculé sur la base de la courbe des taux de référence du marché secondaire telle que publiée le 11 juillet 2014 par Bank Al Maghrib, augmenté d'une prime de risque de 170 pbs .
Prime de risque	160 pbs	160 pbs	170 pbs	170 pbs
Négociabilité	De gré à gré	A la Bourse de Casablanca	De gré à gré	A la Bourse de Casablanca
Remboursement	Amortissement constant	Amortissement constant	Amortissement constant	Amortissement constant
Souscripteurs	Porteurs des obligations Addoha 2010 (MA0000021420, MA0000091126 et MA0000091134), porteurs des Billets de Trésorerie Addoha (MA0001404575, MA0001404658, MA0001404880, MA0001404930, MA0001404948, MA0001405101, MA0001405119, MA0001405192, MA0001405184 et MA0001405218) et investisseurs qualifiés de droit marocain listés dans la Note d'Information			
Mode d'allocation	Voir la partie relative aux modalités d'allocation			

PERIODE DE SOUSCRIPTION : DU 23 JUILLET 2014 AU 25 JUILLET 2014

Souscription réservée aux porteurs des obligations Addoha 2010 (MA0000021420, MA0000091126 et MA0000091134), aux porteurs des Billets de Trésorerie Addoha (MA0001404575, MA0001404658, MA0001404880, MA0001404930, MA0001404948, MA0001405101, MA0001405119, MA0001405192, MA0001405184 et MA0001405218) et aux investisseurs qualifiés de droit marocain listés dans la Note d'Information.

Organisme Conseil et Coordinateur Global		Organisme centralisateur et chef de file du syndicat de placement
		
Organisme chargé de l'enregistrement de l'opération à la Bourse de Casablanca	Etablissement domiciliataire assurant le service financier de l'émetteur	Membres du syndicat de placement
		

Visa du Conseil Déontologique des Valeurs Mobilières

Conformément aux dispositions de la circulaire du CDVM, 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 tel que modifié et complété, l'original de la présente Note d'Information a été visé par le CDVM le 16 juillet 2014 sous la référence VI/EM/017/2014.

ABBREVIATIONS

AGE	Assemblée Générale Extraordinaire
AGO	Assemblée Générale Ordinaire
ALEM	Agence de Logements et d'Équipements Militaires
AO	Avis d'opéré
BAM	Bank Al-Maghrib
BCP	Banque Centrale Populaire
BET	Bureau d'Études 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
CNC	Conseil National de la Comptabilité
CNSS	Caisse Nationale de la Sécurité Sociale
DEPP	Direction des Entreprises Publiques et de la Privatisation
Dhs	Dirham/ Dirhams
DRHU	Direction Régionale de l'Habitat et de l'Urbanisme
DPGA	Douja Promotion Groupe Addoha
DPHU	Délégation Préfectorale de l'Habitat et de l'Urbanisme
E	Estimé
ESG	État des Soldes de Gestion
FCP	Fonds Commun de Placement
FNPI	Fédération Nationale des Promoteurs Immobiliers
GFM	General Firm Of Morocco
Ha	Hectare(s)
HAO	Holding d'Aménagement Al Omrane
HBM	Habitations à Bon Marché
HT	Hors Taxes
IDE	Investissements Directs Étrangers
IR	Impôt sur le Revenu
IS	Impôt sur les Sociétés
KDhs	Milliers de dirhams
Kg	Kilogramme
LCP	Livraison contre Paiement
LPEE	Laboratoire Public d'Essais et d'Études
MDhs	Millions de dirhams
MHU	Ministère de l'Habitat et de l'Urbanisme

MLT	Moyen et Long Terme
MMDhs	Milliards de dirhams
MRE	Marocains Résidents à l'Étranger
MSI	Morgan Stanley Index
N°	Numéro
Nd	Non disponible
Ns	Non significatif
OIP	Omnium d'Industries et de la Promotion
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
RPS	Règlement de Construction Parasismique (RPS 2000)
SA	Société Anonyme
SAS	Société d'Aménagement de Saïdia
SGBD	Système de Gestion de Base de Données
SICAV	Société d'Investissement à Capital Variable
SMIG	Salaire Minimum Interprofessionnel Garanti
SMIT	Société Marocaine d'Ingénierie Touristique
SMM	Société Marina Management
SNEC	Société Nationale d'Équipement 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
VMP	Valeurs mobilières de placement
VPN	Virtual Private Network
VRD	Voiries et Réseaux Divers (chaussées, trottoirs, 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.
FOFALEF	Fonds de Garantie (Logement, Éducation et Formation) destiné aux fonctionnaires de l'enseignement.
FOGALOGÉ	Fonds de Garantie pour la couverture des prêts octroyés aux fonctionnaires, agents de l'État, 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.
Groupe Addoha ou Groupe	Dans la présente note d'information, la nomination « Groupe Addoha » et « Groupe » regroupe Douja Promotion Groupe Addoha et ses filiales.
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.

SOMMAIRE

ABREVIATIONS	2
DEFINITIONS	4
AVERTISSEMENT.....	7
PREAMBULE	8
PARTIE I. ATTESTATIONS ET COORDONNÉES	9
I. LE PRESIDENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION.....	10
II. LES COMMISSAIRES AUX COMPTES.....	11
III. ORGANISME CONSEIL	23
IV. CONSEILLER JURIDIQUE	24
V. LE RESPONSABLE DE LA COMMUNICATION FINANCIERE	25
PARTIE II. PRÉSENTATION DE L'OPÉRATION	26
I. CADRE DE L'OPERATION.....	27
II. OBJECTIFS DE L'OPERATION	29
III. STRUCTURE DE L'OFFRE	29
IV. RENSEIGNEMENTS RELATIFS AUX TITRES A EMETTRE	31
V. PRESENTATION DES MECANISMES D'HYPOTHEQUE ET DE PROMESSE D'HYPOTHEQUE	42
VI. ENGAGEMENT DE BLOCAGE DU PRODUIT DES SOUSCRIPTIONS DES INVESTISSEURS III	46
VII. REPRESENTATION DE LA MASSE DES OBLIGATAIRES	46
VIII. COTATION A LA BOURSE DE CASABLANCA	47
IX. CALENDRIER DE L'OPERATION	47
X. SYNDICAT DE PLACEMENT ET INTERMEDIAIRES FINANCIERS	48
XI. MODALITES DE SOUSCRIPTION	48
PARTIE III. PRÉSENTATION GÉNÉRALE DE DOUJA PROMOTION GROUPE ADDOHA.....	61
I. RENSEIGNEMENTS A CARACTERE GENERAL.....	62
II. RENSEIGNEMENTS SUR LE CAPITAL SOCIAL DE DOUJA PROMOTION GROUPE ADDOHA.....	64
III. MARCHÉ DES TITRES DE DOUJA PROMOTION GROUPE ADDOHA.....	67
IV. ORGANES D'ADMINISTRATION	71
V. ORGANES DE DIRECTION	74
VI. GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE	77
PARTIE IV. ACTIVITE DE DOUJA PROMOTION GROUPE ADDOHA.....	81
I. PRESENTATION DE DOUJA PROMOTION GROUPE ADDOHA.....	82
II. CONTEXTE DES CONVENTIONS CONCLUES AVEC LE GOUVERNEMENT	90
III. APPARTENANCE DE DOUJA PROMOTION GROUPE ADDOHA A UN GROUPE	96
IV. FILIALES DE DOUJA PROMOTION GROUPE ADDOHA	97
V. RELATIONS ENTRE DOUJA PROMOTION GROUPE ADDOHA ET SES FILIALES.....	127
VI. ACTIVITE	134
VII. ACTIVITE DE DOUJA PROMOTION GROUPE ADDOHA	154
VIII. ÉVOLUTION DE L'ACTIVITE DU GROUPE ADDOHA	173
IX. ORGANISATION	178

X.	STRATEGIE DE DEVELOPPEMENT	186
PARTIE V.	SITUATION FINANCIERE CONSOLIDEE DES COMPTES DE DOUJA PROMOTION GROUPE ADDOHA	190
I.	PERIMETRE DE CONSOLIDATION DE DOUJA PROMOTION GROUPE ADDOHA	191
II.	ÉTAT DES SOLDES DE GESTION CONSOLIDE	194
III.	ANALYSE BILANCIELLE.....	211
IV.	ANALYSE DU TABLEAU DE FLUX DE TRESORERIE (COMPTES CONSOLIDES).....	234
V.	ANALYSE DU TABLEAU DES ENGAGEMENTS HORS BILAN CONSOLIDES.....	238
PARTIE VI.	PERSPECTIVES	239
I.	VISION STRATEGIQUE DU GROUPE ADDOHA	240
II.	DEVELOPPEMENT DE L'ASSIETTE FONCIERE	240
III.	PERSPECTIVES DE DEVELOPPEMENT A L'INTERNATIONAL.....	240
IV.	PERSPECTIVES DE VOLUME D'AFFAIRES ET DE RESULTAT	241
PARTIE VII.	FACTEURS DE RISQUE.....	242
I.	LE RISQUE LIE AU CHOIX DES ENTREPRISES DE BTP	243
II.	LE RISQUE LIE AU FONCIER.....	243
III.	LE RISQUE CONCURRENTIEL	244
IV.	LE RISQUE AFFERENT A LA HAUSSE DES TAUX D'INTERETS	244
V.	LE RISQUE LIE A LA REDUCTION DE LA DEMANDE	244
PARTIE VIII.	FAITS EXCEPTIONNELS.....	245
PARTIE IX.	LITIGES ET AFFAIRES CONTENTIEUSES.....	247
PARTIE X.	ANNEXES	249
I.	DONNEES COMPTABLES ET FINANCIERES	250
II.	ÉTATS DE SYNTHESE (COMPTES SOCIAUX)	253
III.	PRINCIPES ET METHODES COMPTABLES CONSOLIDES UTILISEES PAR DOUJA PROMOTION GROUPE ADDOHA AU 31/12/2013	295
IV.	ÉTATS DE SYNTHESE CONSOLIDES DE DOUJA PROMOTION GROUPE ADDOHA SUR LES TROIS DERNIERS EXERCICES	304
V.	BULLETIN DE SOUSCRIPTION	309
VI.	CONTRAT D'ÉMISSIONS D'OBLIGATIONS	314
VII.	TITRE FONCIER.....	315
VIII.	ACTE D'AFFECTATION HYPOTHECAIRE	316
IX.	PROMESSE D'HYPOTHEQUE	317

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 obligations est soumis au risque de non remboursement. Il est à noter que cette émission obligataire fait l'objet d'une garantie partielle associée à une promesse de garantie.

Le CDVM ne se prononce pas sur l'opportunité de l'opération d'émission d'obligations ni sur la qualité de la situation de l'émetteur. Le visa du CDVM ne constitue pas une garantie contre le risque de non remboursement des échéances de l'émission d'obligations, objet de la présente note d'information.

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 des obligations, objet de ladite 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 obligations, objet de la présente note d'information, qu'en conformité avec les lois et règlements en vigueur dans tout pays où il fera une telle offre.

Ni le Conseil Déontologique des Valeurs Mobilières (CDVM), ni Douja Promotion Groupe Addoha n'encourent de responsabilité du fait du non-respect de ces lois ou règlements par le syndicat de placement.

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 BMCE Capital Conseil conformément aux modalités fixées par la circulaire du CDVM 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 société Douja Promotion Groupe Addoha, notamment lors des due diligences effectuées auprès de la Société selon les standards de la profession ;
- Liasses comptables sociales, consolidées en normes marocaines et en IFRS de Douja Promotion Groupe Addoha pour les exercices clos aux 31 décembre 2011, 2012 et 2013 ;
- Procès-verbaux des Conseils d'administration, des Assemblées Générales Ordinaires, des Assemblées Générales Extraordinaires relatifs aux exercices 2011, 2012 et 2013 ainsi que l'exercice en cours jusqu'à la date de visa ;
- Rapports de gestion pour les exercices clos au 31 décembre 2011, 2012 et 2013 ;
- Rapports généraux des commissaires aux comptes sur les comptes sociaux et consolidés et rapports spéciaux pour les exercices clos aux 31 décembre 2011, 2012 et 2013 ;
- Prévisions financières consolidées fournies par le management de Douja Promotion Groupe Addoha pour l'année 2014.

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 selon les modalités suivantes :
 - ✓ Elle est disponible à tout moment au siège social de Douja Promotion Groupe Addoha S.A. sis à Km 7, Route de Rabat BP 2545 – Casablanca, Tél : (212) 5 22 67 99 00 ;
 - ✓ Elle est disponible sur demande dans un délai maximum de 48 h auprès des teneurs de comptes titres ;
 - ✓ Elle disponible au siège de la Bourse de Casablanca ;
 - ✓ Elle est disponible sur le site du CDVM (www.cdvm.gov.ma).

Partie I. ATTESTATIONS ET COORDONNÉES

I. Le Président du Conseil d'Administration

I.1. Représentant

Dénomination ou raison sociale	Douja Promotion Groupe Addoha
Représentant légal	M. Anas SEFRIQUI
Fonction	Président du Conseil d'Administration
Adresse	Km 7, Route de Rabat - Aïn Sebâa Casablanca
Numéro de téléphone	+ 212 5 22 67 99.00
Numéro de fax	+ 212 5 22 35 17 63
Adresse électronique	pdg@addoha.ma

I.2. Attestation

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 ainsi que sur les droits rattachés aux titres proposés. Elles ne comportent pas d'omissions de nature à en altérer la portée.

Casablanca, le 14 juillet 2014

Anas SEFRIQUI

Président du Conseil d'Administration

II. Les Commissaires Aux Comptes

II.1. Représentant

Prénoms et noms	M. Ahmed Benabdelkhalek	M. Nawfal Amar
Dénomination et raison sociale	Deloitte Audit	A. Saaïdi& Associés
Adresse	288, Boulevard Zerkouni - Casablanca	4, place Maréchal - Casablanca
Numéro de téléphone	+212 522 22 40 34	+212 522 27 99 16
Numéro de fax	+212 522 22 40 78	+212 522 20 58 90
Adresse électronique	abenabelkhalek@deloitte.com	namar@saaidi-associés.ma
Date du 1^{er} exercice soumis au contrôle	2006	2000
Date d'expiration du mandat actuel	AGO statuant sur les comptes de l'exercice 2014	AGO statuant sur les comptes de l'exercice 2014

II.2. Attestation de concordance des Commissaires aux Comptes relative aux comptes sociaux pour les exercices clos le 31 décembre 2011, 2012 et 2013 :

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 de DOUJA PROMOTION GROUPE ADDOHA S.A au titre des exercices clos aux 31 décembre 2011, 2012 et 2013.

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 sociaux tels qu'audités par nos soins au titre des exercices 2011, 2012 et 2013.

Casablanca, le 14 juillet 2014

Les commissaires aux comptes

A. Benabdelkhalek

Deloitte Audit

N. Amar

A. Saaïdi& Associés

II.2.1. Rapport général des Commissaires Aux Comptes relatif à l'exercice du 1^{er} janvier 2011 au 31 décembre 2011

Conformément à la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale du 12 juin 2009, nous avons effectué l'audit des états de synthèse ci-joints de la société Douja Promotion Groupe Addoha S.A. comprenant 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) relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2011. Ces états de synthèse font ressortir un montant de capitaux propres et assimilés de 8 839 839 235,48 Dhs dont un bénéfice net 1 195 234 236,75 Dhs.

■ **Responsabilité de la Direction**

La direction est responsable de l'établissement et de la présentation sincère de ces états de synthèse, conformément au référentiel comptable admis au Maroc. Cette responsabilité comprend la conception, la mise en place et le suivi d'un contrôle interne relatif à l'établissement et la présentation des états de synthèse ne comportant pas d'anomalie significative, ainsi que la détermination comptables raisonnables au regard des circonstances.

■ **Responsabilité de l'Auditeur**

Notre responsabilité est d'exprimer 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 de notre part de nous conformer aux règles d'éthique, de planifier et de réaliser l'audit pour obtenir une assurance raisonnable que les états de synthèse ne comportent pas d'anomalie significative.

Un audit implique la mise en œuvre de procédures en vue de recueillir des éléments probants concernant les montants et les informations fournis dans les états de synthèse. Le choix des procédures relève du jugement de l'auditeur, de même que l'évaluation du risque que les états de synthèse contiennent des anomalies significatives. En procédant à ces évaluations du risque, l'auditeur prend en compte le contrôle interne en vigueur dans l'entité relatif à l'établissement et la présentation des états de synthèse afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité de celui-ci. Un audit comporte également l'appréciation du caractère approprié des méthodes comptables retenues et du caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, de même que l'appréciation de la présentation d'ensemble des états de synthèse.

Nous estimons que les éléments probants recueillis sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

■ **Opinion sur les états de synthèse**

Nous certifions que les états de synthèse cités au premier paragraphe ci-dessus sont réguliers et sincères et donnent, dans tous leurs aspects significatifs, une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que la situation financière et du patrimoine de la société Douja Promotion Groupe Addoha S.A. au 31 décembre 2011 conformément au référentiel comptable admis au Maroc.

■ **Vérifications 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.

Conformément aux dispositions de l'article 172 de la loi 17-95 telle que modifiée et complétée par la loi 20-05, nous portons à votre connaissance qu'au cours de cet exercice, la société Douja Promotion Groupe Addoha S.A. a procédé aux prises de participations suivantes :

- 40% du capital de la société Awal Sakane SARL pour 20 MDhs libéré à hauteur de 9,5 MDhs, portant ainsi sa participation de 10% à 50% du capital de ladite société ;
- 33,33% du capital de la société Real Fly SARL pour 5 MDhs ;
- 100% du capital de la société Atlas & Mediterranean Properties SARL à associé unique pour 10 KDhs ;
- 100% du capital de la société Les Pépinières de L'Atlas SARL à associé unique pour 300 KDhs.

Par ailleurs, la société Douja Promotion Groupe Addoha a souscrit à l'augmentation de capital de la société Immolog pour 100 MDhs.

Casablanca, le 16 avril 2012

Les commissaires aux comptes

A. Benabdelkhalek

Deloitte Audit

N. Amar

A. Saaïdi & Associés

II.2.2. Rapport général des Commissaires Aux Comptes relatif à l'exercice du 1^{er} janvier 2012 au 31 décembre 2012

Conformément à la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale du 29 juin 2012, nous avons effectué l'audit des états de synthèse ci-joints de la société Douja Promotion Groupe Addoha, comprenant 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) relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2012. Ces états de synthèse font ressortir un montant de capitaux propres et assimilés de 9 948 868 357,06Dhs dont un bénéfice net 1 577 444 585,58Dhs.

■ **Responsabilité de la Direction**

La direction est responsable de l'établissement et de la présentation sincère de ces états de synthèse, conformément au référentiel comptable admis au Maroc. Cette responsabilité comprend la conception, la mise en place et le suivi d'un contrôle interne relatif à l'établissement et la présentation des états de synthèse ne comportant pas d'anomalie significative, ainsi que la détermination comptables raisonnables au regard des circonstances.

■ **Responsabilité de l'Auditeur**

Notre responsabilité est d'exprimer 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 de notre part de nous conformer aux règles d'éthique, de planifier et de réaliser l'audit pour obtenir une assurance raisonnable que les états de synthèse ne comportent pas d'anomalie significative.

Un audit implique la mise en œuvre de procédures en vue de recueillir des éléments probants concernant les montants et les informations fournis dans les états de synthèse. Le choix des procédures relève du jugement de l'auditeur, de même que l'évaluation du risque que les états de synthèse contiennent des anomalies significatives. En procédant à ces évaluations du risque, l'auditeur prend en compte le contrôle interne en vigueur dans l'entité relatif à l'établissement et la présentation des états de synthèse afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité de celui-ci. Un audit comporte également l'appréciation du caractère approprié des méthodes comptables retenues et du caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, de même que l'appréciation de la présentation d'ensemble des états de synthèse.

Nous estimons que les éléments probants recueillis sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

■ **Opinion sur les états de synthèse**

Nous certifions que les états de synthèse cités au premier paragraphe ci-dessus sont réguliers et sincères et donnent, dans tous leurs aspects significatifs, une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que la situation financière et du patrimoine de la société Douja Promotion Groupe Addoha au 31 décembre 2012 conformément au référentiel comptable admis au Maroc.

■ **Vérifications 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.

Conformément aux dispositions de l'article 172 de la loi 17-95 telle que modifiée et complétée par la loi 20-05, nous portons à votre connaissance qu'au cours de cet exercice, la société Douja Promotion Groupe Addoha a procédé aux prises de participations suivantes :

- 49,99% du capital de la société Foncière Iskane S.A pour 50 MDhs ;
- 100% du capital de la société Douja Promotion Groupe Addoha Guinée S.A pour 60 KDhs ;
- 100% du capital de la société Douja Promotion Groupe Addoha Côte d'Ivoire S.A pour 169 KDhs.

Par ailleurs, la société Douja Promotion Groupe Addoha a souscrit à l'augmentation de capital de la société Trade Management pour 49,7 MDhs.

Casablanca, le 23 mai 2013

Les commissaires aux comptes

A. Benabdelkhalek

Deloitte Audit

N. Amar

A. Saaïdi & Associés

II.2.3. Rapport général des Commissaires Aux Comptes relatif à l'exercice du 1^{er} janvier 2013 au 31 décembre 2013

Conformément à la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale du 29 juin 2012, nous avons effectué l'audit des états de synthèse ci-joints de la société Douja Promotion Groupe Addoha, comprenant 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) relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2013. Ces états de synthèse font ressortir un montant de capitaux propres et assimilés de 10 634 023 777,54 Dhs dont un bénéfice net de 907 183 667,28 Dhs.

■ **Responsabilité de la Direction**

La direction est responsable de l'établissement et de la présentation sincère de ces états de synthèse, conformément au référentiel comptable admis au Maroc. Cette responsabilité comprend la conception, la mise en place et le suivi d'un contrôle interne relatif à l'établissement et la présentation des états de synthèse ne comportant pas d'anomalie significative, ainsi que la détermination comptables raisonnables au regard des circonstances.

■ **Responsabilité de l'Auditeur**

Notre responsabilité est d'exprimer 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 de notre part de nous conformer aux règles d'éthique, de planifier et de réaliser l'audit pour obtenir une assurance raisonnable que les états de synthèse ne comportent pas d'anomalie significative.

Un audit implique la mise en œuvre de procédures en vue de recueillir des éléments probants concernant les montants et les informations fournis dans les états de synthèse. Le choix des procédures relève du jugement de l'auditeur, de même que l'évaluation du risque que les états de synthèse contiennent des anomalies significatives. En procédant à ces évaluations du risque, l'auditeur prend en compte le contrôle interne en vigueur dans l'entité relatif à l'établissement et la présentation des états de synthèse afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité de celui-ci. Un audit comporte également l'appréciation du caractère approprié des méthodes comptables retenues et du caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, de même que l'appréciation de la présentation d'ensemble des états de synthèse.

Nous estimons que les éléments probants recueillis sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

■ **Opinion sur les états de synthèse**

Nous certifions que les états de synthèse cités au premier paragraphe ci-dessus sont réguliers et sincères et donnent, dans tous leurs aspects significatifs, une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que la situation financière et du patrimoine de la société Douja Promotion Groupe Addoha au 31 décembre 2013 conformément au référentiel comptable admis au Maroc.

■ **Vérifications 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.

Conformément aux dispositions de l'article 172 de la loi 17-95 telle que modifiée et complétée par la loi 20-05, nous portons à votre connaissance qu'au cours de cet exercice, la société Douja Promotion Groupe Addoha a procédé aux prises de participations suivantes :

- 100% du capital de la société AL MAKANE AL Jamil S.A.R.L pour 105 MDhs ;
- 99,99% du capital de la société KAMAM SCI S.A.R.L pour 100 MDhs ;
- 100% du capital de la société DOUJA PROMOTION GROUPE ADDOHA CAMEROUN S.A pour 170 KDhs ;
- 100% du capital de la société DOUJA PROMOTION GROUPE ADDOHA CONGO S.A pour 168 KDhs ;
- 100% du capital de la société PRESTIGIA GOLF COMPANY S.A.R.L à un associé unique pour 1 MDhs.

Casablanca, le 21 mai 2014

Les commissaires aux comptes

A. Benabdelkhalek

Deloitte Audit

N. Amar

A. Saaïdi & Associés

II.3. Attestation de concordance des Commissaires aux Comptes relative aux comptes consolidés en normes marocaines pour les exercices clos le 31 décembre 2011 et 2012

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 réglementaires en vigueur.

Nos diligences ont consisté à nous assurer de la concordance desdites informations avec les états de synthèse consolidés audités de DOUJA PROMOTION GROUPE ADDOHA S.A au titre des exercices clos aux 31 décembre 2011 et 2012.

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 en norme marocaine tels qu'audités par nos soins au titre des exercices 2011 et 2012.

Casablanca, le 14 juillet 2014

Les commissaires aux comptes

A. Benabdelkhalek

Deloitte Audit

N. Amar

A. Saaïdi & Associés

II.3.1. Rapport d'audit sur les états financiers consolidés relatif à l'exercice du 1^{er} janvier 2011 au 31 décembre 2011

Nous avons effectué l'audit des états financiers consolidés ci-joints, du Groupe Douja Promotion Groupe Addoha comprenant le bilan au 31 décembre 2011, le compte de résultat, l'état de variation des capitaux propres et le tableau de flux de trésorerie pour l'exercice clos à cette date, et des notes contenant un résumé des principales méthodes comptables et d'autres notes explicatives. Ces états financiers font ressortir un montant de capitaux propres consolidés du Groupe de 10 518 238 171 Dhs dont un bénéfice net consolidé (part du Groupe) de 1 834 953 547 Dhs.

■ **Responsabilité de la Direction**

La direction est responsable de l'établissement et de la présentation sincère de ces états financiers, conformément aux normes nationales de consolidation. Cette responsabilité comprend la conception, la mise en place et le suivi d'un contrôle interne relatif à l'établissement et la présentation des états financiers ne comportant pas d'anomalie significative, ainsi que la détermination d'estimations comptables au regard des circonstances.

■ **Responsabilité de l'Auditeur**

Notre responsabilité est d'exprimer une opinion sur ces états financiers sur la base de notre audit. Nous avons effectué notre audit selon les Normes de la Profession applicables au Maroc. Ces normes requièrent de notre part de nous conformer aux règles d'éthique, de planifier et de réaliser l'audit pour obtenir une assurance raisonnable que les états financiers ne comportent pas d'anomalie significative.

Un audit implique la mise en œuvre de procédures en vue de recueillir des éléments probants concernant les montants et les informations fournis dans les états financiers. Le choix des procédures relève du jugement de l'auditeur, de même que l'évaluation du risque que les états financiers contiennent des anomalies significatives. En procédant à ces évaluations du risque, l'auditeur prend en compte le contrôle interne en vigueur dans l'entité relatif à l'établissement et la présentation des états financiers afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité de celui-ci. Un audit comporte également l'appréciation du caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, de même que l'appréciation de la présentation d'ensemble des états financiers.

Nous estimons que les éléments probants recueillis sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

■ **Opinion sur les états financiers**

À notre avis, les états financiers consolidés cités au premier paragraphe ci-dessus donnent, dans tous leurs aspects significatifs, une image fidèle de la situation financière du Groupe Douja Promotion Groupe Addoha au 31 décembre 2011, ainsi que de la performance financière et des flux de trésorerie pour l'exercice clos à cette date, conformément aux normes nationales telles que prescrites par la méthodologie adoptée par le CNC du 15 juillet 1999.

Casablanca, le 11 juin 2012

Les commissaires aux comptes

A. Benabdelkhalek

Deloitte Audit

N. Amar

A. Saaïdi & Associés

II.3.2. Rapport d'audit sur les états financiers consolidés relatif à l'exercice du 1^{er} janvier 2012 au 31 décembre 2012

Nous avons effectué l'audit des états financiers consolidés ci-joints, du Groupe Douja Promotion Groupe Addoha comprenant le bilan au 31 décembre 2012, le compte de résultat, l'état de variation des capitaux propres et le tableau de flux de trésorerie pour l'exercice clos à cette date, et des notes contenant un résumé des principales méthodes comptables et d'autres notes explicatives. Ces états financiers font ressortir un montant de capitaux propres consolidés du Groupe de 11 893 345 871 Dhs dont un bénéfice net consolidé de 1 956 460 147 Dhs.

■ **Responsabilité de la Direction**

La direction est responsable de l'établissement et de la présentation sincère de ces états financiers, conformément aux normes nationales de consolidation. Cette responsabilité comprend la conception, la mise en place et le suivi d'un contrôle interne relatif à l'établissement et la présentation des états financiers ne comportant pas d'anomalie significative, ainsi que la détermination d'estimations comptables au regard des circonstances.

■ **Responsabilité de l'Auditeur**

Notre responsabilité est d'exprimer une opinion sur ces états financiers sur la base de notre audit. Nous avons effectué notre audit selon les Normes de la Profession applicables au Maroc. Ces normes requièrent de notre part de nous conformer aux règles d'éthique, de planifier et de réaliser l'audit pour obtenir une assurance raisonnable que les états financiers ne comportent pas d'anomalie significative.

Un audit implique la mise en œuvre de procédures en vue de recueillir des éléments probants concernant les montants et les informations fournis dans les états financiers. Le choix des procédures relève du jugement de l'auditeur, de même que l'évaluation du risque que les états financiers contiennent des anomalies significatives. En procédant à ces évaluations du risque, l'auditeur prend en compte le contrôle interne en vigueur dans l'entité relatif à l'établissement et la présentation des états financiers afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité de celui-ci. Un audit comporte également l'appréciation du caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, de même que l'appréciation de la présentation d'ensemble des états financiers.

Nous estimons que les éléments probants recueillis sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

■ **Opinion sur les états financiers**

À notre avis, les états financiers consolidés cités au premier paragraphe ci-dessus donnent, dans tous leurs aspects significatifs, une image fidèle de la situation financière du Groupe Douja Promotion Groupe Addoha au 31 décembre 2012, ainsi que de la performance financière et des flux de trésorerie pour l'exercice clos à cette date, conformément aux normes nationales telles que prescrites par la méthodologie adoptée par le CNC du 15 juillet 1999.

Casablanca, le 23 mai 2013

Les commissaires aux comptes

A. Benabdelkhalek

Deloitte Audit

N. Amar

A. Saaïdi & Associés

II.4. Attestation de concordance des Commissaires aux Comptes relative aux comptes consolidés en normes IFRS pour l'exercice clos le 31 décembre 2013

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 réglementaires en vigueur.

Nos diligences ont consisté à nous assurer de la concordance desdites informations avec les états de synthèse consolidés audités de DOUJA PROMOTION GROUPE ADDOHA S.A au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2013.

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 en normes IFRS tels qu'audités par nos soins au titre de l'exercice 2013.

Casablanca, le 14 juillet 2014

Les commissaires aux comptes

A. Benabdelkhalek

Deloitte Audit

N. Amar

A. Saaïdi & Associés

II.4.1. Rapport d'audit sur les états financiers consolidés relatif à l'exercice du 1^{er} janvier 2013 au 31 décembre 2013

Nous avons effectué l'audit des états financiers consolidés ci-joints, du Groupe Douja Promotion Groupe Addoha comprenant la situation financière au 31 décembre 2013, l'état du résultat global, l'état de variation des capitaux propres et le tableau des flux de trésorerie pour l'exercice clos à cette date, et des notes contenant un résumé des principales méthodes comptables et d'autres notes explicatives. Ces états financiers font ressortir un montant de capitaux propres consolidés de 11 111 794 524 Dhs dont un bénéfice net consolidé de 1 705 828 279 Dhs. Ces comptes ont été préparés pour la première fois conformément au référentiel IFRS. Ils comprennent à titre comparatif les données relatives à l'exercice précédent retraitées selon les mêmes règles.

■ **Responsabilité de la Direction**

La direction est responsable de l'établissement et de la présentation sincère de ces états financiers, conformément aux Normes Internationales d'Information Financière (IAS/IFRS). Cette responsabilité comprend la conception, la mise en place et le suivi d'un contrôle interne relatif à l'établissement et la présentation des états financiers ne comportant pas d'anomalie significative, ainsi que la détermination d'estimations comptables raisonnables au regard des circonstances.

■ **Responsabilité de l'Auditeur**

Notre responsabilité est d'exprimer une opinion sur ces états financiers sur la base de notre audit. Nous avons effectué notre audit selon les Normes de la Profession applicables au Maroc. Ces normes requièrent de notre part de nous conformer aux règles d'éthique, de planifier et de réaliser l'audit pour obtenir une assurance raisonnable que les états financiers ne comportent pas d'anomalie significative.

Un audit implique la mise en œuvre de procédures en vue de recueillir des éléments probants concernant les montants et les informations fournis dans les états financiers. Le choix des procédures relève du jugement de l'auditeur, de même que l'évaluation du risque que les états financiers contiennent des anomalies significatives. En procédant à ces évaluations du risque, l'auditeur prend en compte le contrôle interne en vigueur dans l'entité relatif à l'établissement et la présentation des états financiers afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité de celui-ci. Un audit comporte également l'appréciation du caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, de même que l'appréciation de la présentation d'ensemble des états financiers.

Nous estimons que les éléments probants recueillis sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

■ **Opinion sur les états financiers**

À notre avis, les états financiers consolidés cités au premier paragraphe ci-dessus donnent, dans tous leurs aspects significatifs, une image fidèle de la situation financière du Groupe Douja Promotion Groupe Addoha au 31 décembre 2013, ainsi que de la performance financière et des flux de trésorerie pour l'exercice clos à cette date, conformément aux Normes Internationales d'Information Financière (IAS/IFRS).

Casablanca, le 21 mai 2014

Les commissaires aux comptes

A. Benabdelkhalek

Deloitte Audit

N. Amar

A. Saaïdi & Associés

III. Organisme Conseil

III.1. Représentant

Dénomination ou raison social	BMCE Capital Conseil
Représentant légal	Mehdi Jalil DRAFATE
Fonction	Président du Directoire
Adresse	63 boulevard Moulay Youssef, 20 000 Casablanca
Numéro de téléphone	+212 522 42 91 00
Numéro de fax	+212 522 43 00 21
Adresse électronique	mj.drafate@bmcek.co.ma

III.2. Attestation

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, à travers les éléments suivants :

- Commentaires, analyses et statistiques fournis par la société Douja Promotion Groupe Addoha, notamment lors des due diligences effectuées auprès de la Société selon les standards de la profession ;
- Liasses comptables sociales et consolidées de Douja Promotion Groupe Addoha pour les exercices clos aux 31 décembre 2011, 2012 et 2013 ;
- Procès-verbaux des Conseils d'administration, des Assemblées Générales Ordinaires, des Assemblées Générales Extraordinaires relatifs aux exercices 2011, 2012 et 2013 ainsi que l'exercice en cours jusqu'à la date de visa ;
- Rapports de gestion pour les exercices clos au 31 décembre 2011, 2012 et 2013 ;
- Rapports généraux des commissaires aux comptes sur les comptes sociaux et consolidés et rapports spéciaux pour les exercices clos aux 31 décembre 2011, 2012 et 2013 ;
- Prévisions financières consolidées fournies par le management de Douja Promotion Groupe Addoha pour l'année 2014.

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

Casablanca, le 11 juillet 2014

BMCE Capital Conseil

Mehdi Jalil Drafate

Président du Directoire

IV. Conseiller Juridique

IV.1. Représentant

Dénomination ou raison social	Norton Rose Fulbright Morocco SARL
Représentant légal	Alain Malek
Fonction	Associé
Adresse	10 bis Rue Ali Abderrazak, 20 000 Casablanca
Numéro de téléphone	+212 529 09 00 60
Numéro de fax	+212 529 09 00 61
Adresse électronique	alain.malek@nortonrosefullbright.com

IV.2. Attestation

L'opération d'émission obligataire, objet de la présente Note d'Information est conforme aux dispositions statutaires de la Société Douja Promotion Groupe Addoha S.A, au capital de 3 225 571 180 Dhs dont le siège social est sis Km 7, Route de Rabat, Ain Sebaa, Casablanca, immatriculée au registre de commerce de Casablanca sous le numéro 52 045 et à la législation marocaine en matière des droits des sociétés.

Casablanca, le 11 juillet 2014

NORTON ROSE FULBRIGHT MOROCCO SARL
Alain Malek
Associé

V. Le responsable de la communication financière

V.1. Identité

Prénom et nom	M. Anas BERRADA
Fonction	Directeur Général Délégué
Adresse	Km 7, Route de Rabat, Ain Sebaâ, Casablanca
Numéro de téléphone	05 22 67 99 00
Numéro de fax	05 22 35 17 63
Adresse électronique	a.berrada@groupeaddoha.com

Partie II. PRÉSENTATION DE L'OPÉRATION

I. Cadre de l'opération

L'Assemblée Générale Ordinaire du 14 juillet 2014, après avoir entendu lecture du rapport du Conseil d'administration en date du 21 mai 2014, a autorisé, en application des dispositions des articles 292 et suivants de la loi n°17-95 relative aux sociétés anonymes telle que modifiée et complétée par la loi n°20-05, l'émission par la société Douja Promotion Groupe Addoha, en une ou plusieurs fois, pendant une période de cinq (5) ans à compter de cette Assemblée, d'obligations, subordonnées ou non subordonnées, assorties ou non de garanties et/ou de sûretés, pour un montant nominal maximum de deux milliards de dirhams (2 000 000 000 dirhams). A ce titre, l'Assemblée Générale Ordinaire a délégué tous pouvoirs au Conseil d'Administration pour procéder à l'émission de l'emprunt obligataire susvisé, en une ou plusieurs fois dans un délai de cinq (5) ans et pour en arrêter les modalités autres que celles fixées par l'Assemblée Générale Ordinaire.

L'Assemblée Générale Ordinaire a décidé de limiter le montant de l'emprunt obligataire aux montants réellement souscrit(s) conformément à l'article 298 de la loi n°17-95 relative aux sociétés anonymes telle que modifiée et complétée par la loi n°20-05.

L'Assemblée Générale Ordinaire a de plus autorisé l'octroi par la société Douja Promotion Groupe Addoha de toute hypothèque ou promesse d'hypothèque sur le bien immobilier dit « Bled Ouled Sbata » situé à Salé – Bouknadel – Plage des Nations, consistant en une parcelle de terrain sur lequel se trouve des constructions et des arbres d'une superficie de 355 hectares, 67 ares et 90 centiares et objet du titre foncier n°27916/58 appartenant à la société Douja Promotion Groupe Addoha (ci-après le « Bien Immobilier »), et sur tout bien immobilier de substitution à désigner et à approuver par la masse des obligataires, en garantie totale ou partielle de l'emprunt obligataire susvisé. A ce titre, l'Assemblée Générale Ordinaire a délégué au Conseil d'administration, les pouvoirs nécessaires à l'effet de définir les modalités de toute hypothèque ou promesse d'hypothèque octroyé par la société Douja Promotion Groupe Addoha sur ce bien immobilier et sur tout bien immobilier de substitution à désigner et à approuver par la masse des obligataires, en garantie totale ou partielle de l'emprunt obligataire susvisé.

Dans le cadre de la délégation de pouvoirs conférée par l'Assemblée Générale Ordinaire du 14 juillet 2014, le Conseil d'Administration, réuni en date du 14 juillet 2014, a décidé de procéder à l'émission d'un emprunt obligataire d'un montant nominal de deux milliards de dirhams (2 000 000 000 dirhams) divisé en vingt mille (20 000) obligations d'une valeur nominale de cent mille dirhams (100 000 dirhams) chacune émises au pair et qui se décompose comme suit¹ :

- **Une tranche A à taux révisable annuellement non cotée** : Ladite tranche est négociable de gré à gré, sera remboursable par amortissements constants sur une durée de 8 ans et portera sur un montant maximum de deux milliards de dirhams (2 000 000 000 dirhams) avec une valeur nominale de cent mille dirhams (100 000 dirhams) par obligation. Le taux est révisable, en référence au taux plein monétaire des Bons de Trésor 52 semaines. Pour la 1^{ère} année, le taux facial afférent à cette tranche est de 4,76% en référence au taux plein monétaire des Bons de Trésor 52 semaines calculé sur la base de la courbe des taux des Bons de Trésor du marché secondaire telle que publiée par Bank Al Maghrib en date du 11 juillet 2014, augmenté d'une prime de risque de 160 points de base ;
- **Une tranche B à taux révisable annuellement cotée à la Bourse de Casablanca** : Ladite tranche sera cotée à la Bourse de Casablanca, sera remboursable par amortissements constants sur une durée de 8 ans et portera sur un montant maximum de deux milliards de dirhams (2 000 000 000 dirhams) avec une valeur nominale de cent mille dirhams (100 000 dirhams) par obligation. Le taux est révisable, en référence au taux plein monétaire des Bons de Trésor 52 semaines. Pour la 1^{ère} année, le taux facial afférent à cette tranche est de 4,76% déterminé en référence au taux plein monétaire des Bons de Trésor 52 semaines calculé sur la base de la courbe des taux des Bons de Trésor du marché secondaire telle que publiée par Bank Al Maghrib en date du 11 juillet 2014, augmenté d'une prime de risque de 160 points de base ;
- **Une tranche C à taux fixe non cotée** : Ladite tranche est négociable de gré à gré, sera remboursable par amortissements constants sur une durée de 8 ans et portera sur un montant maximum de deux milliards de dirhams (2 000 000 000 dirhams) avec une valeur nominale de cent mille dirhams (100 000 dirhams) par obligation. Le taux d'intérêt facial est fixe et s'établit à 5,55% en référence au taux des Bons de Trésor à maturité 8 ans calculé sur la base de la courbe des taux des Bons de Trésor du marché secondaire telle que

¹ Cf. Partie relative aux caractéristiques des tranches A, B, C et D.

publiée le 11 juillet 2014 par Bank Al-Maghrib², augmenté d'une prime de risque de 170 points de base ;

- **Une tranche D à taux fixe cotée à la Bourse de Casablanca** Ladite tranche sera cotée à la Bourse de Casablanca, sera remboursable par amortissements constants sur une durée de 8 ans et portera sur un montant maximum de deux milliards de dirhams (2 000 000 000 dirhams) avec une valeur nominale de cent milles dirhams (100 000 dirhams) par obligation. Le taux d'intérêt facial est fixe et s'établit à 5,55% en référence au taux des Bons de Trésor à maturité 8 ans calculé sur la base de la courbe des taux des Bons de Trésor du marché secondaire telle que publiée le 11 juillet 2014 par Bank Al-Maghrib³, augmenté d'une prime de risque de 170 points de base.

Le Conseil d'Administration a, par ailleurs, décidé de réserver l'emprunt obligataire aux trois catégories d'investisseurs présentées ci-dessous :

- **Investisseurs I :** tous les détenteurs d'obligations émises par la société Douja Promotion Groupe Addoha dans le cadre de l'emprunt obligataire d'un montant de 2 000 000 000 dirhams visé par le CDVM en date du 21 juillet 2010 sous la référence n° VI/EM/032/2010 et dont le remboursement *in fine* est prévu le 11 août 2015. Les souscriptions exprimées par cette catégorie d'investisseurs seront servies en priorité par rapport aux autres catégories d'investisseurs dans la limite du montant maximum de l'emprunt obligataire susvisé ;
- **Investisseurs II :** tous les détenteurs de billets de trésorerie émis par la société Douja Promotion Groupe Addoha dans le cadre du programme objet du dossier d'information mis à jour et visé par le CDVM en date du 12 septembre 2013 sous la référence VI/EM/022/2013. Les souscriptions exprimées par cette catégorie d'investisseurs seront servies en priorité par rapport aux souscriptions exprimées par les Investisseurs III dans la limite du montant maximum de l'emprunt obligataire susvisé ;
- **Investisseurs III :** tous les investisseurs qualifiés de droit marocain qui souhaitent souscrire dans le cadre de l'émission.

Il convient de noter que le montant total de l'emprunt obligataire à adjuger sur les tranches A, B, C et D et pour l'ensemble des catégories d'investisseurs ne pourra en aucun cas dépasser le montant de deux milliards de dirhams (2 000 000 000 dirhams).

Le Conseil d'administration a délégué au Président-Directeur Général de la société Douja Promotion Groupe Addoha les pouvoirs nécessaires à l'effet de fixer la date de début et de fin de la période de souscription aux Obligations, ainsi que la date de jouissance de l'emprunt obligataire et d'une manière générale le calendrier de l'émission obligataire.

Par ailleurs, le même Conseil d'Administration a autorisé le rachat par Douja Promotion Groupe Addoha, auprès des porteurs qui en auront fait la demande en souscrivant à l'emprunt obligataire susvisé, des obligations émises en 2010 à échéance 11 août 2015 ainsi que des billets de trésorerie émis par la Société, en vue de leur annulation, dans le respect des dispositions légales et réglementaires. Le Conseil d'Administration a délégué tous les pouvoirs nécessaires au Président-Directeur Général de la société Douja Promotion Groupe Addoha à l'effet d'arrêter les modalités et conditions du rachat.

Enfin, dans le cadre de la délégation de pouvoirs conférée par l'Assemblée Générale du 14 juillet 2014, le Conseil d'Administration, réuni en date du 14 juillet 2014, a autorisé l'octroi par la société Douja Promotion Groupe Addoha d'une hypothèque de premier rang sur le Bien Immobilier, au bénéfice des détenteurs d'obligations émises dans le cadre de l'émission obligataire, en garantie partielle de cet emprunt obligataire, pour un montant égal à deux cent cinquante millions de dirhams (250 000 000 dirhams) ainsi que d'octroyer une promesse d'hypothèque de second rang sur le Bien Immobilier bénéficiant aux détenteurs d'obligations, en vertu de laquelle la société Douja Promotion Groupe Addoha s'engage à inscrire une hypothèque de second rang sur le Bien Immobilier en garantie partielle de l'emprunt obligataire susvisé, à hauteur d'un montant correspondant à l'encours de l'emprunt obligataire (au jour de l'inscription) réduit du montant de l'hypothèque de premier rang dans les conditions détaillées dans ladite promesse d'hypothèque.

² La détermination du taux de référence se fera par la méthode d'interpolation linéaire en utilisant les deux points encadrant la maturité pleine 8 ans (base actuarielle).

³ La détermination du taux de référence se fera par la méthode d'interpolation linéaire en utilisant les deux points encadrant la maturité pleine 8 ans (base actuarielle).

II. Objectifs de l'opération

Il convient de rappeler que la Société a émis :

- Des obligations dans le cadre de l'emprunt obligataire d'un montant de 2 000 000 000 Dhs visé par le CDVM en date du 21 juillet 2010 sous la référence n°VI/EM/032/2010 (ci-après les « Obligations Existantes »). Ledit emprunt obligataire est remboursable *in fine* le 11 août 2015 ;
- Des billets de trésorerie dans le cadre du programme objet du dossier d'information mis à jour et visé par le CDVM en date du 12 septembre 2013 sous la référence VI/EM/022/2013, d'un montant maximum de 1 000 000 000 Dhs (ci-après les « Billets de Trésorerie Existants »).

Les Obligations Existantes et les Billets de Trésorerie Existants ont servi au financement des besoins inhérents aux différents projets en développement par le groupe sur les segments de l'habitat social, du logement intermédiaire et du logement de haut standing.

Ainsi, à travers l'emprunt obligataire dont l'émission est envisagée, la société Douja Promotion Groupe Addoha vise à opérer un reprofilage de l'encours de sa dette privée, à travers l'émission de nouvelles obligations réservées aux porteurs des Obligations Existantes (**Investisseurs I**) et aux porteurs des Billets de Trésorerie Existants susvisés (**Investisseurs II**) ainsi qu'à de nouveaux investisseurs qualifiés de droit marocain (**Investisseurs III**).

Les **Investisseurs I** et les **Investisseurs II** souhaitant souscrire à l'emprunt obligataire seront, ainsi, invités à participer à une opération d'échange qui se traduira par un rachat par la société Douja Promotion Groupe Addoha d'Obligations Existantes et/ou de Billets de Trésorerie Existants, ce rachat étant conditionné par la souscription d'un même nombre de titres dans le cadre de l'emprunt obligataire dont l'émission est envisagée.

Les **Investisseurs III** pourront souscrire en numéraire avec priorité donnée aux **Investisseurs I** puis aux **Investisseurs II** selon les modalités détaillées dans la présente Note d'Information. Le montant des souscriptions reçues des **Investisseurs III** seront bloqués dans un compte dédié affecté au remboursement à leur échéance (11 août 2015) des Obligations Existantes qui n'auraient pas été rachetées dans le cadre de la présente opération.

III. Structure de l'offre

L'emprunt obligataire objet de la présente Note d'Information sera émis en 4 tranches :

- **Une tranche A** à taux révisable annuellement et négociable de gré à gré (non cotée) avec une prime de risque de 160 points de base. Ladite tranche sera remboursable par amortissements constants sur une durée de 8 ans et portera sur un montant maximum de 2 000 000 000 Dhs avec une valeur nominale de 100 000 Dhs par obligation ;
- **Une tranche B** à taux révisable annuellement et cotée à la Bourse de Casablanca avec une prime de risque de 160 points de base. Ladite tranche sera remboursable par amortissements constants sur une durée de 8 ans et portera sur un montant maximum de 2 000 000 000 Dhs avec une valeur nominale de 100 000 Dhs par obligation ;
- **Une tranche C** à taux fixe et négociable de gré à gré (non cotée) avec une prime de risque de 170 points de base. Ladite tranche sera remboursable par amortissements constants sur une durée de 8 ans et portera sur un montant maximum de 2 000 000 000 Dhs avec une valeur nominale de 100 000 Dhs par obligation ;
- **Une tranche D** à taux fixe et cotée à la Bourse de Casablanca avec une prime de risque de 170 points de base. Ladite tranche sera remboursable par amortissements constants sur une durée de 8 ans et portera sur un montant maximum de 2 000 000 000 Dhs avec une valeur nominale de 100 000 Dhs par obligation.

Le montant total à allouer au titre des quatre tranches susmentionnées ne pourra en aucun cas dépasser le montant de 2 000 000 000 dirhams.

L'emprunt obligataire sera réservé à trois catégories d'investisseurs :

- **Investisseurs I :** tous les détenteurs des obligations émises par Douja Promotion Groupe Addoha en 2010 et dont le remboursement *in fine* est prévu le 11 août 2015 (les « Obligations Existantes ») qui souhaitent participer à une opération d'échange Obligations Existantes contre Obligations nouvelles. Le nombre maximum d'obligations nouvelles à allouer à cette catégorie d'investisseurs est de 20 000 titres d'une valeur nominale unitaire de 100 000 Dhs, soit un montant maximum de 2 000 000 000 dirhams ;
- **Investisseurs II :** tous les détenteurs de billets de trésorerie émis par Douja Promotion Groupe Addoha dans le cadre du programme objet du dossier d'information mis à jour et visé par le CDVM en date du 12 septembre 2013 sous la référence VI/EM/022/2013 (les « Billets de Trésorerie Existants ») qui souhaitent participer à une opération d'échange de Billets de Trésorerie Existants contre Obligations nouvelles. Le nombre maximum d'obligations nouvelles à allouer à cette catégorie d'investisseurs est de 10 000 titres d'une valeur nominale unitaire de 100 000 Dhs, soit un montant maximum de 1 000 000 000 dirhams ;
- **Investisseurs III :** tous les investisseurs qualifiés de droit marocain qui souhaitent souscrire dans le cadre de l'émission. Le nombre maximum d'obligations nouvelles à allouer à cette catégorie d'investisseurs est de 20 000 titres d'une valeur nominale unitaire de 100 000 Dhs, soit un montant maximum de 2 000 000 000 dirhams. Les fonds levés auprès de cette catégorie d'investisseurs seront bloqués et serviront au remboursement des Obligations Existantes qui n'auront pas été apportées dans le cadre de l'opération d'échange⁴.

Le tableau suivant décline les lignes d'Obligations Existantes et de Billets de Trésorerie Existants de Douja Promotion Groupe Addoha :

Tableau 1. Lignes d'Obligations Existantes et de Billets de Trésorerie Existant de la Société (14/07/2014)

Code ISIN	Cotation à la Bourse de Casablanca	Nature du taux	Nombre de titres	Encours (MDhs)	Prime de risque à l'émission	Taux facial	Date d'échéance	Fréquence de paiement
Obligations Existantes			20 000	2 000				
MA0000021420	Coté	Fixe	2 146	214,6	130 pbs	5,18%	11/08/2015	Annuel
MA0000091126	Non coté	Révisable	14 415	1 441,5	120 pbs	(*)	11/08/2015	Annuel
MA0000091134	Non coté	Fixe	3 439	343,9	130 pbs	5,18%	11/08/2015	Annuel
Billets de Trésorerie Existants			10 000	1 000				
MA0001404575	Non coté	Fixe	550	55,0	145 pbs	5,55%	03/11/2014	A l'échéance
MA0001404658	Non coté	Fixe	1 000	100,0	145 pbs	5,57%	20/11/2014	A l'échéance
MA0001404880	Non coté	Fixe	250	25,0	181 pbs	5,55%	02/02/2015	A l'échéance
MA0001404930	Non coté	Fixe	200	20,0	155 pbs	5,00%	22/08/2014	A l'échéance
MA0001404948	Non coté	Fixe	1 850	185,0	185 pbs	5,55%	19/02/2015	A l'échéance
MA0001405101	Non coté	Fixe	500	50,0	195 pbs	5,10%	03/11/2014	A l'échéance
MA0001405119	Non coté	Fixe	700	70,0	225 pbs	5,55%	04/05/2015	A l'échéance
MA0001405192	Non coté	Fixe	450	45,0	194 pbs	5,10%	20/11/2014	A l'échéance
MA0001405184	Non coté	Fixe	2 500	250,0	229 pbs	5,55%	21/05/2015	A l'échéance
MA0001405218	Non coté	Fixe	2 000	200,0	196 pbs	5,10%	01/12/2014	A l'échéance

(*) 4,69% au 11/08/2011 ; 4,64% au 11/08/2012 ; 4,79% au 11/08/2013 ; 5,29% au 11/08/2014.

⁴ Cf. Partie relative aux modalités de blocage du produit de souscription des investisseurs III.

IV. Renseignements relatifs aux titres à émettre

IV.1. Caractéristiques relatives aux titres de la tranche A (obligations négociables de gré à gré à taux révisable)

La tranche A est constituée d'obligations à taux révisable, amortissables annuellement sur 8 ans, négociables de gré à gré. Les caractéristiques de la tranche A se présentent comme suit :

Nature des titres	Obligations négociables de gré à gré (non cotée), dématérialisées par inscription au Dépositaire Central (Maroclear) et inscrites en compte auprès des affiliés habilités.
Forme juridique	Obligations au porteur.
Plafond de la tranche	2 000 000 000 Dhs.
Nombre maximum de titres à émettre	20 000 titres.
Valeur nominale unitaire	100 000 Dhs.
Maturité	8 ans.
Période de souscription	Du 23 juillet 2014 au 25 juillet 2014
Date de jouissance	11 août 2014.
Date d'échéance	11 août 2022.
Prix d'émission	Au pair, soit 100 000 Dhs.
Intérêt	Les intérêts seront servis annuellement aux dates anniversaires de la date de jouissance de l'emprunt, soit le 11 août de chaque année. Le paiement des intérêts interviendra le jour même ou le premier jour ouvré suivant si celui-ci n'est pas ouvré. Du fait de la révision annuelle du taux facial, les intérêts seront calculés sur une base monétaire, soit : $[\text{capital restant dû} \times \text{taux facial} \times (\text{nombre de jours exact} / 360 \text{ jours})]$.
Prime de risque	160 points de base (pbs).
Taux d'intérêt facial	Taux révisable annuellement. Pour la première année, le taux d'intérêt facial est de 4,76%. Il est déterminé en référence au taux plein monétaire des Bons de Trésor 52 semaines calculé sur la base de la courbe des taux de Bons de Trésor du marché secondaire telle que publiée par Bank Al Maghrib le 11 juillet 2014, soit 3,16% augmenté d'une prime de risque de 160 points de base. A chaque date de paiement du coupon, le taux de référence 52 semaines monétaire sera déterminé sur la base de la dernière courbe des taux de Bons de Trésor du marché secondaire telle que publiée par Bank Al Maghrib 5 jours de bourse avant la date de paiement du coupon. Le taux de référence ainsi obtenu sera augmenté d'une prime de risque de 160 points de base.
Mode de calcul	Dans le cas où le taux de référence n'est pas observé directement sur la courbe des taux de référence du marché secondaire, la détermination du taux se fera par la méthode de l'interpolation linéaire en utilisant les deux points encadrant la maturité pleine 52 semaines (base monétaire).
Mode d'allocation	Au prorata de la demande avec priorité donnée aux Investisseurs I puis aux Investisseurs II.

Remboursement du principal	Amortissement annuel linéaire. En cas de fusion, scission ou apport partiel d'actif de la Société intervenant pendant la durée de l'emprunt et entraînant la transmission universelle du patrimoine au profit d'une entité juridique distincte, les droits et obligations au titre des obligations seront automatiquement transmis à l'entité juridique substituée dans les droits et les obligations de la Société.
Remboursement anticipé	La Société s'interdit de procéder au remboursement anticipé des obligations objet de la présente émission, sauf en cas d'autorisation de la masse obligataire statuant dans les conditions de la loi n° 17-95 sur les sociétés anonymes, telle que complétée et modifiée par la loi n°20-05 promulguée par le Dahir 1-08-18 du 23 mai 2008. Toutefois, la Société se réserve le droit de procéder à tout moment à des rachats d'obligations sur le marché secondaire, dans le respect des dispositions légales et réglementaires, ces rachats étant sans conséquences pour un souscripteur qui désirerait garder ses titres jusqu'à l'échéance normale et sans incidence sur le calendrier de l'amortissement normal. Les obligations rachetées seront annulées.
Clause d'assimilation	Les obligations de la tranche A ne font l'objet d'aucune assimilation.
Rang/Subordination	Les obligations de la Tranche A constituent des engagements directs, généraux, inconditionnels et non subordonnés de la Société. Les obligations de la Tranche A sont assorties d'une hypothèque de premier rang à hauteur de 250 000 000 Dhs ainsi que d'une promesse d'hypothèque de second rang à hauteur de l'encours de l'emprunt obligataire réduit de l'hypothèque. L'hypothèque et la promesse d'hypothèque susmentionnées portent sur le même bien.
Notation	La présente émission n'a pas fait l'objet d'une demande de notation.
Garantie / Promesse de garantie	Les obligations de la Tranche A font l'objet d'une garantie partielle, consistant en une hypothèque de premier rang, à hauteur d'un montant de 250 000 000 Dhs, sur le bien immobilier dit « Bled Ouled Sbita », situé à Salé, Bouknadel, Plage des Nations, consistant en une parcelle de terrain sur lequel se trouve des constructions et des arbres d'une superficie totale de 355 hectares, 67 ares et 90 centiares et objet du titre foncier n° 27916/58 appartenant à la Société, De plus, les obligations de la Tranche A sont assorties d'une promesse d'hypothèque de second rang portant sur le bien immobilier susvisé, à hauteur d'un montant correspondant à l'encours de l'emprunt obligataire réduit du montant de toute autre hypothèque donnée dans le cadre de la présente émission. L'hypothèque et la promesse d'hypothèque susvisées bénéficient dans les mêmes conditions aux porteurs d'obligations des tranches A, B, C et D de l'emprunt obligataire.
Notaire Désigné	La Société désigne Maître Adil El Bitar en tant que Notaire en charge des formalités d'inscription et de mainlevée relatives aux garanties données au titre de la présente émission. Maître Adil El Bitar est notaire, dont l'étude est sise Angle rue Ali Abderrazak et Ahmed Charci, Résidences Champ d'Anfa, Immeuble « D », 3^{ème} étage, Bureau n°5, arrondissement d'Anfa, Casablanca.

Négociabilité des titres	La tranche A est négociable de gré à gré (non cotée à la Bourse de Casablanca). Il n'existe aucune restriction imposée par les conditions de l'émission à la libre négociabilité des obligations de la tranche A.
Droit applicable	Droit marocain.
Juridiction compétente	Tribunal de Commerce de Casablanca.

IV.2. Caractéristiques relatives aux titres de la tranche B (obligations cotées à la Bourse de Casablanca et à taux révisable)

La tranche B est constituée d'obligations à taux révisable, amortissables annuellement sur 8 ans et cotées à la Bourse de Casablanca. Les caractéristiques de la tranche B se présentent comme suit :

Nature des titres	Obligations cotées à la Bourse de Casablanca, dématérialisées par inscription au Dépositaire Central (Maroclear) et inscrites en compte auprès des affiliés habilités.
Forme juridique	Obligations au porteur.
Plafond de la tranche	2 000 000 000 Dhs.
Nombre maximum de titres à émettre	20 000 titres.
Valeur nominale unitaire	100 000 Dhs.
Maturité	8 ans.
Période de souscription	Du 23 juillet 2014 au 25 juillet 2014
Date de jouissance	11 août 2014.
Date d'échéance	11 août 2022.
Prix d'émission	Au pair, soit 100 000 Dhs.
Intérêt	Les intérêts seront servis annuellement aux dates anniversaires de la date de jouissance de l'emprunt, soit le 11 août de chaque année. Le paiement des intérêts interviendra le jour même ou le premier jour ouvré suivant si celui-ci n'est pas ouvré. Du fait de la révision annuelle du taux facial, les intérêts seront calculés sur une base monétaire, soit : $[\text{capital restant dû} \times \text{taux facial} \times (\text{nombre de jours exact} / 360 \text{ jours})]$.
Prime de risque	160 points de base (pbs).
Taux d'intérêt facial	Taux révisable annuellement. Pour la première année, le taux d'intérêt facial est de 4,76%. Il est déterminé en référence au taux plein monétaire des Bons de Trésor 52 semaines calculé sur la base de la courbe des taux de Bons de Trésor du marché secondaire telle que publiée par Bank Al Maghrib le 11 juillet 2014, soit 3,16% augmenté d'une prime de risque de 160 points de base. A chaque date de paiement du coupon, le taux de référence 52 semaines monétaire sera déterminé sur la base de la dernière courbe des taux de Bons de Trésor du marché secondaire telle que publiée par Bank Al Maghrib 5 jours de bourse avant la date de paiement du coupon. Le taux de référence ainsi obtenu sera augmenté d'une prime de risque de 160 points de base et sera communiqué à la Bourse de Casablanca 5 jours de bourse avant la date d'anniversaire. Le taux révisé fera l'objet d'une annonce au bulletin de la cote de la Bourse de Casablanca.
Mode de calcul	Dans le cas où le taux de référence n'est pas observé directement sur la courbe des taux de référence du marché secondaire, la détermination du taux se fera par la méthode de l'interpolation linéaire en utilisant les deux points encadrant la maturité pleine 52 semaines (base monétaire).
Mode d'allocation	Au prorata de la demande avec priorité donnée aux Investisseurs I puis aux Investisseurs II.

Remboursement du principal	Amortissement annuel linéaire. En cas de fusion, scission ou apport partiel d'actif de la Société intervenant pendant la durée de l'emprunt et entraînant la transmission universelle du patrimoine au profit d'une entité juridique distincte, les droits et obligations au titre des obligations seront automatiquement transmis à l'entité juridique substituée dans les droits et les obligations de la Société.
Remboursement anticipé	La Société s'interdit de procéder au remboursement anticipé des obligations objet de la présente émission, sauf en cas d'autorisation de la masse obligataire statuant dans les conditions de la loi n° 17-95 sur les sociétés anonymes, telle que complétée et modifiée par la loi n°20-05 promulguée par le Dahir 1-08-18 du 23 mai 2008. Toutefois, la Société se réserve le droit de procéder à tout moment à des rachats d'obligations sur le marché secondaire, dans le respect des dispositions légales et réglementaires, ces rachats étant sans conséquences pour un souscripteur qui désirerait garder ses titres jusqu'à l'échéance normale et sans incidence sur le calendrier de l'amortissement normal. Les obligations rachetées seront annulées.
Clause d'assimilation	Les obligations de la tranche B ne font l'objet d'aucune assimilation.
Procédure de première cotation	La cotation de la tranche B sera effectuée par une cotation directe conformément aux articles 1.2.6 et 1.2.22 du Règlement Général de la Bourse de Casablanca.
Rang/Subordination	Les obligations de la Tranche B constituent des engagements directs, généraux, inconditionnels et non subordonnés de la Société. Les obligations de la Tranche B sont assorties d'une hypothèque de premier rang à hauteur de 250 000 000 Dhs ainsi que d'une promesse d'hypothèque de second rang à hauteur de l'encours de l'emprunt obligataire réduit de l'hypothèque. L'hypothèque et la promesse d'hypothèque susmentionnées portent sur le même bien.
Notation	La présente émission n'a pas fait l'objet d'une demande de notation.
Garantie / Promesse de garantie	Les obligations de la Tranche B font l'objet d'une garantie partielle, consistant en une hypothèque de premier rang, à hauteur d'un montant de 250 000 000 Dhs, sur le bien immobilier dit « Bled Ouled Sbata », situé à Salé, Bouknadel, Plage des Nations, consistant en une parcelle de terrain sur lequel se trouve des constructions et des arbres d'une superficie totale de 355 hectares, 67 ares et 90 centiares et objet du titre foncier n° 27916/58 appartenant à la Société, De plus, les obligations de la Tranche B sont assorties d'une promesse d'hypothèque de second rang portant sur le bien immobilier susvisé, à hauteur d'un montant correspondant à l'encours de l'emprunt obligataire réduit du montant de toute autre hypothèque donnée dans le cadre de la présente émission. L'hypothèque et la promesse d'hypothèque susvisées bénéficient dans les mêmes conditions aux porteurs d'obligations des tranches A, B, C et D de l'emprunt obligataire.
Notaire Désigné	La Société désigne Maître Adil El Bitar en tant que Notaire en charge des formalités d'inscription et de mainlevée relatives aux garanties données au titre de la présente émission.

	Maître Adil El Bitar est notaire, dont l'étude est sise Angle rue Ali Abderrazak et Ahmed Charci, Résidences Champ d'Anfa, Immeuble « D », 3 ^{ème} étage, Bureau n°5, arrondissement d'Anfa, Casablanca.
Négociabilité des titres	La tranche B est cotée à la Bourse de Casablanca. Il n'existe aucune restriction imposée par les conditions de l'émission à la libre négociabilité des obligations de la tranche B.
Cotation des titres	Les obligations de la tranche B, seront cotées à la Bourse de Casablanca et feront ainsi l'objet d'une demande d'admission au compartiment obligataire de la Bourse de Casablanca. Leur date de cotation est prévue le 06 août 2014 sur le compartiment obligataire, sous le code 990169 et le ticker OB169. Pour être cotées à la Bourse de Casablanca, le cumul des montants alloués aux tranches B et D doit être supérieur ou égal à 20 000 000 Dhs. Si après la clôture de la période de souscription, le cumul des montants alloués aux tranches B et D est inférieur à 20 000 000 Dhs, les souscriptions relatives à ces tranches seront annulées.
Droit applicable	Droit marocain.
Juridiction compétente	Tribunal de Commerce de Casablanca.

IV.3. Caractéristiques relatives aux titres de la tranche C (obligations négociables de gré à gré à taux fixe)

La tranche C est constituée d'obligations à taux fixe, amortissables annuellement sur 8 ans et négociables de gré à gré. Les caractéristiques de la tranche C se présentent comme suit :

Nature des titres	Obligations négociables de gré à gré, dématérialisées par inscription au Dépositaire Central (Maroclear) et inscrites en compte auprès des affiliés habilités.
Forme juridique	Obligations au porteur.
Plafond de la tranche	2 000 000 000 Dhs.
Nombre maximum de titres à émettre	20 000 titres.
Valeur nominale unitaire	100 000 Dhs.
Maturité	8 ans.
Période de souscription	Du 23 juillet 2014 au 25 juillet 2014
Date de jouissance	11 août 2014.
Date d'échéance	11 août 2022.
Prix d'émission	Au pair, soit 100 000 Dhs.
Intérêt	Les intérêts seront servis annuellement aux dates anniversaires de la date de jouissance de l'emprunt, soit le 11 août de chaque année. Le paiement des intérêts interviendra le jour même ou le premier jour ouvré suivant si celui-ci n'est pas ouvré. Les intérêts seront calculés selon la formule suivante : [capital restant dû x Taux facial]
Prime de risque	170 points de base (pbs).
Taux d'intérêt facial	Taux fixe. Le taux d'intérêt facial fixe est de 5,55%. Il est déterminé par référence à la courbe des taux secondaires publiée par Bank Al-Maghrib le 11 juillet 2014, incluant une prime de risque de 170 points de base.
Mode de calcul	Le taux d'intérêt facial correspond au taux actuariel permettant d'obtenir, pour une obligation, un prix égal à 100% de la valeur nominale en actualisant les flux futurs générés par cette obligation aux taux BDT Zéro Coupon augmentés d'une prime de risque de 170 points de base.
Mode d'allocation	Au prorata de la demande avec priorité donnée aux Investisseurs I puis aux Investisseurs II.
Remboursement du principal	Amortissement annuel linéaire. En cas de fusion, scission ou apport partiel d'actif de la Société intervenant pendant la durée de l'emprunt et entraînant la transmission universelle du patrimoine au profit d'une entité juridique distincte, les droits et obligations au titre des obligations seront automatiquement transmis à l'entité juridique substituée dans les droits et les obligations de la Société.
Remboursement anticipé	La Société s'interdit de procéder au remboursement anticipé des obligations objet de la présente émission, sauf en cas d'autorisation de la masse obligataire statuant dans les conditions de la loi n° 17-95 sur les sociétés anonymes, telle que complétée et modifiée par la loi n°20-05 promulguée

	par le Dahir 1-08-18 du 23 mai 2008. Toutefois, la Société se réserve le droit de procéder à tout moment à des rachats d'obligations sur le marché secondaire, dans le respect des dispositions légales et réglementaires, ces rachats étant sans conséquences pour un souscripteur qui désirerait garder ses titres jusqu'à l'échéance normale et sans incidence sur le calendrier de l'amortissement normal. Les obligations rachetées seront annulées.
Clause d'assimilation	Les obligations de la tranche C ne font l'objet d'aucune assimilation.
Rang/Subordination	Les obligations de la Tranche C constituent des engagements directs, généraux, inconditionnels et non subordonnés de la Société. Les obligations de la Tranche C sont assorties d'une hypothèque de premier rang à hauteur de 250 000 000 Dhs ainsi que d'une promesse d'hypothèque de second rang à hauteur de l'encours de l'emprunt obligataire réduit de l'hypothèque. L'hypothèque et la promesse d'hypothèque susmentionnées portent sur le même bien.
Notation	La présente émission n'a pas fait l'objet d'une demande de notation.
Garantie / Promesse de garantie	Les obligations de la Tranche C font l'objet d'une garantie partielle, consistant en une hypothèque de premier rang, à hauteur d'un montant de 250 000 000 Dhs, sur le bien immobilier dit « Bled Ouled Sbita », situé à Salé, Bouknadel, Plage des Nations, consistant en une parcelle de terrain sur lequel se trouve des constructions et des arbres d'une superficie totale de 355 hectares, 67 ares et 90 centiares et objet du titre foncier n° 27916/58 appartenant à la Société, De plus, les obligations de la Tranche C sont assorties d'une promesse d'hypothèque de second rang portant sur le bien immobilier susvisé, à hauteur d'un montant correspondant à l'encours de l'emprunt obligataire réduit du montant de toute autre hypothèque donnée dans le cadre de la présente émission. L'hypothèque et la promesse d'hypothèque susvisées bénéficient dans les mêmes conditions aux porteurs d'obligations des tranches A, B, C et D de l'emprunt obligataire.
Notaire Désigné	La Société désigne Maître Adil El Bitar en tant que Notaire en charge des formalités d'inscription et de mainlevée relatives aux garanties données au titre de la présente émission. Maître Adil El Bitar est notaire, dont l'étude est sise Angle rue Ali Abderrazak et Ahmed Charci, Résidences Champ d'Anfa, Immeuble « D », 3^{ème} étage, Bureau n°5, arrondissement d'Anfa, Casablanca.
Négociabilité des titres	La tranche C est négociable de gré à gré (non cotée à la Bourse de Casablanca). Il n'existe aucune restriction imposée par les conditions de l'émission à la libre négociabilité des obligations de la tranche C.
Droit applicable	Droit marocain.
Juridiction compétente	Tribunal de Commerce de Casablanca.

IV.4. Caractéristiques relatives aux titres de la tranche D (obligations cotées à la Bourse de Casablanca à taux fixe)

La tranche D est constituée d'obligations à taux fixe, amortissables annuellement sur 8 ans et cotées à la Bourse de Casablanca. Les caractéristiques de la tranche D se présentent comme suit :

Nature des titres	Obligations cotées à la Bourse de Casablanca, dématérialisées par inscription au Dépositaire Central (Maroclear) et inscrites en compte auprès des affiliés habilités.
Forme juridique	Obligations au porteur.
Plafond de la tranche	2 000 000 000 Dhs.
Nombre maximum de titres à émettre	20 000 titres.
Valeur nominale unitaire	100 000 Dhs.
Maturité	8 ans.
Période de souscription	Du 23 juillet 2014 au 25 juillet 2014
Date de jouissance	11 août 2014.
Date d'échéance	11 août 2022.
Prix d'émission	Au pair, soit 100 000 Dhs.
Intérêt	Les intérêts seront servis annuellement aux dates anniversaires de la date de jouissance de l'emprunt, soit le 11 août de chaque année. Le paiement des intérêts interviendra le jour même ou le premier jour ouvré suivant si celui-ci n'est pas ouvré. Les intérêts seront calculés selon la formule suivante : [capital restant dû x Taux facial]
Prime de risque	170 points de base (pbs).
Taux d'intérêt facial	Taux fixe. Le taux d'intérêt facial fixe est de 5,55%. Il est déterminé par référence à la courbe des taux secondaires publiée par Bank Al-Maghrib le 11 juillet 2014, incluant une prime de risque de 170 points de base.
Mode de calcul	Le taux d'intérêt facial correspond au taux actuariel permettant d'obtenir, pour une obligation, un prix égal à 100% de la valeur nominale en actualisant les flux futurs générés par cette obligation aux taux BDT Zéro Coupon augmentés d'une prime de risque de 170 points de base.
Mode d'allocation	Au prorata de la demande avec priorité donnée aux Investisseurs I puis aux Investisseurs II.
Remboursement du principal	Amortissement annuel linéaire. En cas de fusion, scission ou apport partiel d'actif de la Société intervenant pendant la durée de l'emprunt et entraînant la transmission universelle du patrimoine au profit d'une entité juridique distincte, les droits et obligations au titre des obligations seront automatiquement transmis à l'entité juridique substituée dans les droits et les obligations de la Société.
Remboursement anticipé	La Société s'interdit de procéder au remboursement anticipé des obligations objet de la présente émission, sauf en cas d'autorisation de la masse obligataire statuant dans le conditions de la loi n° 17-95 sur les sociétés anonymes, telle que complétée et modifiée par la loi n°20-05 promulguée

	par le Dahir 1-08-18 du 23 mai 2008. Toutefois, la Société se réserve le droit de procéder à tout moment à des rachats d'obligations sur le marché secondaire, dans le respect des dispositions légales et réglementaires, ces rachats étant sans conséquences pour un souscripteur qui désirerait garder ses titres jusqu'à l'échéance normale et sans incidence sur le calendrier de l'amortissement normal. Les obligations rachetées seront annulées.
Clause d'assimilation	Les obligations de la tranche D ne font l'objet d'aucune assimilation.
Procédure de première cotation	La cotation de la tranche D sera effectuée par une cotation directe conformément aux articles 1.2.6 et 1.2.22 du Règlement Général de la Bourse de Casablanca.
Rang/Subordination	Les obligations de la Tranche D constituent des engagements directs, généraux, inconditionnels et non subordonnés de la Société. Les obligations de la Tranche D sont assorties d'une hypothèque de premier rang à hauteur de 250 000 000 Dhs ainsi que d'une promesse d'hypothèque de second rang à hauteur de l'encours de l'emprunt obligataire réduit de l'hypothèque. L'hypothèque et la promesse d'hypothèque susmentionnées portent sur le même bien.
Notation	La présente émission n'a pas fait l'objet d'une demande de notation.
Garantie / Promesse de garantie	Les obligations de la Tranche D font l'objet d'une garantie partielle, consistant en une hypothèque de premier rang, à hauteur d'un montant de 250 000 000 Dhs, sur le bien immobilier dit « Bled Ouled Sbita », situé à Salé, Bouknadel, Plage des Nations, consistant en une parcelle de terrain sur lequel se trouve des constructions et des arbres d'une superficie totale de 355 hectares, 67 ares et 90 centiares et objet du titre foncier n° 27916/58 appartenant à la Société, De plus, les obligations de la Tranche D sont assorties d'une promesse d'hypothèque de second rang portant sur le bien immobilier susvisé, à hauteur d'un montant correspondant à l'encours de l'emprunt obligataire réduit du montant de toute autre hypothèque donnée dans le cadre de la présente émission. L'hypothèque et la promesse d'hypothèque susvisées bénéficient dans les mêmes conditions aux porteurs d'obligations des tranches A, B, C et D de l'emprunt obligataire.
Notaire Désigné	La Société désigne Maître Adil El Bitar en tant que Notaire en charge des formalités d'inscription et de mainlevée relatives aux garanties données au titre de la présente émission. Maître Adil El Bitar est notaire, dont l'étude est sise Angle rue Ali Abderrazak et Ahmed Charci, Résidences Champ d'Anfa, Immeuble « D », 3ème étage, Bureau n°5, arrondissement d'Anfa, Casablanca.
Négociabilité des titres	La tranche D est cotée à la Bourse de Casablanca. Il n'existe aucune restriction imposée par les conditions de l'émission à la libre négociabilité des obligations de la tranche D.
Cotation des titres	Les obligations de la tranche D, seront cotées à la Bourse de Casablanca et feront ainsi l'objet d'une demande d'admission au compartiment obligataire de la Bourse de Casablanca. Leur date de cotation est prévue le 06 août 2014 sur le compartiment obligataire, sous le code 990170 et le ticker

	OB170. Pour être cotées à la Bourse de Casablanca, le cumul des montants alloués aux tranches B et D doit être supérieur ou égal à 20 000 000 Dhs. Si après la clôture de la période de souscription, le cumul des montants alloués aux tranches B et D est inférieur à 20 000 000 Dhs, les souscriptions relatives à ces tranches seront annulées.
Droit applicable	Droit marocain.
Juridiction compétente	Tribunal de Commerce de Casablanca.

V. Présentation des mécanismes d'hypothèque et de promesse d'hypothèque

Les mécanismes de garantie afférents à l'emprunt obligataire sont visés dans le Contrat d'Emission d'Obligations, joint ci-après en annexe VI, et constituant une partie intégrante de la présente Note d'Information.

La souscription aux obligations entraînera automatiquement adhésion de chaque souscripteur au Contrat d'Emission d'Obligations.

Par ailleurs, tous nouveaux acquéreurs des obligations sur le marché secondaire seront présumés adhérer aux dispositions du Contrat d'Emission d'Obligations.

V.1. Mécanismes de garantie de l'emprunt obligataire

V.1.1. Hypothèque

En vertu de l'Acte d'Affectation Hypothécaire signé en date du 14 juillet 2014, l'emprunt obligataire est partiellement garanti par une hypothèque de premier rang (désignée ci-après l'« Hypothèque ») sur le bien immobilier dit « Bled Ouled Sbita », situé à Salé, Bouknadel, Plage des Nations, consistant en une parcelle de terrain sur laquelle se trouve des constructions et des arbres d'une superficie totale de 355 hectares, 67 ares et 90 centiares et objet du titre foncier n° 27916/58 appartenant à la Société (désigné dans la présente Note d'Information le « Bien Immobilier »).

Situé à environ 15 Km au nord de Rabat sur la côte atlantique, le Bien Immobilier possède deux façades principales, la première longeant la route nationale N1 entre Rabat et Kenitra et la seconde en front de mer sur l'océan Atlantique. Ledit bien comporte à la date de la présente Note d'Information quelques anciennes constructions dispersées, des arbres regroupés, des immeubles et des villas en construction ainsi que certains aménagements et voiries, dont notamment les premiers travaux d'aménagement d'une corniche.

Le Bien Immobilier fait l'objet d'une autorisation de lotir en vue de la promotion d'un complexe immobilier et touristique de haut standing. Le bien ne fait pas encore l'objet d'une autorisation de construction d'immeubles.

Le Bien Immobilier a fait l'objet de deux évaluations par deux experts indépendants : (i) une première expertise réalisée en janvier 2014 estimant la valeur du Bien Immobilier à 2 489,7 MDhs et (ii) une seconde expertise réalisée en juin 2014 estimant sa valeur à 2 525,3 MDhs⁵.

L'Acte d'Affectation Hypothécaire a été signé par le mandataire provisoire de la masse obligataire et inscrit sur les livres fonciers tenus par le Conservateur de la propriété foncière de Sala-Al Jadida, le 15 juillet 2014, sous le n°1281/registre 40.

Le montant de la créance garantie au titre de l'Hypothèque, tel que reporté sur les livres fonciers tenus par le Conservateur de la propriété foncière et des hypothèques compétent, est égal à 250 000 000 Dhs.

V.1.2. Promesse d'Hypothèque

En sus de l'Hypothèque (décrite ci-dessus), la Société octroie aux obligataires une promesse de constituer une hypothèque de second rang portant sur le même Bien Immobilier (ci-après désignée la « Promesse d'Hypothèque ») à hauteur de l'encours de l'emprunt obligataire réduit du montant de toutes autres hypothèques consenties à la masse obligataire au titre de la présente émission (ci-après désigné le « Reliquat de l'emprunt obligataire »).

La Promesse d'Hypothèque a été signée par le mandataire provisoire de la masse obligataire, par acte en date du 15 juillet 2014.

Sous réserve de la caducité de la Promesse d'Hypothèque affectant les lots faisant l'objet d'une mainlevée dans les conditions prévues dans le Contrat d'Emission d'Obligations et décrites ci-dessous, la durée de la Promesse d'Hypothèque s'étend jusqu'au complet remboursement des 7 premières échéances de remboursement de l'emprunt obligataire par la Société.

⁵ Cette estimation comporte également les constructions et les aménagements.

La Promesse d'Hypothèque est une promesse synallagmatique qui pourra faire l'objet d'une exécution forcée en nature, la Société renonçant expressément à exciper de la faculté d'exécuter ladite promesse au moyen de dommages et intérêts.

La Promesse d'Hypothèque est assortie de l'interdiction d'aliéner ou d'hypothéquer le Bien Immobilier au profit d'un tiers.

La Promesse d'Hypothèque donnera lieu à l'inscription d'une hypothèque de second rang sur le Bien Immobilier (désignée ci-après Hypothèque de Second Rang) en cas de manquement de la Société à son obligation de remboursement en tout ou partie de l'emprunt obligataire, et/ou à son obligation de payer les intérêts applicables à l'emprunt obligataire, et ce sous réserve d'une mise en demeure adressée par le mandataire de la masse obligataire à la Société, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, et restée sans effet à l'issue d'un délai de 15 jours ouvrés (cas désigné ci-après le « Défaut de Paiement »).

En cas de Défaut de Paiement, la Société devra signer tout acte ou document requis en vue de l'inscription de l'hypothèque de Second Rang dans les livres fonciers tenus par le Conservateur et ce, dans un délai de 5 jours ouvrés à compter de la notification qui en sera faite par le mandataire de la masse obligataire à la Société, qui devra être accompagnée de tous les documents requis. A défaut, le mandataire de la masse obligataire disposera de la faculté de saisir le président du tribunal du siège de la Société, statuant en référé, afin que soit rendue une ordonnance autorisant l'inscription de l'hypothèque. Tous les frais associés à l'inscription de l'Hypothèque de Second Rang, y compris les taxes et frais de conservation foncière et de notaire, seront à la charge de la Société.

L'Hypothèque de Second Rang pourra, dès son inscription sur les livres fonciers tenus par le Conservateur de la propriété foncière, être réalisée à la diligence du mandataire de la masse obligataire et au bénéfice de ladite masse, dans la mesure où la Société n'aurait pas remédié au Défaut de Paiement en temps utile.

V.2. Mécanismes de développement du Bien Immobilier, de substitution et de mainlevée

V.2.1. Développement et lotissement du Bien Immobilier

Chacun des porteurs des obligations objet du présent emprunt obligataire (ci-après désignés les « Obligataires »), autorise expressément la Société, ou tout mandataire de son choix, à développer le Bien Immobilier et à y apporter toute amélioration, y compris, notamment, au moyen (i) de la réalisation d'un lotissement, tel que défini à l'article 1 du Dahir n° 1-92-7 portant promulgation de la loi n°25-90 relative aux lotissements, groupes d'habitations et morcellements, étant précisé que le lotissement se définit comme la division par vente, location ou partage du Bien Immobilier en plusieurs lots destinés à la construction d'immeubles à usage d'habitation, industriel, touristique, commercial ou artisanal, quelle que soit la superficie des lots, (ii) de la demande et l'obtention de tout permis de construire, tel que défini par les articles 40 et 41 du Dahir n°1-92-31 portant promulgation de la loi marocaine n°12-90 relative à l'urbanisme, ayant pour objet la réalisation de tout ouvrage ayant pour assiette foncière le Bien Immobilier, et (iii) de la réalisation de tous travaux de construction, directement ou par l'intermédiaire de tout prestataire, en application d'un permis de construire dûment délivré par les autorités compétentes dans les conditions susvisées, en vue de l'obtention de tout permis d'habiter ou certificat de conformité, au sens de l'article 55 de la loi n°12-90 précitée.

Le Conservateur de la Propriété Foncière est d'ores et déjà expressément autorisé à procéder à l'éclatement du titre foncier du Bien Immobilier en titres fonciers parcellaires de groupements d'habitation ou de copropriété relevant de la loi 18-00.

En cas d'obtention d'une autorisation de lotir ayant pour objet le Bien Immobilier et après éclatement du titre foncier mère dudit bien, toutes les inscriptions hypothécaires affichées sur le titre foncier mère se reporteront de plein droit par voie de suite sur chacun des titres fonciers individuels de chacun des lots (ci-après désignés les « Lots »), qu'il s'agisse de groupement d'habitation au sens de la loi n°25-90 susvisée ou de lot de copropriété au sens de la loi 18-00 relative au statut de la copropriété des immeubles bâtis.

Chacun des Obligataires autorise, en outre, (i) le marketing, au travers de tout moyen de communication, (ii) la commercialisation, au travers de tout mandat de recherche, et (iii) la conclusion de tout contrat préparatoire à la vente de biens immobiliers résultant du développement du Bien Immobilier.

V.2.2. Bien de substitution

Indépendamment du remboursement normal de l'emprunt obligataire et dans l'objectif de permettre la Société de développer un ou plusieurs Lots constituant le Bien Immobilier, chaque Obligataire autorise la mainlevée partielle de l'Hypothèque, dans l'hypothèse où la Société consentirait à la constitution d'une nouvelle hypothèque de premier rang sur un autre bien (désigné ci-après « Bien de Substitution »), d'un montant maximum égal à 250 000 000 Dhs.

Il demeure entendu que la valeur du Bien de Substitution telle qu'établie par un conseil immobilier indépendant ne devra en aucun cas être inférieure à 250 000 000 Dhs.

Dans cette hypothèse, la Société devra, ainsi, soumettre le Bien de Substitution à la masse obligataire pour approbation. Cette demande devra être accompagnée d'un rapport d'évaluation établi par un conseil immobilier indépendant. La masse obligataire se réunira en assemblée générale, dans le délai de 30 jours à compter de la demande faite par la Société au mandataire de la masse obligataire, à l'effet de statuer sur cette demande.

La convocation de l'assemblée générale des obligataires appelée à statuer sur la demande de substitution sera faite dans les mêmes conditions de forme et de délai que les assemblées générales d'actionnaires. Elle délibérera dans les mêmes conditions de quorum et de majorité que les assemblées générales d'actionnaires telles que prévues par l'article 113 de la loi n° 17-95 relative aux sociétés anonymes, telle que modifiée et complétée par la loi n° 20-05.

Cette mainlevée partielle sera donnée, sur proposition de la Société, pour un ou plusieurs Lots qu'elle désignera (ci-après appelés les « Lots Substitués ») et ce, dès lors que le Bien Immobilier aura fait l'objet d'un lotissement dans les conditions détaillées ci-dessus. La superficie des Lots Substitués ne pourra en aucun cas dépasser 433 348 mètres carrés

L'acte d'affectation hypothécaire portant sur le Bien de Substitution sera signé par le mandataire de la masse obligataire.

Le montant de l'hypothèque ayant pour objet le Bien de Substitution sera calculé selon la formule suivante : $(\text{Superficie des Lots Substitués} / 433\,348 \text{ m}^2) \times \text{montant de l'amortissement annuel du principal de l'emprunt obligataire souscrit}$.

En vertu du Contrat d'Emission d'Obligations, les Obligataires donnent pouvoirs au mandataire de la masse obligataire à l'effet de réitérer toutes les autorisations susmentionnées données à la Société et de signer l'acte de mainlevée et d'affectation hypothécaire, ainsi qu'au Notaire Désigné à l'effet de procéder aux formalités de radiation et d'inscription.

Le mandataire de la masse obligataire devra se conformer à l'obligation susvisée dans un délai de 5 jours ouvrés à compter de la notification qui lui en sera faite par la Société ou le Notaire Désigné, qui devra être accompagnée de tous les documents requis, à défaut la Société disposera de la faculté de saisir le président du tribunal du siège de la Société, statuant en référé, afin que soit prononcé la mainlevée par voie judiciaire.

Dans l'hypothèse où une nouvelle hypothèque serait ainsi constituée sur un Bien de Substitution, les mécanismes applicables à l'Hypothèque, à l'acte d'affectation hypothécaire (en ce compris les conditions de mainlevée et de substitution), et au Bien Immobilier seront applicables mutatis mutandis respectivement à (i) l'hypothèque constituée sur le Bien de Substitution, à (ii) l'acte d'affectation hypothécaire concernant ladite hypothèque et (iii) au Bien de Substitution.

V.2.3. Mainlevée

Le Contrat d'Emission d'Obligations précise les cas dans lesquels la Société est autorisée à obtenir une mainlevée sur l'Hypothèque, l'Hypothèque de Second Rang le cas échéant ou l'hypothèque portant sur le Bien de Substitution le cas échéant :

a) Mainlevée de l'Hypothèque concernant la parcelle affectée notamment au relogement des occupants du Bien Immobilier

Une parcelle du Bien Immobilier d'une surface maximale d'environ 90 000 mètres carrés a été affectée par la Société notamment au relogement de certains occupants du Bien Immobilier, Chaque Obligataire autorise par avance, dès obtention des titres fonciers parcellaires, la mainlevée de l'Hypothèque et, le cas échéant, de l'Hypothèque de Second Rang, portant sur un ou plusieurs Lots, étant précisé que cette mainlevée ne pourra en aucun cas porter sur des Lots d'une surface totale supérieure à 90 000 mètres carrés.

En vertu du Contrat d'Emission d'Obligations, les Obligataires donnent pouvoirs au mandataire de la masse obligataire à l'effet de réitérer cette autorisation donnée à la Société et de signer l'acte de mainlevée hypothécaire, ainsi qu'au Notaire Désigné à l'effet de procéder aux formalités de radiation. A cet effet, la Société remettra au Notaire Désigné une copie des certificats émis par le Conservateur de la propriété foncière et des hypothèques compétent s'agissant des titres fonciers individuels correspondants aux Lots concernés par la mainlevée.

b) Mainlevées de l'Hypothèque ou de l'Hypothèque de Second Rang au paiement de chaque échéance annuelle

Dans l'objectif de permettre à la Société de développer un ou plusieurs Lots constituant le Bien Immobilier, dès lors que le Bien Immobilier a fait l'objet d'un lotissement dans les conditions présentées dans la partie relative au développement du Bien Immobilier et sous réserve de la communication par la Société au mandataire de la masse obligataire d'un rapport d'évaluation établi au maximum 30 jours auparavant par un conseil immobilier indépendant, indiquant que la valeur du Bien Immobilier après la mainlevée de l'inscription d'hypothèque portant sur les Lots est au moins égale au capital restant dû de l'emprunt obligataire, chaque Obligataire autorise par avance la mainlevée de l'Hypothèque et, le cas échéant, de l'Hypothèque de Second Rang portant sur un ou plusieurs Lots, d'une surface maximum de 433 348 mètres carrés⁶ (ci-après désignée la « Surface Autorisée »), au remboursement de chacune des échéances de l'emprunt obligataire effectué par la Société. Dans l'hypothèse susvisée, outre la mainlevée de l'Hypothèque portant sur les Lots désignés par la Société, la Promesse d'Hypothèque portant sur ces Lots deviendra caduque de plein droit.

Par exception à ce qui précède, en cas de recours au mécanisme de substitution décrit ci-dessus, la Surface Autorisée suite au remboursement d'une échéance de l'emprunt obligataire sera réduite du nombre de mètres carrés correspondant aux Lots Substitués. Pour les besoins des échéances suivantes, la Surface Autorisée sera telle que définie au paragraphe précédent.

La mainlevée portera sur les Lots désignés par la Société, sous réserve que la superficie totale de ces Lots ne dépasse pas la Surface Autorisée.

Dans le cas où la Société choisit de demander la mainlevée de l'Hypothèque, portant sur un ou plusieurs Lots, à concurrence d'une superficie inférieure à la Surface Autorisée, la Société conservera le droit d'exiger ultérieurement et à tout moment la mainlevée de l'Hypothèque pour une superficie égale au reliquat entre la superficie initialement libérée et la Surface Autorisée.

En vertu du Contrat d'Emission d'Obligations, les Obligataires donnent pouvoirs au mandataire de la masse obligataire à l'effet de réitérer toutes les autorisations susmentionnées données à la Société et de signer l'acte de mainlevée hypothécaire, ainsi qu'au Notaire Désigné à l'effet de procéder aux formalités de radiation. A cet effet, la Société remettra au Notaire Désigné (i) une attestation émise par BMCE Bank confirmant le remboursement des échéances échues de l'emprunt obligataire, (ii) qu'une copie des certificats émis par le Conservateur de la propriété foncière et des hypothèques compétent s'agissant des titres fonciers individuels correspondants aux Lots concernés par la mainlevée.

⁶ Soit le 1/8^{ème} de la superficie totale du Bien Immobilier réduite de la superficie pouvant être libérée en vue notamment du relogement des occupants du Bien Immobilier.

Le mandataire de la masse obligataire devra se conformer à l'obligation susvisée dans un délai de 5 jours ouvrés à compter de la notification qui lui en sera faite par la Société ou le Notaire Désigné, qui devra être accompagnée de tous les documents requis, à défaut la Société disposera de la faculté de saisir le président du tribunal du siège de la Société, statuant en référé, afin que soit prononcé la mainlevée par voie judiciaire.

L'ensemble des autorisations de mainlevée susmentionnées ne pourront être données à la Société que lorsqu'elle communique au mandataire de la masse obligataire un rapport d'évaluation, établi par un conseil immobilier indépendant, indiquant que la valeur du Bien Immobilier après réduction de son assiette des Lots sur lesquels la Société souhaite obtenir mainlevée demeure supérieure au capital restant dû de l'emprunt obligataire.

c) Mainlevées de l'hypothèque portant sur le Bien de Substitution

Chaque Obligataire autorise par avance la mainlevée de l'hypothèque portant sur le Bien de Substitution, dès le remboursement de l'échéance de l'emprunt obligataire, venant immédiatement après l'inscription de l'hypothèque portant sur le Bien de Substitution. La Société aura la possibilité de faire procéder à cette mainlevée à tout moment à compter du remboursement susvisé.

En vertu du Contrat d'Emission d'Obligations, les Obligataires donnent pouvoirs au mandataire de la masse obligataire à l'effet de réitérer cette autorisation donnée à la Société et de signer l'acte de mainlevée hypothécaire, ainsi qu'au Notaire Désigné à l'effet de procéder aux formalités de radiation.

Le mandataire de la masse devra se conformer à l'obligation susvisée dans un délai de 5 jours ouvrés à compter de la notification qui lui en sera faite par la Société ou le Notaire Désigné, qui devra être accompagnée de tous les documents requis, à défaut la Société disposera de la faculté de saisir le président du tribunal du siège de la Société, statuant en référé, afin que soit prononcé la mainlevée par voie judiciaire.

VI. Engagement de blocage du produit des souscriptions des Investisseurs III

En vertu de l'article 7 du Contrat d'Emission d'Obligations, la Société s'engage à bloquer le montant des souscriptions reçues des Investisseurs III sur un compte dédié ouvert chez BMCE Bank à compter de la date du règlement livraison de l'émission obligataire, soit le 11 août 2014, jusqu'à la date d'échéance des Obligations Existantes.

Les montants au crédit de ce compte seront exclusivement affectés au remboursement des Obligations Existantes n'ayant pas fait l'objet d'un rachat dans le cadre de la présente opération.

VII. Représentation de la masse des Obligataires

Conformément à l'article 9 du Contrat d'Emission d'Obligations, le Conseil d'Administration de la Société s'engage à convoquer l'Assemblée Générale des Obligataires dans un délai de 60 jours à compter de la date de jouissance des obligations émises dans le cadre de la présente opération, et ce dans l'objectif de désigner son mandataire permanent.

A défaut de désignation par l'Assemblée Générale des Obligataires de son mandataire permanent, celui-ci peut être désigné à la demande de tout intéressé par le président du tribunal, statuant en référé.

Etant précisé que le mandataire permanent nommé est identique pour les tranches A, B, C et D de l'emprunt obligataire, lesquelles sont regroupées dans une seule et même masse.

En attendant la tenue de l'Assemblée Générale des Obligataires, le Conseil d'Administration de la Société du 14 juillet 2014 a désigné Monsieur Karim Mouttaki, associé gérant du cabinet Mouttaki Partners domicilié à Casablanca, 131, boulevard Moulay Youssef, en tant que mandataire provisoire.

Cette décision prendra effet dès l'ouverture de la période de souscription. Etant précisé que le mandataire provisoire nommé est identique pour les tranches A, B, C et D de l'emprunt obligataire, lesquelles sont regroupées dans une seule et même masse.

Le mandataire de la masse des Obligataires est tenu, 15 jours au moins avant l'assemblée générale des obligataires, de mettre à leur disposition un rapport d'information présentant notamment : (i) les opérations effectuées au nom de la masse obligataire (mains levées, substitutions éventuelles, réalisation de la promesse d'hypothèque, etc.), (ii) la situation de la garantie (surfaces hypothéquées suite à d'éventuelles mains levées,

synthèse des rapports de valorisation remis par la Société, etc.) ainsi que (iii) tout commentaire utile sur l'appréciation du niveau de garantie offert.

L'obligation susmentionnée ne concernera pas la première Assemblée Générale des Obligataires qui sera tenue sur convocation du Conseil d'Administration de la société Douja Promotion Groupe Addoha conformément à ce qui précède.

VIII. Cotation à la Bourse de Casablanca

Seules les obligations des tranches B et D objet de la présente Note d'Information sont négociables sur le marché de la Bourse de Casablanca :

Tableau 2. Cotation à la Bourse de Casablanca

Catégorie	Tranche B	Tranche D
Date prévue pour la cotation des titres	06 août 2014	06 août 2014
Code des obligations	990169	990170
Ticker	OB169	OB170
Procédure de première cotation	Cotation directe	
Etablissement centralisateur	BMCE Bank	
Etablissement chargé de l'enregistrement de l'opération à la Bourse de Casablanca	BMCE Capital Bourse	

IX. Calendrier de l'opération

La souscription est ouverte auprès du syndicat de placement. Le calendrier de l'opération se présente ainsi :

Tableau 3. Calendrier de l'émission obligataire

Ordre	Etapes	Au plus tard
1	Réception par la Bourse de Casablanca du dossier complet de l'opération.	16 juillet 2014
2	Emission par la Bourse de Casablanca de l'avis d'approbation et du calendrier de l'opération.	16 juillet 2014
3	Réception par la Bourse de Casablanca de la Note d'Information visée par le CDVM.	16 juillet 2014
4	Publication au bulletin de la cote par la bourse de Casablanca de l'annonce relative à l'émission obligataire.	16 juillet 2014
5	Publication d'un extrait de la Note d'Information dans un journal d'annonces légales.	18 juillet 2014
7	Ouverture de la période de souscription.	23 juillet 2014
8	Clôture de la période de souscription.	25 juillet 2014
9	Réception par la Bourse de Casablanca des résultats de l'opération (souscription et rachat).	31 juillet 2014
10	- Cotation des obligations ; - Annonce des résultats de l'opération au Bulletin de la Cote ; - Enregistrement de la transaction en bourse.	06 août 2014
11	- Règlement / Livraison de l'ensemble des transactions. - Radiation des Obligations Existantes cotées en cas de rachat total.	11 août 2014
12	Annonce des résultats de l'opération par la Société dans un journal d'annonces légales.	12 août 2014

X. Syndicat de placement et intermédiaires financiers

Le syndicat de placement et les intermédiaires financiers intervenant dans le cadre de la présente émission obligataire se présentent comme suit :

Tableau 4. Syndicat de placement et intermédiaires financiers

Syndicat de placement et intermédiaires financiers	Dénomination	Adresse
Conseiller et Coordinateur Global	BMCE Capital Conseil	63, Boulevard My Youssef, Casablanca
Centralisateur de l'opération	BMCE Bank	140, Boulevard Hassan II, Casablanca
Chef de file du syndicat de placement	BMCE Bank	140, Boulevard Hassan II, Casablanca
Membres du syndicat de placement ⁷	BMCE Bank	140, Boulevard Hassan II, Casablanca
	CDG Capital	Place Moulay El Hassan, BP 408, Rabat
	Banque Centrale Populaire	101, Bd Zerktouni, Casablanca
Etablissement chargé de l'enregistrement de l'opération à la Bourse de Casablanca	BMCE Capital Bourse	Tour BMCE Capital, Rond-point Hassan II, Casablanca
Etablissement domiciliataire assurant le service financier de l'émetteur	BMCE Bank	140, Boulevard Hassan II, Casablanca

XI. Modalités de souscription

XI.1. Période de souscription

La période de souscription est ouverte auprès du syndicat de placement, du 23 juillet au 25 juillet 2014 inclus.

XI.2. Catégories de souscripteurs

L'opération sera réservée à trois catégories d'investisseurs :

XI.2.1. Investisseurs I

Les Investisseurs I représentent l'ensemble des détenteurs des obligations émises par Douja Promotion Groupe Addoha en 2010 et dont le remboursement *in fine* est prévu le 11 août 2015 (désignées dans la présente Note d'Information les « Obligations Existantes »), qui souhaitent souscrire dans le cadre d'une opération d'échange.

Le nombre maximum d'obligations nouvelles à allouer à cette catégorie d'investisseurs est de 20 000 titres d'une valeur nominale unitaire de 100 000 Dhs, soit un montant maximum de 2 000 000 000 dirhams.

Les codes ISIN des Obligations Existantes se présentent comme suit :

Tableau 5. Lignes des Obligations Existantes de Douja Promotion Groupe Addoha (14/07/2014)

Code ISIN	Cotation à la Bourse de Casablanca	Nature du taux	Nombre de titres	Encours (MDhs)	Prime de risque à l'émission	Taux facial	Date d'échéance	Fréquence de paiement	Prix de rachat
MA0000021420	Coté	Fixe	2 146	214,6	130 pbs	5,18%	11/08/2015	Annuel	101 425,92 Dhs
MA0000091126	Non coté	Révisable	14 415	1 441,5	120 pbs	(*)	11/08/2015	Annuel	100 785,71 Dhs
MA0000091134	Non coté	Fixe	3 439	343,9	130 pbs	5,18%	11/08/2015	Annuel	101 425,92 Dhs

(*) 4,69% au 11/08/2011 ; 4,64% au 11/08/2012 ; 4,79% au 11/08/2013 ; 5,29% au 11/08/2014.

⁷ Il est clairement entendu que les souscripteurs désirant participer à cette opération devront adresser leurs souscriptions aux salles de marché du syndicat de placement.

XI.2.2. Investisseurs II

Les Investisseurs II représentent l'ensemble des détenteurs de billets de trésorerie émis par Douja Promotion Groupe Addoha dans le cadre du programme objet du dossier d'information mis à jour et visé par le CDVM en date du 12 septembre 2013 sous la référence VI/EM/022/2013 (désignées dans la présente Note d'Information les « Billets de Trésorerie Existants »), qui souhaitent souscrire dans le cadre d'une opération d'échange.

Le nombre maximum d'obligations nouvelles à allouer à cette catégorie d'investisseurs est de 10 000 titres d'une valeur nominale unitaire de 100 000 Dhs, soit un montant maximum de 1 000 000 000 dirhams.

Les codes ISIN des Billets de Trésorerie Existants se présentent comme suit :

Tableau 6. Lignes des Billets de Trésorerie Existant de Douja Promotion Groupe Addoha (14/07/2014)

Code ISIN	Cotation à la Bourse de Casablanca	Nature du taux	Nombre de titres	Encours (MDhs)	Prime de risque à l'émission	Taux facial	Date d'échéance	Fréquence de paiement	Prix de rachat
MA0001404575	Non coté	Fixe	550	55,0	145 pbs	5,55%	03/11/2014	A l'échéance	104 770,71Dhs
MA0001404658	Non coté	Fixe	1 000	100,0	145 pbs	5,57%	20/11/2014	A l'échéance	104 623,80 Dhs
MA0001404880	Non coté	Fixe	250	25,0	181 pbs	5,55%	02/02/2015	A l'échéance	103 861,19 Dhs
MA0001404930	Non coté	Fixe	200	20,0	155 pbs	5,00%	22/08/2014	A l'échéance	102 433,37 Dhs
MA0001404948	Non coté	Fixe	1 850	185,0	185 pbs	5,55%	19/02/2015	A l'échéance	103 690,16 Dhs
MA0001405101	Non coté	Fixe	500	50,0	195 pbs	5,10%	03/11/2014	A l'échéance	101 761,53 Dhs
MA0001405119	Non coté	Fixe	700	70,0	225 pbs	5,55%	04/05/2015	A l'échéance	102 943,87 Dhs
MA0001405192	Non coté	Fixe	450	45,0	194 pbs	5,10%	20/11/2014	A l'échéance	101 599,38 Dhs
MA0001405184	Non coté	Fixe	2 500	250,0	229 pbs	5,55%	21/05/2015	A l'échéance	102 772,05 Dhs
MA0001405218	Non coté	Fixe	2 000	200,0	196 pbs	5,10%	01/12/2014	A l'échéance	101 492,36 Dhs

XI.2.3. Investisseurs III

Les Investisseurs III représentent tous les investisseurs qualifiés de droit marocain listés ci-dessous et qui souhaitent souscrire dans le cadre de la présente émission en dehors de l'opération d'échange :

- Les compagnies financières visées à l'article 14 du Dahir n°1-05-178 du 14 février 2006 portant promulgation de la loi n°34-03 relative aux établissements de crédit et organismes assimilés sous réserve du respect des dispositions législatives, réglementaires ou statutaires et des règles prudentielles qui les régissent ;
- Les établissements de crédit visés à l'article premier du Dahir n°1-05-178 précité sous réserve du respect des dispositions législatives, réglementaires ou statutaires et des règles prudentielles qui les régissent ;
- Les Organismes de Placement Collectif en Valeurs Mobilières (OPCVM) régis par le Dahir portant loi n°1-93-213 du rabii II 1414 (21 septembre 1993) relatif aux organismes de placement collectif en valeurs mobilières sous réserve du respect des dispositions législatives, réglementaires ou statutaires et des règles prudentielles qui les régissent ;
- Les entreprises d'assurance et de réassurance agréées et telles que régies par la loi n°17-99 portant Code des Assurances sous réserve du respect des dispositions statutaires et des règles prudentielles qui les régissent ;
- La Caisse de Dépôt et de Gestion sous réserve du respect des dispositions législatives, réglementaires ou statutaires et des règles prudentielles qui la régissent ;
- Les organismes de retraite et de pension sous réserve du respect des dispositions législatives, réglementaires ou statutaires et des règles prudentielles qui les régissent.

Le nombre maximum d'obligations à allouer à cette catégorie d'investisseurs est de 20 000 titres d'une valeur nominale unitaire de 100 000 Dhs, soit un montant maximum de 2 000 000 000 dirhams.

Le produit des souscriptions reçues des Investisseurs III sera bloqué dans un compte dédié. Les montants au crédit de ce compte seront exclusivement affectés au remboursement des Obligations Existantes n'ayant pas fait l'objet d'un rachat dans le cadre de la présente opération.

XI.3. Identification des souscripteurs

Les membres du syndicat de placement doivent s'assurer de l'appartenance du souscripteur à l'une des catégories définies ci-dessus. Ils doivent ainsi, au cas où ils n'en disposeraient pas déjà, obtenir et joindre une copie du document d'identification des souscripteurs au bulletin de souscription conçu pour l'opération.

Pour chaque catégorie de souscripteurs, les documents d'identification à produire, se présentent comme suit :

Tableau 7. Documents d'identification par catégorie de souscripteurs

Catégorie	Document à joindre
Personnes morales de droit marocain	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 chef de file du syndicat de placement.
Investisseurs qualifiés de droit marocain autres que les OPCVM	Modèle des inscriptions au registre de commerce comprenant l'objet social faisant ressortir leur appartenance à cette catégorie.
OPCVM de droit marocain	Photocopie de la décision d'agrément ; Pour les Fonds Commun de Placement (FCP), le certificat de dépôt au greffe du tribunal ; Pour les Sociétés d'Investissement à Capital Variable (SICAV), le modèle des inscriptions au Registre de Commerce.
Personnes physiques	Photocopie de la CIN.

XI.4. Modalités de souscription

XI.4.1. Modalités de souscription par les Investisseurs I

Investisseurs I : tous les détenteurs des Obligations Existantes (émises par Douja Promotion Groupe Addoha en 2010), qui souhaitent souscrire dans le cadre de l'opération d'échange

Les souscripteurs appartenant à la catégorie des **Investisseurs I** participeront à une opération d'échange qui se traduira par un rachat par Douja Promotion Groupe Addoha des Obligations Existantes émises par la Société en 2010 et à échéance 2015 détenues par lesdits souscripteurs. Le rachat étant conditionné par la souscription d'un même nombre d'obligations nouvelles dans le cadre de la présente émission.

Lesdits souscripteurs peuvent formuler une demande d'échange ferme et irrévocable en spécifiant le nombre d'Obligations Existantes apportées pour l'échange et la nature de la tranche souscrite dans le cadre de la nouvelle émission en contrepartie du rachat.

Le nombre d'obligations nouvelles souscrites par chaque **Investisseur I** devra correspondre au plus au nombre total des Obligations Existantes qu'il détient. Les souscripteurs personnes physiques devront joindre à leurs bulletins de souscription une attestation de blocage des Obligations Existantes qu'ils souhaitent apporter à l'échange.

Toutes les souscriptions de chaque **Investisseur I** pour l'offre d'échange doivent se faire auprès du même membre du syndicat de placement. Le bulletin de souscription pour les **Investisseurs I** comporte : (i) une demande de souscription aux nouvelles obligations pour le même nombre de titres selon le modèle annexé à la présente Note d'Information et (ii) un ordre de vente des Obligations Existantes.

Les demandes de souscription à l'opération d'échange Obligations Existantes vs. Obligations nouvelles sont cumulatives quotidiennement, par montant de souscription, et les souscripteurs pourront être servis à hauteur de leur demande.

Aucun plancher ou plafond de souscription n'est institué au titre de l'opération d'échange Obligations Existantes vs. Obligations nouvelles objet de la présente Note d'Information.

Chaque souscripteur a la possibilité de soumissionner à un échange contre l'emprunt coté et/ou non coté à taux fixe et/ou révisable.

Les membres du syndicat de placement sont tenus de recueillir les ordres de souscription auprès des souscripteurs intéressés par l'échange, à l'aide de bulletins de souscription, fermes et irrévocables, dûment remplis et signés par les souscripteurs selon le modèle annexé à la présente Note d'Information.

Tout bulletin de souscription doit être signé par le souscripteur ou son mandataire et transmis au membre du syndicat de placement. Toutes les souscriptions doivent être faites en numéraire et doivent être exprimées en nombre de titres.

La signature du bulletin de souscription vaut adhésion au Contrat d'Emission d'Obligations annexé à la présente Note d'Information.

Les souscriptions à l'opération d'échange Obligations Existantes vs. Obligations nouvelles seront collectées, tout au long de la période de souscription, par le biais des membres du syndicat de placement (salles de marché).

Chaque membre du syndicat de placement transmettra aux dépositaires de ses clients l'ordre de vente accompagné des résultats de l'allocation, en spécifiant le nombre d'Obligations Existantes à vendre et le nombre d'obligations nouvelles à inscrire en compte pour chaque investisseur, ainsi que les montants correspondants aux deux opérations (vente d'Obligations Existantes et souscription aux obligations nouvelles). Etant entendu, que chaque souscripteur devra donner instruction à son dépositaire pour l'exécution des deux opérations.

Les membres du syndicat de placement s'assureront de la capacité financière des souscripteurs investisseurs personnes physiques.

XI.4.2. Modalités de souscription par les Investisseurs II

Investisseurs II : tous les détenteurs des Billets de Trésorerie Existants (émis par Douja Promotion Groupe Addoha), qui souhaitent souscrire dans le cadre de l'opération d'échange

Les souscripteurs appartenant à la catégorie des **Investisseurs II** participeront à une opération d'échange qui se traduira par un rachat par Douja Promotion Groupe Addoha des Billets de Trésorerie Existants émis par la Société et détenues par lesdits souscripteurs. Le rachat étant conditionné par la souscription d'un même nombre d'obligations nouvelles dans le cadre de la présente émission.

Lesdits souscripteurs peuvent formuler une demande d'échange ferme et irrévocable en spécifiant le nombre de Billets de Trésorerie Existants apportés pour l'échange et la nature de la tranche souscrite dans le cadre de la nouvelle émission en contrepartie du rachat.

Le nombre d'obligations nouvelles souscrites par chaque **Investisseur II** devra correspondre au plus au nombre total des Billets de Trésorerie Existants qu'il détient. Les souscripteurs personnes physiques devront joindre à leurs bulletins de souscription une attestation de blocage des Billets de Trésorerie Existants qu'ils souhaitent apporter à l'échange.

Toutes les souscriptions de chaque **Investisseur II** pour l'offre d'échange doivent se faire auprès du même membre du syndicat de placement. Le bulletin de souscription à remplir par les **Investisseurs II** comporte : (i) une demande de souscription aux nouvelles obligations pour le même nombre de titres selon le modèle annexé à la présente Note d'Information et (ii) un ordre de vente des Billets de Trésorerie Existants.

Les demandes de souscription à l'opération d'échange Billets de Trésorerie Existants vs. Obligations nouvelles sont cumulatives quotidiennement, par montant de souscription, et les souscripteurs pourront être servis à hauteur de leur demande et dans la limite des titres disponibles.

Aucun plancher ou plafond de souscription n'est institué au titre de l'opération d'échange Billets de Trésorerie Existants vs. Obligations nouvelles objet de la présente Note d'Information.

Chaque souscripteur a la possibilité de soumissionner à un échange contre l'emprunt coté et/ou non coté à taux fixe et/ou révisable.

Les membres du syndicat de placement sont tenus de recueillir les ordres de souscription auprès des souscripteurs intéressés par l'échange, à l'aide de bulletins de souscription, fermes et irrévocables, dûment remplis et signés par les souscripteurs selon le modèle annexé à la présente Note d'Information.

Tout bulletin de souscription doit être signé par le souscripteur ou son mandataire et transmis à un membre du syndicat de placement. Toutes les souscriptions doivent être faites en numéraire et doivent être exprimées en nombre de titres.

La signature du bulletin de souscription vaut adhésion au Contrat d'Emission d'Obligations annexé à la présente Note d'Information.

Les souscriptions à l'opération d'échange Billets de Trésorerie Existants vs. Obligations nouvelles seront collectées, tout au long de la période de souscription, par le biais du syndicat de placement.

Les ordres de souscriptions sont fermes et irrévocables. Cependant, le nombre de titres à vendre et à souscrire par les **Investisseurs II** sera déterminé au moment de l'allocation. Chaque membre du syndicat de placement transmettra aux dépositaires de ses clients l'ordre de vente accompagné des résultats de l'allocation, en spécifiant le nombre de Billets de Trésorerie Existants à vendre et le nombre d'obligations nouvelles à inscrire en compte pour chaque investisseur, ainsi que les montants correspondants aux deux opérations (vente de Billets de Trésorerie Existants et souscription aux obligations nouvelles). Etant entendu, que chaque souscripteur devra donner instruction à son dépositaire pour l'exécution des deux opérations.

Les membres du syndicat de placement s'assureront de la capacité financière des souscripteurs investisseurs personnes physiques.

XI.4.3. Modalités de souscription par les Investisseurs III

Investisseurs III : tous les investisseurs qualifiés de droit marocain qui souhaitent souscrire dans le cadre d'une émission ordinaire (en dehors de l'opération d'échange)

Les souscripteurs appartenant à la catégorie des **Investisseurs III** peuvent formuler une demande de souscription en spécifiant le nombre de titres demandés et la tranche souscrite. A moins d'être frappées de nullité, les souscriptions effectuées par les **Investisseurs III** sont cumulatives quotidiennement, par montant de souscription et les souscripteurs pourront être servis à hauteur de leur demande et dans la limite des titres disponibles.

Il n'est pas institué de plancher ou de plafond de souscription au titre de l'émission d'obligations, objet de la présente Note d'Information.

Chaque souscripteur a la possibilité de soumissionner à l'emprunt coté et/ou non coté à taux fixe et/ou révisable.

Les membres du syndicat de placement sont tenus de recueillir les ordres de souscription auprès des investisseurs à l'aide de bulletins de souscription, fermes et irrévocables, dûment remplis et signés par les souscripteurs, selon le modèle annexé à la présente Note d'Information.

Tout bulletin de souscription doit être signé par le souscripteur ou son mandataire et transmis à un membre du syndicat de placement. Toutes les souscriptions doivent être faites en numéraire et doivent être exprimées en nombre de titres.

La signature du bulletin de souscription vaut adhésion au Contrat d'Emission d'Obligations annexé à la présente note d'information.

Les souscriptions seront collectées, tout au long de la période de souscription, par le biais des membres du syndicat de placement.

XI.4.4. Souscriptions sous les trois catégories

Les investisseurs désirant échanger leurs Obligations Existantes et/ou leurs Billets de Trésorerie Existants et/ou souscrire par apport de fonds ne pourront formuler qu'une seule souscription par modalité : une souscription pour échanger des Obligations Existantes, une souscription pour échanger des Billets de Trésorerie Existants et une souscription par apport de fonds, et ce auprès du même membre du syndicat de placement.

XI.5. Modalités de détermination des prix de rachat des Obligations Existantes et des Billets de Trésorerie Existants

XI.5.1. Prix de rachat des Obligations Existantes

Le paiement du rachat par Douja Promotion Groupe Addoha des Obligations Existantes se fera au comptant et correspondra à la date du règlement/livraison, soit le 11 août 2014, au prix unitaire des Obligations Existantes après détachement du coupon 2014. Le 11 août 2014, le prix unitaire est égal au prix pied de coupon des obligations. Etant précisé que Douja Promotion Groupe Addoha aura, au moment du règlement/livraison de l'opération de rachat, préalablement réglé, selon la procédure normale en vigueur, le coupon 2014 à la date d'anniversaire des Obligations Existantes, soit le 11 août 2014.

Le tableau suivant décline les prix de rachat des Obligations Existantes ainsi que les paramètres ayant servi à leur détermination :

Tableau 8. Caractéristiques de détermination du prix de rachat des Obligations Existantes

Code ISIN	Cotation	Nature du taux	Maturité résiduelle(*)	Taux de référence	Prime de risque de valorisation	Prix de rachat
MA0000091126	Non coté	Révisable	365 jours	3,1571% (**)	40 pbs	100 785,71 Dhs ⁸
MA0000091134	Non coté	Fixe	365 jours	3,2013% (***)	50 pbs	101 425,92 Dhs
MA0000021420	Coté	Fixe	365 jours		50 pbs	101 425,92 Dhs

(*) Le nombre de jours entre la date de règlement/livraison, soit le 11/08/2014 et l'échéance des Obligations Existantes, à savoir le 11/08/2015.

(**) Taux monétaire des BDT sur la maturité résiduelle, déterminé sur la courbe BDT du marché secondaire telle que publiée par BAM le 11/07/2014.

(***) Taux actuariel des BDT sur la maturité résiduelle, déterminé sur la courbe BDT du marché secondaire telle que publiée par BAM le 11/07/2014.

⁸ La valorisation des obligations révisables se base sur un coupon 2015 estimé tenant compte du taux de référence correspondant au taux plein monétaire des Bons de Trésor 52 semaines calculé sur la base de la courbe des taux de Bons de Trésor du marché secondaire publié par Bank Al Maghrib le 11 juillet 2014, soit 3,16%.

XI.5.2. Prix de rachat des Billets de Trésorerie Existants

Le paiement du rachat par Douja Promotion Groupe Addoha des Billets de Trésorerie Existants se fera au comptant, et correspondra à la date du règlement/livraison, soit le 11 août 2014, au prix unitaire coupon couru des titres, soit le prix pied de coupon des Billets de Trésorerie Existants augmenté du coupon couru à cette date.

Le tableau suivant décline les prix de rachat des Billets de Trésorerie Existants ainsi que les paramètres ayant servi à leur détermination :

Tableau 9. Caractéristique de détermination du prix de rachat des Billets de Trésorerie Existants

Code ISIN	Maturité résiduelle(*)	Taux de référence	Prime de risque de valorisation	Prix de rachat
MA0001404575	84 jours	3,0400%(**)	40 pbs	104 770,71Dhs
MA0001404658	101 jours	3,0344%(**)	40 pbs	104 623,80 Dhs
MA0001404880	175 jours	3,0671%(**)	40 pbs	103 861,19 Dhs
MA0001404930	11 jours	3,0600%(**)	40 pbs	102 433,37 Dhs
MA0001404948	192 jours	3,0746%(**)	40 pbs	103 690,16 Dhs
MA0001405101	84 jours	3,0400%(**)	40 pbs	101 761,53 Dhs
MA0001405119	266 jours	3,1073%(**)	40 pbs	102 943,87 Dhs
MA0001405192	101 jours	3,0344%(**)	40 pbs	101 599,38 Dhs
MA0001405184	283 jours	3,1148%(**)	40 pbs	102 772,05 Dhs
MA0001405218	112 jours	3,0393%(**)	40 pbs	101 492,36 Dhs

(*) Le nombre de jours entre la date de règlement/livraison, soit le 11/08/2014 et l'échéance des Billets de Trésorerie Existants.

(**) Taux monétaire des BDT sur la maturité résiduelle, déterminé sur la courbe BDT du marché secondaire telle que publiée par BAM le 11/07/2014.

XI.6. Modalités de traitement des ordres et d'allocation

XI.6.1. Modalités de centralisation des ordres

Au cours de la période de souscription, chaque membre du syndicat de placement devra transmettre quotidiennement au plus tard à 15h00 à BMCE Bank (établissement centralisateur), un état récapitulatif et consolidé des souscriptions des **Investisseurs I, II et III** qu'il aura reçu pendant la journée. L'état quotidien de souscription doit parvenir par fax au numéro 05 22 43 01 34.

En cas de non-souscription pendant la journée, l'état des souscriptions devra être transmis avec la mention « Néant ».

A la clôture de la période de souscription, soit le 25 juillet 2014 à 16h00, chacun des membres du syndicat de placement devra remettre à BMCE Bank, au plus tard à 17h00, un état récapitulatif définitif, détaillé et consolidé des souscriptions des **Investisseurs I, II et III** qu'il aura reçues.

Il sera alors procédé, le 25 juillet 2014 après 17h00, au siège de BMCE Bank, en présence d'un représentant de chaque membre du syndicat de placement, à :

- L'annulation des demandes qui ne respectent pas les conditions et modalités de souscriptions susmentionnées ;
- La consolidation de l'ensemble des demandes de souscriptions recevables ; c'est-à-dire toutes les demandes de souscriptions autres que celles frappées de nullité et ;
- L'allocation selon la méthode définie ci-après (cf. partie relative aux modalités d'allocation).

XI.6.2. Modalités d'allocation

A la clôture de la période de souscription, les ordres de souscriptions seront consolidés par catégories d'investisseurs (**I, II et III**) et l'établissement centralisateur adressera aux membres du syndicat de placement un état récapitulatif des souscriptions.

BMCE Bank disposera alors de douze carnets d'ordres représentant les souscriptions des trois catégories d'investisseurs (**I, II et III**) aux quatre tranches de l'émission (**A, B, C et D**).

Les demandes exprimées seront servies jusqu'à ce que le montant maximum de l'emprunt obligataire soit atteint. Le montant adjugé pour les trois catégories d'investisseurs et pour les quatre tranches confondues de l'emprunt obligataire ne pourra, en aucun cas, dépasser le montant de 2 000 000 000 Dhs pour l'ensemble de l'émission.

Si à la clôture des souscriptions, le montant total des souscriptions reçues est inférieur au montant maximum de l'émission, le montant total alloué sera limité au montant total souscrit et ce, conformément à la décision de l'Assemblée Générale Ordinaire tenue en date du 14 juillet 2014 de limiter le montant de l'émission au montant souscrit⁹.

Aucun ordre de priorité n'est établi entre les tranches de l'emprunt obligataire (tranches **A, B, C et D**).

Les souscriptions reçues des **Investisseurs I** seront servies en priorité par rapport aux souscriptions reçues des **Investisseurs II** et des **Investisseurs III** ; tandis que les souscriptions reçues des **Investisseurs II** seront servies en priorité par rapport aux souscriptions reçues des **Investisseurs III**.

Pour être cotées à la Bourse de Casablanca, le cumul des montants alloués aux tranches **B** et **D** doit être supérieur ou égal à 20 000 000 Dhs. Si à la clôture de la période de souscription le cumul des montants alloués aux tranches **B** et **D** est inférieur à 20 000 000 Dhs, les souscriptions relatives à ces tranches seront annulées. Le montant ainsi annulé sera alloué aux tranches **A** et **C**. Il sera alors procédé à une nouvelle allocation de l'ensemble des souscriptions dans les mêmes règles détaillées dans la présente partie.

A l'issue de la séance d'allocation à laquelle assisteront les représentants des membres du syndicat de placement, l'émetteur et le chef de file, un procès-verbal d'allocation (détaillé par catégorie d'investisseurs, par tranche et par membre de syndicat de placement) sera établi par le chef de file.

⁹ Cf. article 298 de la loi 17-95 relative aux sociétés anonymes telle que modifiée et complétée par la loi 20-05.

L'allocation sera déclarée et reconnue « définitive et irrévocable » par le chef de file, les membres du syndicat de placement et l'émetteur dès la signature par les parties dudit procès-verbal.

Règles d'allocation pour les Investisseurs I (tous les détenteurs des Obligations Existantes 2010, qui souhaitent souscrire dans le cadre de l'opération d'échange)

Le nombre maximum d'obligations nouvelles à allouer à cette catégorie d'investisseurs est de 20 000 titres d'une valeur nominale de 100 000 Dhs, soit un montant maximum à allouer de 2 000 000 000 Dhs (deux milliards de dirhams).

Si à la clôture de la période de souscription, le montant total des souscriptions reçues des **Investisseurs I** est égal au montant maximum de l'émission (2 000 000 000 Dhs), aucun montant ne sera alloué aux **Investisseurs II et III** et les obligations demandées par les **Investisseurs I** leur seront allouées à hauteur du montant total des souscriptions reçues pour chaque tranche.

Si à la clôture de la période de souscription, le montant total des souscriptions reçues des **Investisseurs I** est inférieur au montant maximum de l'émission (2 000 000 000 Dhs), les obligations demandées par les **Investisseurs I** leur seront allouées à hauteur du montant total des souscriptions reçues pour chaque tranche. Après allocation des souscriptions reçues des **Investisseurs I**, le reliquat du montant de l'émission non encore attribué sera alloué en priorité aux **Investisseurs II** dans la limite des montants qu'ils auront souscrits et sans que le montant total alloué aux **Investisseurs I et II** ne soit supérieur au montant maximum de l'émission.

Règles d'allocation pour les Investisseurs II (tous les détenteurs des Billets de Trésorerie Existants, qui souhaitent souscrire dans le cadre de l'opération d'échange)

Le nombre maximum d'obligations nouvelles à allouer à cette catégorie d'investisseurs est de 10 000 titres d'une valeur nominale de 100 000 Dhs, soit un montant maximum à allouer de 1 000 000 000 Dhs (un milliard de dirhams).

Si à la clôture de la période de souscription, le montant total des souscriptions reçues des **Investisseurs II** est inférieur ou égal au reliquat du montant de l'émission non encore attribué après allocation des souscriptions des **Investisseurs I**, les obligations demandées par les **Investisseurs II** leur seront allouées à hauteur du montant total des souscriptions reçues pour chaque tranche.

Si à la clôture de la période de souscription, le montant total des souscriptions reçues des **Investisseurs II** est supérieur au reliquat du montant de l'émission non encore attribué après allocation des souscriptions des **Investisseurs I**, les allocations par tranche des souscriptions reçues des **Investisseurs II** s'opéreront au prorata de la demande exprimée pour chacune des tranches. Le taux d'allocation sera déterminé par le rapport : « (20 000 - Quantité allouée aux Investisseurs I au titre de l'ensemble des tranches) / (Quantité demandée par les Investisseurs II au titre de l'ensemble des tranches) ».

Si le nombre de titres à répartir, en fonction de la règle du prorata déterminée ci-dessus, n'est pas un nombre entier, ce nombre de titres sera arrondi à l'unité inférieure. Les rompus seront alloués, par pallier d'une obligation par souscription, avec priorité aux demandes les plus fortes.

Règles d'allocation pour les Investisseurs III (tous les investisseurs qualifiés de droit marocain qui souhaitent souscrire dans le cadre d'une émission ordinaire)

Le nombre maximum d'obligations nouvelles à allouer à cette catégorie d'investisseurs est de 20 000 titres d'une valeur nominale de 100 000 Dhs, soit un montant maximum à allouer de 2 000 000 000 Dhs (deux milliards de dirhams).

Si à la clôture de la période de souscription, le montant total des obligations allouées aux **Investisseurs I** et aux **Investisseurs II** est inférieur au montant maximum de l'emprunt obligataire, le reliquat sera alloué aux **Investisseurs III**.

Si à la clôture de la période de souscription, le montant total des souscriptions reçues des **Investisseurs III** est inférieur ou égal au reliquat du montant de l'émission non encore attribué après allocation des souscriptions des **Investisseurs I** et des **Investisseurs II**, les obligations demandées par les **Investisseurs III** leur seront allouées à hauteur du montant total des souscriptions reçues pour chaque tranche.

Si à la clôture de la période de souscription, le montant total des souscriptions reçues des **Investisseurs III** est supérieur au reliquat du montant de l'émission non encore attribué après allocation des souscriptions des **Investisseurs I** et des **Investisseurs II**, les allocations par tranche des souscriptions reçues des **Investisseurs III**

s'opéreront au prorata de la demande exprimée pour chacune des tranches. Le taux d'allocation sera déterminé par le rapport : « **(20 000 - Quantité allouée aux Investisseurs I et aux Investisseurs II au titre de l'ensemble des tranches) / (Quantité demandée par les Investisseurs III au titre de l'ensemble des tranches)** ».

Si le nombre de titres à répartir, en fonction de la règle du prorata déterminée ci-dessus, n'est pas un nombre entier, ce nombre de titres sera arrondi à l'unité inférieure. Les rompus seront alloués, par pallier d'une obligation par souscription, avec priorité aux demandes les plus fortes.

XI.6.3. Modalités d'annulation des ordres

Toute souscription qui ne respecte pas les conditions contenues dans la présente Note d'Information ou la convention de placement sera annulée par le chef de file.

De même, si à la clôture de la période de souscription le cumul des montants alloués aux tranches **B** et **D** est inférieur à 20 000 000 Dhs, les souscriptions relatives à ces tranches seront annulées par le chef de file.

Si un **Investisseur I** ou **II** souscrit auprès de plusieurs membres du syndicat de placement, l'ensemble de ses souscriptions seront annulées par le chef de file.

Dans le cas où au niveau du bulletin de souscription d'un **Investisseur I** ou **II**, le nombre de titres figurant sur l'ordre de vente est différent de celui qui figure sur l'ordre de souscription, ledit bulletin sera annulé par le chef de file.

Pour les souscripteurs personnes physiques, dans le cas où au niveau du bulletin de souscription d'un **Investisseur I** ou **II**, le nombre de titres figurant sur l'ordre de vente et sur l'ordre de souscription est supérieur au nombre de titres figurant sur l'attestation de blocage de titres, ledit bulletin sera annulé par le chef de file.

Dans le cas de l'annulation de la souscription d'un **Investisseur I** ou **II**, l'ordre de vente des anciens titres attaché à ladite souscription sera également annulé.

XI.6.4. Procédure d'enregistrement des titres

L'organisme chargé de l'enregistrement de l'opération à la Bourse de Casablanca est la société de bourse BMCE Capital Bourse. La date d'enregistrement est fixée pour le 06 août 2014.

L'enregistrement de la nouvelle émission à la Bourse de Casablanca pour la Tranche B et D sera effectué le 06 août 2014 par BMCE Capital Bourse côté vendeur et BMCE Capital Bourse et toutes autres sociétés de bourse côté acheteurs.

L'enregistrement du rachat des Obligations Existantes à la Bourse de Casablanca sera effectué le 06 août 2014 par BMCE Capital Bourse côté acheteur et BMCE Capital Bourse et toutes autres sociétés de bourse côté vendeurs.

A l'issue de l'allocation, les titres attribués à chaque souscripteur sont enregistrés dans son compte titres le jour du Règlement/Livraison.

Les transactions concernant les Obligations Existantes cotées rachetées seront enregistrées au niveau du marché de bloc.

XI.6.5. Résultats de l'opération

Les résultats de l'opération seront publiés par la Bourse de Casablanca au bulletin de la cote le 06 août 2014 et par la Société dans un journal d'annonces légales au plus tard le 12 août 2014.

XI.6.6. Règlement - livraison

Le règlement/livraison pour l'ensemble des opérations se fera le 11 août 2014, directement entre le centralisateur de l'émission et les dépositaires des souscripteurs au niveau de la plateforme de Maroclear.

Les obligations nouvelles sont payables au comptant en un seul versement et inscrits au nom du souscripteur le même jour, à savoir le 11 août 2014.

A l'issue de l'allocation, les titres attribués à chaque souscripteur seront enregistrés dans son compte titre le jour du règlement/livraison.

Pour les **Investisseurs I** et les **Investisseurs II**, le règlement/livraison de l'opération de rachat par Douja Promotion Groupe Addoha des Obligations Existantes et des Billets de Trésorerie Existants se fera selon la procédure LCP (en gré à gré) le même jour du règlement/livraison des nouvelles obligations, soit le 11 août 2014.

Pour les **investisseurs III**, le règlement livraison se fera pour les obligations cotées par la filière de gré à gré (livraison contre paiement) le 11 août 2014.

Le paiement du rachat par Douja Promotion Groupe Addoha des Obligations Existantes se fera au comptant et correspondra à la date du règlement/livraison, soit le 11 août 2014, au prix unitaire des Obligations Existantes après détachement du coupon 2014. Le 11 août 2014, le prix unitaire est égal au prix pied de coupon des obligations Etant précisé que Douja Promotion Groupe Addoha aura, au moment du règlement/livraison de l'opération de rachat, préalablement régler, selon la procédure normale en vigueur, le coupon 2014 à la date d'anniversaire des Obligations Existantes, soit le 11 août 2014.

Le paiement du rachat par Douja Promotion Groupe Addoha des Billets de Trésorerie Existants se fera au comptant et correspondra à la date du règlement/livraison, soit le 11 août 2014, aux prix coupon couru des Billets de Trésorerie Existants, soit leurs prix pied de coupon augmenté du coupon couru à cette date.

Le processus de règlement livraison pour les **Investisseurs I** et les **Investisseurs II** sera dénoué comme suit : le compte espèce de l'investisseur sera débité dans un 1^{er} temps du montant des souscriptions aux nouvelles obligations, puis crédité, le même jour à savoir le jour du règlement/livraison, du montant global du rachat¹⁰. Charge aux différents dépositaires de veiller au respect de cet ordre de traitement.

Les Obligations Existantes et les Billets de Trésorerie Existants rachetés par Douja Promotion Groupe Addoha seront annulés le jour même soit le 11 août 2014, conformément aux dispositions légales et réglementaires.

Dans le cas où toutes les Obligations Existantes cotées sont rachetées par Douja Promotion Groupe Addoha, la Bourse de Casablanca procédera à la radiation desdites obligations en date du 11 août 2014.

XI.6.7. Domiciliaire de l'émission

BMCE Bank est désignée en tant que banque domiciliaire des obligations émises dans le cadre de cette opération.

A ce titre, elle représentera Douja Promotion Groupe Addoha auprès du dépositaire central Maroclear et exécutera pour son compte toutes opérations inhérentes aux titres émis dans le cadre de l'émission de cet emprunt obligataire ainsi que toutes opérations afférentes au rachat des Obligations Existantes et des Billets de Trésorerie Existants.

XI.6.8. Frais de transaction

Tous les frais d'intermédiation relatifs à la vente des Obligations Existantes et/ou des Billets de Trésorerie Existants dans le cadre de l'opération d'échange, incluant les commissions de la Bourse de Casablanca pour les titres cotés et du dépositaire, ainsi que tous les impôts et taxes dont sont redevables les investisseurs demeureront à leur charge.

XI.7. Régime fiscal de l'Opération

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.

Les personnes 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 détaillé ci-après.

¹⁰ Les prix de rachat sont déterminés selon les modalités précisées dans la partie XI.5. « Modalités de détermination des prix de rachat des Obligations Existantes et des Billets de Trésorerie Existants ».

XI.7.1. Fiscalité des revenus

Les revenus de placement à revenu fixe sont soumis, selon le cas, à l'Impôt sur les Sociétés (IS) ou à l'Impôt sur le Revenu (IR).

Personnes morales résidentes soumises à l'Impôt sur les Sociétés

Les produits de placement à revenu fixe sont soumis à une retenue à la source de 20%, imputable sur l'IS. Dans ce cas, les bénéficiaires doivent décliner, lors de l'encaissement desdits produits :

- La raison sociale et l'adresse du siège social ou du principal établissement ;
- Le numéro du Registre du Commerce et celui de l'article d'imposition à l'Impôt sur les Sociétés.

Personnes morales résidentes soumises à l'IR

Les produits de placement à revenu fixe sont soumis à l'IR retenu à la source au taux de :

- 30% pour les bénéficiaires personnes physiques qui ne sont pas soumises à l'IR selon le régime du bénéfice net réel (BNR) ou le régime du bénéfice net simplifié (BNS) ;
- 20% imputable sur la cotisation de l'IR avec droit de restitution pour les bénéficiaires personnes morales et personnes physiques soumises à l'IR selon le régime du BNR ou du BNS. Lesdits bénéficiaires doivent décliner lors de l'encaissement desdits revenus :
 - ✓ leur nom, prénom, adresse et numéro de la CIN ;
 - ✓ leur numéro d'article d'imposition à l'IR.

Personnes non résidentes

Les revenus perçus par les personnes morales non-résidentes sont soumis à la retenue à la source au taux de 10% sous réserve de l'application des dispositions des conventions internationales de non double imposition.

XI.7.2. Fiscalité des plus-values

Personnes morales résidentes

Conformément aux dispositions du Code Général des Impôts, les profits de cession d'obligations sont soumis, selon le cas, soit à l'IR soit à l'IS.

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.

Le prix de cession et d'acquisition s'entendent du capital du titre, exclusion faite des intérêts courus et non échus aux dates desdites cessions et ou acquisition.

Personnes morales non résidentes

Les profits de cession d'obligations et autres titres de créances réalisés par les sociétés étrangères sont imposables sous réserve de l'application des dispositions des conventions internationales de non double imposition.

Toutefois, les plus-values réalisées sur les valeurs mobilières cotées à la bourse de Casablanca.

XI.8. Charges relatives à l'Opération

Le montant total des charges relatives à cette opération est estimé à environ 1,5% du montant de l'émission. Ces charges comprennent les commissions :

- Du conseil financier ;
- Du conseil juridique ;
- Du notaire ;
- Des frais d'enregistrement de l'hypothèque ;
- Relatives au visa du CDVM ;
- Relatives à l'admission à la Bourse de Casablanca ;
- De placement ;
- De communication ;
- Du dépositaire.

Partie III. PRÉSENTATION GÉNÉRALE DE DOUJA PROMOTION GROUPE ADDOHA

I. Renseignements à caractère général

Tableau 1 Renseignements à caractère général

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 Sebâa, Casablanca
Téléphone	+212 5 22 67 99 00
Télécopie	+212 5 22 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	99 ans, sauf dissolution anticipée ou prorogation prévue par les statuts ou par la loi
Capital social (31 décembre 2013)	3 225 571 180 Dhs divisé en 322 557 118 actions de 10 Dhs chacune, toutes de même catégorie et entièrement libérées.
Exercice social	Du 1 ^{er} janvier au 31 décembre.
Numéro d'inscription au Registre de Commerce	52 045 – Casablanca
Tribunal compétent en cas de litige	Tribunal de Commerce de Casablanca.
Lieu de 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 Km 7, Route de Rabat, Ain Sebâa, Casablanca.
Objet social	Selon l'article 5 des statuts, la Société a pour objet 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 ; ▪ l'acquisition de tous terrains, bâtis ou non bâtis, ainsi que de toute propriété sise au Maroc ; ▪ 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 ; ▪ la transformation des biens immeubles, leur vente en copropriété par lot ou unité ; ▪ la rédaction d'actes constatant la mutation de tout bien immobilier ; ▪ 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 ; ▪ et, plus généralement, toutes opérations mobilières ou immobilières qui pourraient se rattacher directement ou indirectement à l'objet de la Société.

Textes législatifs et réglementaires applicables à la Société

La société Douja Promotion Groupe Addoha est régie par le droit marocain, la loi 17-95 relative aux sociétés anonymes telle que modifiée et complétée par la loi 20-05 ainsi que 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 telle que modifiée et complétée par la loi 20-05 ;
- 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 ;
- article 92 de la loi de Finances 2010 instituant de nouvelles exonérations fiscales au profit des promoteurs immobiliers ;
- article 247 de la loi de Finances 2012, instituant de nouvelles exonérations fiscales au profit des promoteurs immobiliers ;
- article 247 de la loi de Finances 2013, instituant de nouvelles exonérations fiscales au profit des promoteurs immobiliers

De par sa cotation à la Bourse de Casablanca, la Société 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 34-96, 29-00, 52-01 et 45-06 ;
- règlement Général de la Bourse de Casablanca approuvé par l'arrêté du Ministre de l'Économie et des Finances n°499-98 du 27 juillet 1998 et amendé par l'Arrêté du Ministre de l'Économie, 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 et par l'arrêté n°1268-08 du 7 juillet 2008 ;
- 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 les lois n°23-01, 36-05 et 44-06 ;
- 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'Économie et des Finances n°932-98 du 16 avril 1998 et amendé par l'arrêté du Ministre de l'Économie, des Finances, de la Privatisation et du Tourisme n°1961-01 du 30 octobre 2001 et par l'arrêté n°77-05 du 17 mars 2005 ;
- règlement général du CDVM tel qu'approuvé par l'arrêté du ministre de l'économie et des finances n°822/08 du 14 avril 2008
- 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 telle que modifiée et complétée.

De par son statut d'émetteur d'obligations et de billets de trésorerie, Douja Promotion Groupe Addoha est soumise aux dispositions des textes suivants :

- le Dahir 1-95-03 du 26 janvier 1995 portant promulgation de la loi n° 35-94 relative à certains titres de Créances Négociables ;
- les dispositions du dahir portant loi 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 par la loi n°43-02).

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

II. Renseignements sur le capital social de Douja Promotion Groupe Addoha

II.1. Renseignements à caractère général

Au 30 juin 2014, le capital social de la société Douja Promotion Groupe Addoha s'établit à 3 225 571 180 Dhs, intégralement libéré. Il se compose de 322 557 118 actions d'une valeur nominale de 10 Dhs chacune.

II.2. Évolution du capital social

L'évolution du capital social de Douja Promotion Groupe Addoha depuis sa création se présente comme suit :

Tableau 2 Historique du capital social

Date	Nature de l'opération	Nombre d'actions créées	Nominal (Dhs)	Montant de l'opération (KDhs)	Nombre total d'actions	Capital social (KDhs)
18/04/1988	Capital de création	100	100	10	100	10
17/10/1997	Augmentation de capital par apport en nature	20 000	100	2 000	20 100	2 010
23/09/1998	Augmentation de capital par apport en nature	29 900	100	2 990	50 000	5 000
01/11/2000	Augmentation de capital en numéraire	50 000	100	5 000	100 000	10 000
20/04/2006	Augmentation de capital par incorporation de réserves	13 400 000	100	1 340 000	13 500 000	1 350 000
28/12/2007	Augmentation de capital en numéraire	675 000	100	2 146 500	14 175 000	1 417 500
07/04/2008	Augmentation de capital par incorporation de réserves et attribution d'actions gratuites	14 175 000	100	1 417 500	28 350 000	2 835 000
03/09/2008	Division de la valeur nominale de l'action ADH de 100 Dhs à 10 Dhs	255 150 000	10	-	283 500 000	2 835 000
15/07/2010	Augmentation de capital en numéraire	31 500 000	10	2 992 500	315 000 000	3 150 000
30/09/2013	Augmentation de capital par conversion optionnelle des dividendes 2012 en actions nouvelles	7 557 118	10	340 070	322 557 118	3 225 571

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

Les principaux faits marquants intervenus depuis 2007 concernant l'évolution du capital social de la Société se présentent comme suit :

- **28 décembre 2007** : augmentation de capital d'un montant de 2 146,5 MDhs par émission de 675 000 actions nouvelles au prix de 3 180 Dhs ;
- **07 avril 2008** : augmentation de capital par incorporation de réserves et attribution d'actions gratuites (1 action offerte pour 1 action détenue) ;
- **03 septembre 2008** : split de l'action et division de la valeur nominale de l'action de 100 Dhs à 10 Dhs ;
- **15 juillet 2010** : augmentation de capital d'un montant de 2 992,5 MDhs par émission de 31 500 000 actions nouvelles au prix de 95 Dhs par action ;
- **30 septembre 2013** : augmentation de capital par conversion optionnelle des dividendes 2012 en actions nouvelles dont le prix d'émission est de 45 Dhs, correspondant à une prime d'émission de 35 Dhs par action (soit un montant global de 264,5 MDhs). Ainsi, le capital social de Douja Promotion Groupe Addoha est porté à 3 225 571 180 dirhams.

II.3. Structure du capital et de l'actionnariat

Le tableau suivant présente l'historique de l'actionnariat de Douja Promotion Groupe Addoha sur la période 2011-2014 :

Tableau 3 Historique de l'actionnariat entre le 31 décembre 2011 et le 15 mai 2014

Actionnaires	31/12/2011			31/12/2012			31/12/2013			30/06/2014		
	Nombre d'actions	% du capital	% des droits de vote	Nombre d'actions	% du capital	% des droits de vote	Nombre d'actions	% du capital	% des droits de vote	Nombre d'actions	% du capital	% des droits de vote
Famille SEFRIOUI	176 448 805	56,02%	56,02%	176 448 805	56,02%	56,02%	182 447 367	56,56%	56,56%	182 447 367	56,56%	56,56%
<i>M. Anas SEFRIOUI</i>	176 422 005	56,01%	56,01%	176 422 005	56,01%	56,01%	182 420 353	56,55%	56,55%	182 420 353	56,55%	56,55%
<i>Mme Mounia BENZEKRI</i>	5 360	-	-	5 360	-	-	5 360	-	-	5 360	-	-
<i>Mlle Alia SEFRIOUI</i>	5 360	-	-	5 360	-	-	5 360	-	-	5 360	-	-
<i>Mlle Kenza SEFRIOUI</i>	5 360	-	-	5 360	-	-	5 360	-	-	5 360	-	-
<i>M. Malik SEFRIOUI</i>	5 360	-	-	5 360	-	-	5 360	-	-	5 360	-	-
<i>O.I.P.</i>	5 360	-	-	5 360	-	-	5 574	-	-	5 574	-	-
Flottant en bourse	138 551 195	43,98%	43,98%	138 551 195	43,98%	43,98%	140 109 751	43,44%	43,44%	140 109 751	43,44%	43,44%
Total	315 000 000	100%	100%	315 000 000	100%	100%	322 557 118	100,0%	100,0%	322 557 118	100,0%	100,0%

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

Au 15 mai 2014, l'actionnariat de Douja Promotion Groupe Addoha est détenu majoritairement par la famille Sefrioui avec une participation s'établissant à 56,56%. Le flottant boursier représente une participation de 43,44% du capital de Douja Promotion Groupe Addoha. Par ailleurs, le RCAR est entré dans le capital de la Société en novembre 2013 après l'acquisition de 4 772 557 actions Douja Promotion groupe Addoha, franchissant à la hausse le seuil de 5% de participation du Groupe, atteignant ainsi 6,48% du capital.

II.4. Présentation des principaux actionnaires

Anas Sefrioui : cf. CV des dirigeants ;

RCAR : Régime Collectif d'allocation de Retraite, institution de prévoyance sociale dont l'objet est de garantir les droits personnels au titre des risques de vieillesse, d'invalidité et de décès. Le RCAR est l'un des principaux investisseurs institutionnels du pays et détient 6,3% du capital de la Société au 30 juin 2014.

II.5. Pactes d'actionnaires

À ce jour, il n'existe aucun pacte d'actionnaires encadrant les relations entre les actionnaires de Douja Promotion Groupe Addoha.

II.6. Politique de distribution des dividendes

II.6.1. 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.6.2. Dividendes payés au cours des 3 derniers exercices

Le tableau ci-dessous indique le montant des dividendes distribués ou à distribuer par la Société sur les trois derniers exercices :

Tableau 4 *Dividendes distribués ou à distribuer par la Société au cours des trois derniers exercices*

	2011(n)	2012(n)	2013(n)
Résultat net social - MDhs	1 195,2	1 577,4	907,2
Résultat net part du groupe	1 835,0	1 799,0 ¹¹	1 681,8 ¹²
Dividendes distribués en n+1 – MDhs ¹³	468,4	562,1 ¹⁴	580,6
Taux de distribution du résultat social (%)	39,2%	35,6%	64,0%
Nombre d'actions	315 000 000	315 000 000	322 557 118
Résultat net part du groupe par action (Dhs)	5,8	5,7	5,2
Dividende par action (Dhs)	1,5	1,8	1,8

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

II.7. Nantissement d'actif

En 2013, la société Douja Promotion Groupe Addoha a procédé à la mise sous hypothèque des actifs suivants :

Actifs	Bénéficiaire	Montant total (en KDhs)
Biens immobiliers	Société Générale Marocaine de Banques	250 000
Biens immobiliers	AttijariWafa Bank	475 000
Biens immobiliers	Crédit Immobilier et Hôtelier	345 000
Biens immobiliers	BCP	275 000
Biens immobiliers	CDM	400 000
Biens immobiliers	BMCE Bank	100 000

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

Conformément aux dispositions de l'article 70 de la loi N°17-95 relative aux sociétés anonymes, telle que modifiée et complétée par la loi N°20-05, lesdites hypothèques ont été autorisées par le Conseil d'Administration.

II.8. Nantissement d'actions

Au 15 mai 2014, les actions de Douja Promotion Groupe Addoha ne font l'objet d'aucun nantissement.

¹¹ RNPG - normes IFRS

¹² RNPG - normes IFRS

¹³ Hors actions détenues en propre par DPGA

¹⁴ Dont un montant de 340,1 MDhs distribué sous forme d'actions nouvelles créées à l'issue de l'augmentation de capital par conversion de dividendes réalisée en 2013

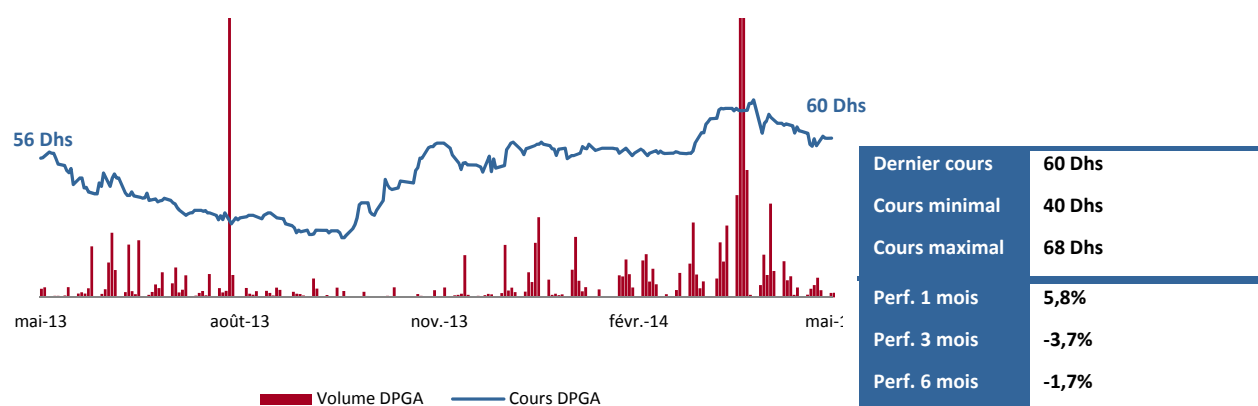
III. Marché des titres de Douja Promotion Groupe Addoha

III.1. Cotation du titre Douja Promotion Groupe 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 sur le marché principal de la Bourse de Casablanca.

Le graphique ci-dessous illustre l'évolution du cours de l'action Douja Promotion Groupe Addoha sur la période s'étalant du 02 mai 2013 au 02 mai 2014 :



Source: Bourse de Casablanca

Le tableau ci-dessous résume les principaux indicateurs boursiers de Douja Promotion Groupe Addoha sur les trois derniers exercices :

	2011	2012	2013
Nombre d'actions	315 000 000	315 000 000	322 557 118
Plus haut – cours de clôture (Dhs)	110	75	63
Plus bas – cours de clôture (Dhs)	65	59	40
Nombre de titres échangés	44 865 871	31 432 391	49 697 747
Volume échangé	4 010 984 507	2 131 172 154	2 631 049 567
Capitalisation en fin de période (Dhs)	22 018 500 000	19 845 000 000	18 030 942 896
PER ¹⁵	12,0	10,5	10,7
Taux de distribution (Pay-out)	39,2%	35,6%	64,0%

Source: Bourse de Casablanca

¹⁵Capitalisation boursière (au 31 décembre)/Résultat net consolidé (part du groupe) de l'année n.

III.2. Opérations sur le capital

Depuis son introduction en bourse, la Société a réalisé une augmentation de capital en numéraire en décembre 2007 d'un montant total de 2 146,5 MDhs par émission de 675 000 nouvelles actions au prix unitaire de 3 180 Dhs.

La Société a également réalisé en avril 2008 une augmentation de capital par incorporation d'une partie de la prime d'émission portant le capital à 2 835 000 000 Dhs par création de 14 175 000 actions nouvelles attribuées gratuitement aux actionnaires.

En juillet 2010, la Société a procédé à une nouvelle augmentation de capital en numéraire d'un montant total de 2 992,5 MDhs par émission de 31 500 000 nouvelles actions au prix unitaire de 95 Dhs.

En septembre 2013, Douja Promotion Groupe Addoha a réalisé une augmentation de capital par conversion optionnelle des dividendes 2012 en actions nouvelles de la Société. Suite à l'opération, le capital de la Société s'établit à 3 225 571 180 Dhs par émission de 322 557 118 actions d'une valeur nominale de 10 Dhs chacune. La prime d'émission s'est établit quant à elle à 35 Dhs par action, soit 264,5 MDhs.

III.3. Émissions de titres de créances

Douja Promotion Groupe Addoha a procédé à une émission d'obligations cotées et non cotées de 2 milliards de dirhams en juillet 2010, d'une maturité de 5 ans et dont le remboursement aura lieu le 11 août 2015.

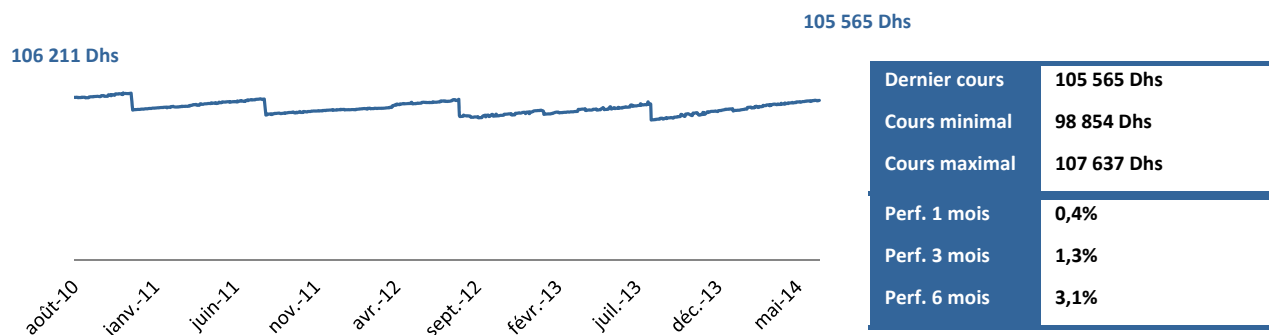
Le tableau suivant présente les principales caractéristiques de l'émission obligataire :

Tableau 5 Principales caractéristiques de l'émission obligataire réalisée en Juillet 2010

	- Tranche A Cotée	- Tranche B Cotée	- Tranche C Non cotée	- Tranche D Non cotée
Valeur nominale (en Dhs)	100 000	100 000	100 000	100 000
Prix d'émission	Au pair	Au pair	Au pair	Au pair
Nombre de titres émis	-	2 146	14 415	3 439
Montant souscrit (en Dhs)	-	214 600 000	1 441 500 000	343 900 000
Date de jouissance	11/08/2010	11/08/2010	11/08/2010	11/08/2010
Date d'échéance	11/08/2015	11/08/2015	11/08/2015	11/08/2015
Durée de l'emprunt	5 ans	5 ans	5 ans	5 ans
<i>Spread</i>	120 pbs	130 pbs	120 pbs	130 pbs
Taux nominal	Révisable annuellement	5,18% - Fixe	Révisable annuellement	5,18% - Fixe
Prix d'émission (en Dhs)	100 000	100 000	100 000	100 000
Taux du 1 ^{er} coupon au 11/08/2011	4,69%	5,18%	4,69%	5,18%
Taux du 2 nd coupon au 11/08/2012	4,64%	5,18%	4,64%	5,18%
Taux du 3 ^{ème} coupon au 11/08/2013	4,79%	5,18%	4,79%	5,18%
Taux du 4 ^{ème} coupon au 11/08/2014	5,29%	5,18%	5,29%	5,18%
Remboursement des intérêts	Annuel	Annuel	Annuel	Annuel
Remboursement du principal	<i>In fine</i>	<i>In fine</i>	<i>In fine</i>	<i>In fine</i>

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

Le graphique ci-dessous illustre l'évolution du cours de l'obligation Douja Promotion Groupe Addoha sur la période s'étalant du 11 août 2010 au 20 juin 2014 :



Source: Bourse de Casablanca

III.4. Programme de rachat d'actions

Conformément au souhait émis par le Conseil d'Administration tenu le 23 janvier 2014 et après approbation de l'Assemblée Générale Ordinaire réunie extraordinairement le 14 mars 2014, 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 le marché boursier.

Les caractéristiques dudit programme se résument comme suit :

Titres concernés	Actions ADDOHA
Prix minimum de vente	45Dhs par action
Prix maximum d'achat	80 Dhs par action
Nombre maximum d'actions à acquérir	3 225 571 actions, soit 1,0% du capital
Somme maximale à engager	258,0 MDhs
Délai d'autorisation	18 mois
Calendrier du programme	Du 28 mars 2014 au 25 septembre 2015

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

Au 31 mars 2014, le nombre de titres rachetés par la Société s'établit à 2 723 024 titres soit 0,8% du capital.

III.5. Programme d'émission de billets de trésorerie

Au 13 mai 2014, l'encours de Douja Promotion Groupe Addoha en billets de trésorerie est de 1 000 MDhs.

L'État récapitulatif de l'encours des Billets de Trésorerie au 13 mai 2014 se présente comme suit :

Tableau 6 Récapitulatif des émissions de Billets de Trésorerie

Date de jouissance	Date d'échéance	Montant	Nbr de titres	Maturités	Taux facial
04/11/2013	03/11/2014	55 000 000	550	12 mois	5,55%
21/11/2013	20/11/2014	100 000 000	1000	12 mois	5,57%
03/02/2014	02/02/2015	25 000 000	250	12 mois	5,55%
20/02/2014	22/08/2014	20 000 000	200	6 mois	5,00%
20/02/2014	19/02/2015	185 000 000	1850	12 mois	5,55%
05/05/2014	03/11/2014	50 000 000	500	6 mois	5,10%
05/05/2014	04/05/2015	70 000 000	700	12 mois	5,55%
22/05/2014	20/11/2014	45 000 000	450	6 mois	5,10%
22/05/2014	21/05/2015	250 000 000	2500	12 mois	5,55%
02/06/2014	01/12/2014	200 000 000	2000	6 mois	5,10%

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

III.6. Notation

La société Douja Promotion Groupe Addoha n'a pas fait objet de notation.

III.7. Assemblée d'actionnaires

Les modes de convocation, 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 telle que modifiée et complétée.

III.7.1. Mode de convocation

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 ». Seuls les titulaires d'actions qui justifient la propriété de leurs actions dans les 5 jours qui précèdent l'assemblée, peuvent y assister.

III.7.2. 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.

III.7.3. 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 telle que modifiée et complétée.

III.7.4. Conditions de délibération

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 telle que modifiée et complétée.

IV. 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 telle que modifiée et complétée.

IV.1. Composition du conseil d'administration

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

- la Société est administrée par un Conseil d'Administration.
- 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.
- 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 SEFRIQUI, Président Directeur Général.

La composition du Conseil d'Administration de Douja Promotion Groupe Addoha, au 30/04/2014, se décline de la manière suivante :

Tableau 7 Composition du Conseil d'Administration de Douja Promotion Groupe Addoha

Membres du Conseil d'Administration	Fonction actuelle	Date de nomination ou de renouvellement	Expiration du mandat	Lien de parenté avec le Président
M. Anas SEFRIQUI Président Directeur Général (PDG)	Président	2011	AGO statuant sur les comptes de l'exercice 2016	Lui-même
O.I.P. Représentée par M. Anas SEFRIQUI	Administrateur	2011	AGO statuant sur les comptes de l'exercice 2016	-
M. Philippe FAURE	Administrateur	2013	AGO statuant sur les comptes de l'exercice 2018	Aucun
M. Jean-René FOURTOU	Administrateur	2013	AGO statuant sur les comptes de l'exercice 2018	Aucun

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

L'Assemblée Générale Ordinaire tenue le 27 juin 2011 a décidé de renouveler le mandat de M. Anas Sefrioui et de la société OIP en qualité d'administrateurs pour une durée de six ans, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée Générale Annuelle devant statuer en 2017 sur les comptes de 2016.

En 2012, Madame Brigitte TAITTINGER et Monsieur Philippe FAURE intègrent le conseil d'administration de Douja Promotion Groupe Addoha en qualité d'administrateurs indépendants en remplacement de Monsieur Charles MILHAUD et de Monsieur Philippe MELLIER.

Suite à cette cooptation, l'Assemblée Générale du 28 juin 2013 décide de renouveler le mandat de Madame Brigitte TAITTINGER et de Monsieur Philippe FAURE, en qualité d'administrateurs de la Société et ce, pour une durée de six années, soit jusqu'à l'issue de l'assemblée générale ordinaire qui sera appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2018.

Par ailleurs, le 23 décembre 2013, Madame Brigitte TAITTINGER a notifié sa démission au Conseil d'Administration qui décide de nommer M. Jean-René FOURTOU en remplacement de Madame TAITTINGER. La décision du Conseil d'Administration tenue le 23 décembre 2013 sera ratifiée par l'Assemblée Générale Ordinaire du 30 juin 2014 qui fixe son mandat pour une durée de 5 années, soit jusqu'à l'AGO statuant sur les comptes de l'exercice 2018.

IV.2. Fonctionnement Du Conseil D'administration

IV.2.1. Actions de garantie

Selon l'article 11 des statuts de la Société, 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.

IV.2.2. Durée des fonctions des administrateurs

Selon l'article 12 des statuts de la Société, la durée des fonctions des administrateurs est de six (6) années.

IV.2.3. Allocations du Conseil

L'article 13 des statuts de la Société stipule que les administrateurs pourront recevoir toutes rémunérations autorisées et dans les conditions fixées par la loi.

IV.2.4. Réunions de Conseil

D'après l'article 14 des statuts de la Société, le Conseil d'Administration se réunit aussi souvent que la loi ou l'intérêt de la société l'exige.

IV.2.5. Quorum, majorité et procès-verbaux

Selon l'article 15 des statuts de la Société, 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.

IV.2.6. Pouvoirs du Conseil

Le Conseil d'Administration détermine les orientations de l'activité de la Société et veille à leur mise en œuvre. Il se saisit de toute question intéressant la bonne marche de la Société et règle par ses délibérations les affaires qui la concernent.

Le Conseil d'Administration procède aux contrôles et vérifications qu'il juge opportuns. Le Conseil d'Administration peut conférer à l'un de ses membres ou à des tiers actionnaires ou non, tous mandats spéciaux pour un ou plusieurs objets déterminés et avec ou sans faculté pour les mandataires de consentir eux-mêmes toutes substitutions totales ou partielles dans la limite qu'il tient de la loi et des présents statuts.

Le Conseil peut décider de la création de comités d'études chargés d'étudier les questions que le Conseil ou son président lui soumet.

IV.3. Mandats d'administrateur du Président

Au 14 mai 2014, M. Anas SEFRIQUI, Président Directeur Général de la société Douja Promotion Groupe Addoha est également administrateur dans les sociétés suivantes :

Sociétés	Activités	Fonction
Douja Promotion Groupe Addoha	Promotion Immobilière	Président
Cita	Promotion Immobilière	Président
Tanger Sakane	Promotion Immobilière	Président
Addoha Essalam	Promotion Immobilière	Gérant
Dar Jawda	Promotion Immobilière	Gérant
Marrakech Golden Resorts	Promotion Immobilière	Président
Promif	Promotion Immobilière	Gérant
Promolog	Promotion Immobilière	Gérant
Optim Immobilier	Promotion Immobilière	Président
Maroc Villages & Résidences	Promotion Immobilière	Président
Trade Management	Services	Président
Immolog	Promotion Immobilière	Président
Mabani Détroit	Promotion Immobilière	Président
General Firm Of Morocco	Promotion Immobilière	Président du Directoire
Al Qudra Addoha	Promotion Immobilière	Président
Mabani Zellidja	Promotion Immobilière	Président du Directoire
Beladi Hadj Fatah	Promotion Immobilière	Co-gérant
Awal Sakane	Promotion Immobilière	Délégataire de pouvoir
Ciments de l'Atlas	Production de ciment et de béton	Président
O.I.P	Holding	Gérant
Marina Blanca	Complexe balnéaire	Gérant
LASRY Maroc	Transit maritime	Administrateur
Bétons et Granulats du Maroc	Béton Granulat	Président
CAP Spartel	Promotion Immobilière	Président
Prestigia Golf City	Services	Gérant
Foncière Iskane	Promotion Immobilière	Président
Pépinière Atlas	Services	Gérant
Kamam	Promotion Immobilière	Gérant
Al Makane Al Jamil	Promotion Immobilière	Gérant
Douja Promotion Cameroun	Promotion Immobilière	Administrateur général
Douja Promotion Côte d'ivoire	Promotion Immobilière	Administrateur général

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

V. Organes de direction

■ Direction de la Société

L'article 17 des Statuts de la société Douja Promotion Groupe Addoha stipule que la Direction Générale de la Société est assumée sous la responsabilité du Conseil d'Administration, soit par le Président du Conseil avec le titre de Président Directeur Général, soit par une autre personne physique nommée par le Conseil d'Administration et qui prend le titre de Directeur Général.

V.1. Organes de direction

Au 14 mai 2014, la liste des principaux dirigeants de Douja Promotion Groupe Addoha se décline comme suit :

Tableau 8 Principaux dirigeants de Douja Promotion Groupe Addoha

Prénom, Nom	Fonction	Date d'entrée dans la société
Top Management		
M. Anas SEFRIQUI	Président Directeur Général	1988
M. Hassan GHELLAB	Conseiller du Président	2014
M. Jawad ZIYAT	Directeur Général Délégué	2008
M. Saad SEFRIQUI	Directeur Général Délégué	2011
M. Anas BERRADA	Directeur Général Délégué	2011
Mme Kenza SEFRIQUI	Directeur Général Délégué	2007
Mme Saloua BENBRAHIM	Directeur Général Adjoint Commercial et Marketing	1992
M. Ahmed LAHLOU	Directeur Délégué à la Présidence en charge du Développement & des Partenariats	2013
Autres dirigeants		
Mme Alia SEFRIQUI	Directeur Coordination Marketing & Communication	2012
M. Mhamed KHALIL	Directeur Général Adjoint Etudes Techniques et Optimisation	2002
M. Ezzoubair GHELLABB	Directeur Général Régional Rabat Nord	2011
M. Majid BENNOUNA	Directeur Général Région al Marrakech	2008
M. Jamal NOURY	Directeur Administratif et Financier	2007
M. Larbi MOURDI	Directeur des Ressources Humaines Groupe	2012
M. Smail CHIHAB	Directeur Central Finalisation des Ventes	2005

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

V.2. CV Des Principaux Dirigeants

M. Anas SEFRIQUI

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 (aujourd'hui toutes cédées). Il a également créé, en partenariat avec deux groupes internationaux, une société industrielle de fabrication de carbonate.

Parallèlement à ses activités industrielles, M. Anas Sefrioui a fondé en 1988 Douja Promotion Groupe Addoha dont il assure depuis la fonction de Président Directeur Général. M. Sefrioui est également administrateur dans plusieurs autres sociétés (Cf. tableau 11 relatif aux mandats de M. Anas Sefrioui).

En juin 2007, M. Anas Sefrioui fonde la société Ciments de l'Atlas (dédiée à la production de ciment) au sein de laquelle il occupe la fonction de Président Directeur Général.

M. Hassan Ghellab

Diplômé de l'Ecole Centrale à Paris, Hassan Ghellab obtient un DESS Finance de marché à l'ESSEC. En 2000, il intègre Accenture, où il participe à des missions de conseil à forte valeur ajoutée pour des entreprises

françaises. En 2005, Hassan Ghellab rejoint Beijaflor Stratégie et Business, il réalisera plusieurs missions de stratégie et de marketing dans le domaine des Télécoms. En 2007, il est co-fondateur et Directeur Marketing de Diaspofone, un opérateur mobile dédié à la diaspora africaine résidant en France. En Avril 2009, Hassan Ghellab dirige le département Marketing de LTI télécom, avant de rejoindre le Groupe Addoha en 2014 en tant que conseiller du Président.

M. Jawad ZIYAT

M. ZIYAT est titulaire du diplôme d'ingénieur de l'École Supérieure d'Électricité (Supelec Paris) et d'une maîtrise de Physique de l'Université de Grenoble.

Il débute sa carrière en 1991 au sein de la multinationale Procter & Gamble jusqu'en novembre 1997 avant d'être nommé Directeur des Aménagements et des Investissements au Ministère du Tourisme.

M. ZIYAT a participé activement à la rédaction des accords liant le Gouvernement à la CGEM qui forment le cadre de référence de la « Vision 2010 ». Il a également participé à l'initiation et à la conception du Plan Azur visant la création de six stations balnéaires, actuellement en cours d'exécution.

En juin 2005, M. ZIYAT quitte le Ministère pour rejoindre le leader européen du tourisme TUI en vue de la création de Jet4you, 1ère compagnie « low cost » privée marocaine dont il assurera la Présidence du Directoire jusqu'en août 2008.

En septembre 2008, M. ZIYAT rejoint Douja Promotion Groupe Addoha en qualité de Directeur Général en charge de la business unit Haut Standing du Groupe.

M. Anas BERRADA

M. Anas Berrada Souni est diplômé de l'Université Paris IX Dauphine en gestion d'entreprise.

Il débute sa carrière chez BMCE Bank, il intègre en 1999 le Groupe Attijariwafa Bank où il assumera différentes responsabilités dont la Direction Générale de la banque d'affaire Attijari Finance Corp.

M. Berrada a piloté plusieurs opérations stratégiques (privatisation, fusion acquisition...) et de marché (IPO IAM, Douja Promotion Groupe Addoha, Alliances...).

En Mai 2011, M. Berrada rejoint le Groupe Addoha en qualité de Directeur Général Délégué Ressources & Finances.

Mme. Kenza SEFRIQUI

Mme Kenza Sefrioui est titulaire d'un Bachelor en Business Administration en Finance et Commerce international, et d'un Master en Comptabilité de l'université George Washington.

En janvier 2005, elle intègre la Banque d'affaires « Exane BNP Paribas » à New York. Par la suite, elle continue ses études à George Washington University pour obtenir un master en comptabilité, et effectue un stage au sein du cabinet d'avocat « Kettani Law Firm ».

En 2007, Kenza Sefrioui intègre Douja Promotion Groupe Addoha, et est nommée en juillet 2011 directrice générale déléguée.

M. Saad SEFRIQUI

M. Saad Sefrioui est diplômé en Droit des affaires de l'université Panthéon Assas Paris II. Il a également obtenu un *Bachelor* en Administration des Affaires à l'école HEC Montréal. Dès son retour au Maroc en 2005, M. Saad Sefrioui a dirigé plusieurs sociétés (Ghassoul, Morocco Tourist Refund SA, etc.).

En mars 2011, M. Saad Sefrioui rejoint le Groupe Addoha en qualité de Directeur Chargé de Missions et occupe également au sein de Ciments de l'Atlas la fonction de Conseiller du Président.

En 2009, M. Saad Sefrioui est élu à la Présidence de la Fédération des Entreprises d'Artisanat du Maroc. En Juillet 2010, il est nommé Consul Honoraire de la République de Pologne au Maroc et a été nommé le 21 Février 2011, Conseiller au Conseil Économique et Social du Maroc.

Par ailleurs, M. Saad Sefrioui est Administrateur à la CGEM, Président du Conseil d'Affaire Maroc-Canada et membre de plusieurs associations.

Mme. Saloua Benbrahim

Diplômée de l'Université de Dijon, Saloua Benbrahim est titulaire d'un master 2 en Administration des Entreprises.

Elle intègre, en avril 1992, L'Omnium des Industries et de la Promotion (OIP) au sein duquel elle exerce diverses responsabilités, notamment dans la promotion immobilière. En 1997, elle accède au poste de Directeur Commercial au sein du Groupe Addoha avant d'être nommée, en 2006, Directeur Commercial Central.

Saloua BENBRAHIM devient, en 2009, Directeur Général Adjoint du pôle Commercial Marketing et Communication. Elle occupe, depuis août 2012, le poste de Directeur Général Adjoint du Groupe Addoha Douja Promotion, BU Economique et Moyen standing.

M. Ahmed Lahlou

Diplômé d'un MSG et d'un DESS en Gestion Financière et en Fiscalité et d'une maîtrise en Gestion à l'Université Paris I Sorbonne, Ahmed Lahlou entame sa carrière professionnelle en 2001 au sein du cabinet d'audit et de Conseil Arthur Andersen à Paris où il intervient en tant qu'auditeur Senior principalement sur des missions d'audit dans les domaines de l'industrie et des services (Western Union Financial Services, Publicitas, etc.).

En 2004, Ahmed Lahlou rejoint la banque d'affaires Attijari Finances Corp. où il participe, en tant que Senior Corporate, à de nombreuses opérations financières dans différents secteurs industriels (métallurgie, maritime, sucrier, emballages, etc.) et financiers.

En 2006, Ahmed Lahlou rejoint BMCE Capital Conseil en tant que Manager et conduit diverses opérations qui s'inscrivent dans le domaine de la dette privée, des fusions-acquisitions, du financement structuré, etc. Ahmed Lahlou a conseillé plusieurs entreprises marocaines notamment JLEC, ONE, Méditel, Promopharm, Douja Promotion Groupe Addoha etc. Il est promu membre du directoire en 2008.

En 2013, Ahmed Lahlou rejoint le groupe Addoha en tant que directeur délégué en charge du développement et des partenariats.

V.3. Rémunérations attribuées aux membres du conseil d'administration et des dirigeants

V.3.1. Membres du Conseil d'Administration

Conformément à la loi n°17-95 relative aux Sociétés Anonymes telle que modifiée et complétée, l'Assemblée Générale peut allouer des jetons de présence aux administrateurs.

Au titre de l'exercice 2013, les jetons de présence seront fixés à 1 MDhs par l'Assemblée Générale Ordinaire réunie en date du 30 juin 2014.

V.3.2. Dirigeants

Les dirigeants de Douja Promotion Groupe Addoha perçoivent un salaire au titre de leur contrat de travail. Les salaires versés, au titre de l'exercice 2013 ont représenté une enveloppe annuelle nette de 13 510 821,48 Dhs.

VI. Gouvernement d'entreprise

Dans une optique d'optimisation et de réalisation de ses objectifs, la société Douja Promotion Groupe Addoha dispose, au 15 mai 2014, de six comités internes :

- le Comité Exécutif ;
- le Comité Technique ;
- le Comité Commercial et Formalisation ;
- le Comité Communication ;
- le Comité Ressources Humaines et Formation ;
- le Comité de Suivi des Performances.

VI.1. Comités internes de Douja Promotion Groupe Addoha

VI.1.1. Comité Exécutif

▪ Synoptique

Intitulé	Périodicité	Membres
Comité Exécutif	Hebdomadaire	Le Président Le Conseiller du Président Le Directeur Général Délégué Les Directeurs Généraux Adjoints

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

▪ Objet :

Ce comité, piloté par le Président, se réunit de manière hebdomadaire en vue d'assurer notamment les missions suivantes :

- le suivi des projets stratégiques du Groupe ;
- la fixation des objectifs annuels notamment en termes de volume des ventes, de chiffre d'affaires et de rentabilité ;
- la détermination des nouveaux programmes et des investissements ;
- le suivi global des réalisations commerciales ;
- le suivi global de la formalisation des contrats ;
- l'examen des états financiers du Groupe.

VI.1.2. Comité Technique

▪ Synoptique

Intitulé	Périodicité	Membres
Comité Technique	Hebdomadaire	Les Directeurs Généraux Délégués Les Directeurs Généraux Adjoints Le Directeur Technique Le Directeur de la Production Le Directeur des Marchés Les Directeurs régionaux Les Directeurs de projets

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

▪ **Objet**

Le comité technique est piloté par les Directeurs Généraux des Business Units et s'adresse à la Direction technique, à la Direction de la Production et la Direction des Marchés 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 et des budgets par rapport aux objectifs prévisionnels.

VI.1.3. Comité Commercial et Formalisation

▪ **Synoptique**

Intitulé	Périodicité	Membres
Comité Commercial et Formalisation	Bimensuelle	Le Président Le Conseiller du Président Les Directeurs Généraux Délégués Les Directeurs Généraux Adjointes Les Directeurs Commerciaux Les Directeurs de projets

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

▪ **Objet**

Le comité commercial est dirigé par le Président et s'adresse à la Direction Commerciale du Groupe. Ce comité se réunit de manière bimensuelle et vise les principaux objectifs suivants :

- le suivi des réalisations en terme des contrats définitifs et analyse par rapport aux objectifs ;
- 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 ;
- 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 ;
- le suivi global des réalisations commerciales.

VI.1.4. Comité Communication

▪ **Synoptique**

Intitulé	Périodicité	Membres
Comité Communication	Mensuel	Le Président Le Conseiller du Président Les Directeurs Généraux Délégués Les Directeurs Généraux Adjointes La Direction Commerciale La Direction Communication

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

▪ **Objet**

Le comité Communication est piloté par le Président et s'adresse à la Direction Commerciale et 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.

VI.1.5. Comité Ressources Humaines et Formation

▪ **Synoptique**

Intitulé	Périodicité	Membres
Comité Ressources Humaines et Formation	Semestrielle	Le Président Le Conseiller du Président Les Directeurs Généraux Délégués Les Directeurs Généraux Adjointes Le Directeur des Ressources Humaines

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

▪ **Objet**

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

- les décisions relatives aux recrutements et au plan de formation ;
- la définition de l'organigramme et des définitions de fonctions.

VI.1.6. Comité de Suivi des Performances

▪ **Synoptique**

Intitulé	Périodicité	Membres
Comité de Suivi des Performances	Mensuel	Le Président Le Conseiller du Président Les Directeurs Généraux Délégués Les Directeurs Généraux Adjointes Les responsables des Directions et Départements

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

▪ **Objet**

Le comité de Suivi des Performances est dirigé par le Président de la Société et s'adresse 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.

VI.1.7. Conventions entre Douja Promotion Groupe Addoha, ses administrateurs et ses principaux dirigeants

À ce jour, il n'existe pas de conventions entre Douja Promotion Groupe Addoha, ses administrateurs et ses principaux dirigeants.

VI.1.8. Prêts accordés aux membres du Conseil d'Administration

À ce jour, il n'existe pas de prêts accordés par Douja Promotion Groupe Addoha aux membres du Conseil d'Administration.

VI.1.9. Intéressement et participation du personnel

À ce jour, 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. Présentation de Douja Promotion Groupe Addoha

I.1. Faits marquants intervenus jusqu'en 2007

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 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'État 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 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, s'est établi à plus de 3 600 hectares. Le Groupe a poursuivi une politique de diversification régionale sur les segments économique et de standing à travers plusieurs villes du Royaume (autre Casablanca) : Rabat-Salé-Tamesna, Marrakech, Agadir, Fès, Tanger et Meknès.

Dans ce contexte, la Société a noué des partenariats avec trois organismes de commercialisation de renom sur la scène internationale tels que Century 21, CBRE et Jones Lang Lassale 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, au cours du second semestre 2007, des partenariats avec des opérateurs tant locaux qu'étrangers à savoir :

- Al QUDRA : création de la société Al Qudra Addoha ;
- SOMED : création de la filiale Mabani Zellidja qui porte le projet Résidences du Golf à Kénitra ;
- GFM : acquisition de 50% des parts de General Firm of Morocco, les projets de cette société sont présentés en détail dans la partie Activité.

I.2. Faits marquants 2007-2010

L'activité de la Société a été marquée au cours de l'exercice 2007 par une augmentation sensible de la réserve foncière (qui a été quadruplée) et par une importante opération de croissance externe à travers l'acquisition de 50% du capital social de la société General Firm Of Morocco, filiale du groupe espagnol Martinsa Fadesa.

L'exercice 2007 a également enregistré la poursuite de la politique de régionalisation adoptée par la Société en 2006. Pour faire face au financement de son plan de développement, la société Douja Promotion Groupe Addoha a procédé en décembre 2007 à une augmentation de capital par émission de 675 000 actions nouvelles au prix unitaire de 3 180 dirhams libérée en totalité et en numéraire. Suite à cette opération le capital social a été porté de 1 350 000 000 dirhams à 1 417 500 000 Dhs.

La Société a réalisé en avril 2008 une augmentation de capital par incorporation de la prime d'émission. Le capital qui était initialement de 1 417 500 000 dirhams a été porté à 2 835 000 000 dirhams par création de 14 175 000 actions nouvelles attribuées gratuitement aux actionnaires.

En 2008, la Société a consolidé sa réserve foncière à travers l'acquisition auprès du General Firm Of Morocco des sociétés CITA et OPTIM Immobilier qui disposent d'une réserve foncière de 715 hectares.

Par ailleurs, et pour accompagner le développement et la croissance du groupe, une nouvelle organisation a été mise en place au cours du 3^{ème} trimestre 2008. Cette nouvelle organisation est structurée autour d'un Comité Exécutif, pilotant l'ensemble des activités du Groupe et de deux directions générales dédiées respectivement à l'économique/intermédiaire et au haut standing.

Le Groupe s'est doté dès début 2009, d'une structure fonctionnelle adaptée à la nouvelle dimension du groupe et qui accompagne sa croissance et son développement par la mise en place de six directions générales.

L'exercice 2009 a été marqué par le lancement de la marque PRESTIGIA avec l'ouverture à la commercialisation de 8 programmes de résidences principales de haut standing à Casablanca, Fès, Kénitra, Marrakech et Tanger et l'ouverture de la première tranche de la station Saïdia.

Douja Promotion Groupe Addoha a obtenu en 2009 la certification ISO 9001 version 2008 pour « la démarche qualité » de programmes immobiliers englobant tous les segments (logements sociaux, intermédiaires et de haut standing) et portant sur les domaines de la conception, le développement, la production et la commercialisation.

Il est à préciser que le secteur de l'habitat intermédiaire et social désigne deux typologies de logements :

- Les logements sociaux : les logements bénéficiant des avantages fiscaux conférés par l'état par le biais de conventions. Il existe trois types de logements sociaux :
 - Unités de logements sociaux à 140 KDhs HT : il s'agit de logements sociaux vendus à 140 KDhs HT réalisés dans le cadre d'une convention avec le gouvernement.
 - Unités de logements sociaux à 200 KDhs HT : il s'agit des logements sociaux qui bénéficient de la convention et des avantages fiscaux de la Loi de Finances 2008 ;
 - Unités de logements sociaux à 250 KDhs HT : il s'agit des logements sociaux qui bénéficient de la convention et des avantages fiscaux de la Loi de Finances 2010.
- Les logements intermédiaires : les logements destinés à la classe sociale à faible revenu et dont le prix est supérieur à 250 KDhs HT. Ces unités d'habitat ne bénéficient pas de convention avec l'État ;

Par ailleurs, l'année 2010 a été caractérisée par la promulgation de la Loi de Finances 2010 qui instaure un cadre fiscal incitatif pour les promoteurs immobiliers réalisant des logements sociaux. Dans ce contexte, Douja Promotion Groupe Addoha a annoncé un objectif de réalisation de 150 000 logements sociaux en 5 ans et a déjà signé avec l'État des conventions portant sur plus de 149 048 unités.

Le groupe a lancé en 2010 la commercialisation de 75 000 logements dans le cadre de la nouvelle Loi de Finances 2010.

Le Groupe Addoha a également signé en 2011 une convention avec l'Agence de Logements et d'Équipements Militaires (ALEM) pour la commercialisation de 10 000 logements économiques.

En 2010, Douja Promotion Groupe Addoha a procédé au renforcement de son assise financière, à travers :

- une augmentation de capital de 2 992 500 000 dirhams;
- une émission obligataire d'un montant de 2 000 000 000 dirhams ;
- la mise en place de crédits moyen terme sur 5 à 7 ans, remboursables par anticipation, en substitution d'une partie de l'endettement court terme, et ce afin de sécuriser le financement du développement du Groupe pour les prochaines années.

I.3. Faits marquants 2011

Le groupe a lancé en 2011, la commercialisation et la production 16 nouveaux programmes sociaux et intermédiaires totalisant près de 49 200 logements.

Durant l'année 2011, Douja Promotion Groupe Addoha a renforcé sa réserve foncière notamment à travers :

- L'acquisition de 130 hectares dédiés au logement social en 2011 portant la réserve foncière acquise au cours de la période 2010-2011 à 276 ha ;
- La conclusion de compromis de vente portant sur l'acquisition de terrains d'une superficie de 110 hectares permettant la réalisation de 25 000 logements sociaux.

En Mars 2011, Douja Promotion Groupe Addoha a procédé à la signature d'une convention avec l'ALEM visant la création d'une filiale commune « Foncière Iskane », détenue à parts égales par l'ALEM et Douja Promotion Groupe Addoha. La société créée est chargée du développement de quatre projets implantés à Casablanca, Kénitra et Oujda, portant sur plus de 23 000 logements sociaux, plus de 7 200 logements intermédiaires, 124 000 m² de surfaces commerciales et 280 lots de villas essentiellement destinée aux militaires.

La Société d'Aménagement de Saïdia (SAS), filiale à 100% de General Firm Of Morocco (GFM), elle-même détenue à 50% par Douja Promotion Groupe Addoha, a conclu en juin 2011 un protocole d'accord avec CDG Développement et la Société Marocaine d'ingénierie Touristique (SMIT) visant à accélérer l'achèvement du développement de la Station Touristique de Saïdia (ci-après « Opération SAS »). Le périmètre des terrains et actifs cédés dans ce cadre par la SAS porte sur des terrains nus destinés principalement à la réalisation de complexes hôteliers et touristiques.

Au terme de la mise en œuvre du protocole d'accord, la SAS :

- Demeure propriétaire de parcelles dédiées exclusivement à l'immobilier résidentiel portant sur plus de 1000 unités dont la commercialisation devra être accélérée par la relance de la station ;
- A enregistré au cours de l'exercice 2011 un désendettement auprès des banques¹⁶ suite à un transfert de dettes aux acquéreurs.

Par ailleurs, le groupe a créé en 2011 la Fondation ADDOHA chargée en partenariat avec le Ministère de l'Emploi et de la Formation Professionnelle, de la mise en œuvre de programmes d'apprentissage aux métiers du bâtiment au profit de 5 000 jeunes déscolarisés de 16 à 25 ans.

Dans le cadre de l'expansion de l'activité à l'échelle internationale Douja Promotion Groupe Addoha a débuté son activité en Afrique de l'Ouest et a ouvert un bureau de représentation à Paris (France).

¹⁶ L'opération de vente des parcelles a été accompagnée d'un transfert de dettes aux acquéreurs.

I.4. Faits marquants 2012

Durant l'année 2012, le Groupe Addoha s'est attelé à renforcer sa position sur le marché marocain à travers la poursuite de sa stratégie d'expansion dans le Royaume. Ainsi, en 2012, le Groupe Addoha lance de nouveaux projets dans notamment trois nouvelles villes (Tétouan, El Jadida et Oujda), élargissant ainsi sa présence géographique au Maroc à 17 villes.

Compte tenu de ce développement, et pour garantir la pérennité de ses activités, le Groupe Addoha a élargi son assiette foncière en 2012 à travers l'acquisition de fonciers stratégiques, dont 200 hectares situés sur l'axe Casablanca-Rabat correspondant à 40 000 logements supplémentaires. L'enveloppe globale des décaissements réalisés pour l'acquisition de fonciers s'établit à 2,1 milliards de dirhams en 2012.

Par ailleurs, et dans le cadre de la convention signée en 2011 avec l'ALEM (voir la partie relative aux faits marquants de l'année 2011), quatre programmes ont été autorisés à Casablanca et Oujda, et un autre est en cours d'autorisation à Kénitra, pour une consistance totale de près de 29 153 logements sociaux.

De plus, au courant de l'année 2012, Douja Promotion Groupe Addoha consolide son leadership africain à travers la signature de quatre conventions portant sur le développement de projets immobiliers d'une consistance initiale de plus de 6 000 logements en Côte d'Ivoire, au Cameroun, en Guinée Conakry et au Congo Brazzaville. Cette ambition s'est concrétisée, à fin 2012, à travers (i) la finalisation des premières acquisitions de terrains et (ii) la création de la société Douja Promotion Groupe Addoha Guinée, filiale à 99,9% du Groupe à Conakry.

I.5. Faits marquants 2013

Lors de l'exercice 2013, le Groupe Addoha continue son développement stratégique en se reposant sur plusieurs axes, notamment :

- Le lancement de nouveaux programmes au niveau du Royaume, soit 8 nouveaux projets de logements sociaux répartis au niveau des régions Casablanca, Rabat et El Jadida. Il est à noter que le Groupe Addoha assure aussi une stratégie de pénétration de nouveaux marchés à travers le lancement d'un programme de 5 000 logements sociaux à Bouznika (« La perle de Bouznika ») ;
- Le lancement de programmes au niveau de l'Afrique portant sur près de 23 740 logements en Côte d'Ivoire, Guinée Conakry, Cameroun, et Congo Brazzaville. Ces programmes résultent de la signature de conventions et mémorandums avec les gouvernements respectifs de ces pays ;
- La signature d'autres conventions d'investissement avec les autorités du Niger, du Sénégal, du Mali et du Ghana avec des objectifs de 5 000 logements au Niger et au Sénégal et 10 000 logements au Mali et au Ghana.

De plus, dans le cadre de la convention signé avec l'ALEM, l'année 2013 a marqué les premières livraisons relatives aux logements à développer par Foncière Iskane, et ce conformément aux objectifs fixés auparavant.

Il est à signaler également que dans un objectif de répondre au mieux aux exigences des marchés financiers internationaux et d'améliorer sa communication financière, le Groupe Addoha a opté pour la conversion aux normes comptables internationales IFRS pour la production de ses comptes consolidés au titre de l'année 2013.

Sur le plan financier, le groupe Addoha a procédé à une augmentation de capital par conversion optionnelle des dividendes 2012 en actions nouvelles. Cette augmentation de capital a conduit à l'émission de 7 557 118 nouvelles actions d'une valeur nominale de 10 Dhs par action et d'une prime d'émission de 35 Dhs par action, soit un montant global de 340,1 MDhs au titre de ladite opération, dont 264,5 MDhs de prime d'émission.

Par ailleurs, il est à noter le retour au fonctionnement normal du Guichet Unique. En effet, en 2013, l'encaissement des créances clients a été fortement impacté par la loi sur les notaires mise en place en Novembre 2012. Cette loi a freiné la fluidité du guichet unique, et ralenti les encaissements clients. A fin 2013, une dérogation du Ministère de la justice a été obtenue pour les promoteurs immobiliers dans le domaine du logement social et a permis au Guichet Unique de retrouver son fonctionnement normal. Dès la mise en œuvre

de cette dérogation, une nette amélioration de l'encaissement des créances clients a été constatée sur les trois premiers mois de 2014 : en effet, ces encaissements ont augmenté de 19% par rapport à la même période de 2013.

Enfin, l'année 2013 a été marquée par la nomination de M. Fourtou, Président du Conseil de Surveillance de Vivendi, en tant que nouvel administrateur de Douja Promotion Groupe Addoha.

I.6. Faits marquants 2014

Durant le premier semestre 2014, le Groupe consolide sa stratégie d'expansion en Afrique Sub-Saharienne qui se concrétise en juin 2014, par la pose de la première pierre d'un projet de 15 000 logements sociaux sur une superficie de 50 hectares et pour un coût de plus de 300 M Eur. Le projet sera réalisé sur quatre grands sites de N'Djamena.

I.7. Rappel des dates clés historiques de Douja Promotion Groupe Addoha

Tableau 9 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 1 ^{er} programme d'envergure sous la dénomination « Addoha » portant sur la réalisation de 2 371 logements.
Août 2000	▪ Signature de la 1 ^{ère} convention avec l'État 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 2 ^{ème} convention avec l'État dans le cadre de l'article 19 de la loi de Finances 1999-2000, portant sur un nombre minimum de 2 500 logements.
Septembre 2002	▪ Signature de la 3 ^{ème} convention avec l'État 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 4 ^{ème} convention avec l'État 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 5^{ème} convention avec l'État dans le cadre de l'article 19 de la loi de Finances 1999-2000, portant sur un nombre minimum de 2 500 logements. ▪ 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. ▪ Signature par la filiale Immolog de la 6^{ème} convention avec l'État 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. - Création de la société Tanger Sakane.
Juin 2006	- Signature de la 7^{ème} convention avec l'État dans le cadre de l'article 19 de la loi de Finances 1999-2000, portant sur un nombre minimum de 2 500 logements. - Signature de la 8^{ème} convention avec l'État dans le cadre de l'article 19 de la loi de Finances 1999-2000, portant sur un nombre minimum de 2 500 logements.
Aout 2006	Création de la société Addoha Essalam.
Décembre 2006	Signature d'un partenariat stratégique avec la Wilaya de Rabat et le Haut-Commissariat des Eaux et Forêts consistant en (i) l'acquisition du terrain du projet Riad Al Andalous situé au niveau de l'ancien parc zoologique de Temara.
Juin 2007	Signature d'un partenariat stratégique avec Al Qudra Holding consistant en la création de la société Al Qudra Addoha portant le projet Majd Al Qudra à Tamesna.
Août 2007	Signature d'un partenariat stratégique avec SOMED consistant en la création de la société Mabani Zellidja portant le projet Résidences du Golf à Kénitra.
Octobre 2007	Création d'une filiale dédiée au logement économique, sous la dénomination Awal Sakane, en partenariat avec un groupe jordanien et détenue à hauteur de 10% par Douja Promotion Groupe Addoha.
Décembre 2007	- Programme de rachat d'actions décidé par la Société. - Signature d'un partenariat stratégique avec FADESA consistant en l'acquisition de 50% de la société General Firm of Morocco. - Signature par la Douja Promotion Groupe Addoha, Immolog et Mabani Zellidja de la 9^{ème} convention avec l'État dans le cadre de l'article 19 de la loi de Finances 1999-2000, portant sur un nombre minimum de 2 500 logements.
Janvier 2008	Constitution d'une filiale dénommée Trade Management détenue à 100% par Douja Promotion Groupe Addoha.
Avril 2008	Augmentation de capital par incorporation d'une partie de la prime d'émission portant le capital à 2 835 000 000 par création de 14 175 000 actions nouvelles attribuées gratuitement aux actionnaires.
Juin 2008	Signature d'un accord avec la Caisse d'épargne pour la commercialisation et la promotion des produits Addoha à travers les réseaux du GCE.
Octobre 2008	Acquisition de 100% de Citaf et Optim Immobilier, filiales de General Firm Of Morocco.
Février 2009	Lancement de la marque Prestigia Luxury Homes (Prestigia), positionnée sur le segment de l'immobilier haut standing.
Mars 2010	Signature d'un protocole de partenariat entre Addoha et l'Agence de Logements et d'Equipements Militaires (ALEM), portant sur la commercialisation aux militaires de logements sociaux dans plusieurs villes du Royaume.
Juillet 2010	- Augmentation de capital par apport en numéraire d'un montant de 2 992 500 000 Dhs, portant le capital à 3 150 000 000 Dhs par création de 31 500 000 actions nouvelles. - Émission d'un emprunt obligataire d'un montant de 2 000 000 000 Dhs par émission de 20 000 obligations d'une valeur nominale de 100 000 Dhs.
Mars 2011	Signature d'une convention avec l'ALEM portant sur un programme construction de

	38 000 unités essentiellement au profit des militaires..
Mai 2011	Création de la fondation Addoha chargée en partenariat avec le Ministère de l'Emploi et de la Formation Professionnelle de la mise en œuvre de programmes d'apprentissage aux métiers du bâtiment au profit de 5 000 jeunes déscolarisés de 16 à 25 ans.
Juin 2011	Signature d'un protocole d'accord entre la Société d'Aménagement de SAIDIA, la CDG Développement et la Société Marocaine d'Ingénierie Touristique visant l'accélération du développement de la Nouvelle Station Touristique de SAIDIA.
2012	- Création de la société Foncière Iskane, consécutivement à la signature d'une convention entre Douja Promotion Groupe Addoha et l'ALEM pour la construction de logements sociaux et intermédiaires ; - Signature d'une convention de partenariat avec le groupe OCP portant sur les modalités d'accès aux logements développés par le Groupe Addoha par le personnel de l'OCP ; - Création de Douja Promotion Groupe Addoha en Guinée Conakry.
2013	- Augmentation de capital par conversion optionnelle des dividendes 2012 en actions nouvelles portant le capital à 3 225 571 180 Dhs ; - Signature de conventions d'investissement avec les autorités du Niger (objectif 5 000 logements), du Sénégal (objectif 5 000 logements), du Mali (objectif 10 000 logements), et du Ghana (objectif 10 000 logements) ; - Premières livraisons des logements développés par Foncière Iskane dans le cadre du partenariat avec l'ALEM ; - Lancement des programmes en Côte d'Ivoire, Guinée Conakry, Cameroun, et Congo Brazzaville ; - Passage aux normes comptables internationales IFRS.
2014	Lancement d'un projet de plus de 15 000 logements au Tchad.

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

I.8. Partenariats stratégiques

En décembre 2006, Douja Promotion Groupe Addoha a signé avec la Wilaya de Rabat et le Haut-Commissariat des Eaux et Forêts un partenariat 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.

Parallèlement, Douja Promotion Groupe Addoha a conclu 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 permettraient de développer, constituent d'excellents relais de croissance pour le groupe.

Lesdites alliances ont été respectivement nouées avec :

- **2005 : Compagnie Générale Immobilière (CGI)** pour la réalisation de projets immobiliers économiques dans le cadre d'une société dénommée **Immolog**;
- **2006 : Al Qudra Holding** pour la réalisation de projets d'investissement immobiliers et touristiques au Maroc et en Afrique du Nord dans le cadre d'une société dénommée **Al Qudra Addoha** détenue conjointement. Au 30 juin 2011, ce partenariat a abouti au lancement du projet Majd Al Qudra à Tamesna. Aucun autre projet n'a été lancé dans le cadre de ce partenariat.
- **2006 : SOMED** pour la réalisation de projets immobiliers et touristiques dans le cadre d'une société détenue conjointement dénommée **Mabani Zellidja** ;
- **2007 : Martinsa Fadesa** pour la réalisation de programmes immobiliers de haut standing à caractère résidentiel et touristique ;

- **2007 : Gilmar** pour la réalisation de projets immobiliers et touristiques dans le cadre d'une société détenue conjointement dénommée Gilmaroc Seaside Resorts (actuellement Mabani Détroit). En 2010, Douja Promotion Groupe Addoha prend le contrôle de cette dernière suite au rachat de 30% des parts de Gilmar. Ainsi, Le groupe détient 80% du capital et a rebaptisé la société en « Mabani Détroit »;
- **2008 : Groupe Jamaï** pour l'acquisition de la société saoudienne Beladi. La société Beladi est détenue à parts égales (50%/50%) par Groupe Jamaï et Douja Promotion Groupe Addoha.
- **2008 : Fadesa** pour l'acquisition de la totalité des actions formant le capital social des deux filiales :
 - **CITA** : porte sur les projets Bouskoura Golf City à Casablanca et Bahia à Marrakech ;
 - **Optim Immobilier** : porte sur le projet de lotissement Saniat Marrakech.

Les quatre premiers accords ont 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, intermédiaire et haut standing.

En 2010, le Groupe Addoha a également signé une convention avec l'ALEM pour la commercialisation de 10 000 logements économiques dans le cadre de la première tranche d'un programme global de l'ALEM de 80 000 unités.

En 2011, Douja Promotion Groupe Addoha procède à la signature :

- d'une convention avec l'ALEM portant sur un programme construction de 38 000 unités destinées à hauteur de 80% au segment de l'habitat social;
- d'un protocole d'accord entre la Société d'Aménagement de SAIDIA, la CDG Développement et la Société Marocaine d'Ingénierie Touristique visant l'accélération du développement de la Nouvelle Station Touristique de SAIDIA ;
- d'un partenariat avec le Ministère de l'Emploi et de la Formation Professionnelle visant la mise en œuvre de programmes d'apprentissage aux métiers du bâtiment au profit de 5 000 jeunes déscolarisés de 16 à 25 ans.

En 2012, Douja Promotion Groupe Addoha signe une convention conclue avec le groupe OCP portant sur les modalités d'accès aux logements du Groupe Addoha par le personnel de l'OCP.

Par ailleurs, et durant la même année, la Société signe quatre conventions pour le développement de projets immobiliers d'une consistance de 6 000 logements sociaux en Côte d'Ivoire, au Gabon, au Congo Brazzaville et en Guinée Conakry.

En 2013, Douja Promotion Groupe Addoha procède à la signature des conventions suivantes :

- Une convention signée avec l'Etat de Côte d'Ivoire portant sur le développement de 10 100 logements dans le quartier de Locodjoro (consistance de 7 500 logements réalisés en 5 tranches) et dans le quartier de Koumassi (consistance de 2 600 logements répartis sur une seule tranche). A la fin de l'année 2013, les deux projets sont encore en phase de structuration et d'étude ;
- Un mémorandum d'entente signé avec l'Etat du Congo Brazzaville portant sur la mise en place de 640 logements économiques sur une superficie de 2,9 hectares dans le quartier de M'pila, dans la capitale congolaise. A la fin de l'année 2013, les deux projets sont encore en phase de structuration et d'étude ;
- Un mémorandum d'entente signé avec l'Etat du Cameroun concernant le développement de 11 500 habitations économiques réparties sur les 10 premières villes du pays (dont 4 500 logements programmés à Yaoundé). A la fin de l'année 2013, les deux projets sont encore en phase de structuration et d'étude ;
- Une convention signée avec l'Etat de Guinée Conakry portant sur le développement 3 000 logements économiques sur des sites privés de la capitale guinéenne. A la fin de l'année 2013, les deux projets sont encore en phase de structuration et d'étude.

Par ailleurs, d'autres conventions d'investissement ont été signées par le Groupe avec les gouvernements de cinq autres pays de la région pour le développement de 5 000 unités au Niger, 5 000 unités au Sénégal, 10 000 unités au Mali, 10 000 unités au Ghana et 15 000 unités au Tchad.

II. Contexte des conventions conclues avec le gouvernement

NB : Les consistances globales des projets présentés ci-dessus ne sont pas arrêtées tant que ceux-ci sont en cours de réalisation ou non encore entamés. Elles peuvent, ainsi, évoluer d'année en année en fonction des nouvelles modifications apportées par Douja Promotion Groupe Addoha ou ses filiales sur les projets concernés.

II.1. Conventions conclues avec l'État 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'État depuis l'année 2000, date à laquelle fut conclue la 1^{ère} convention.

II.1.1. Conventions conclues entre l'État et Douja Promotion Groupe Addoha

Le tableau ci-dessous détaille, au 31 décembre 2013, 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'État :

Conventions conclues avec l'État dans le cadre de l'article 19 de la Loi de Finances 1999-2000	Société	Ville	Nombre de logements requis par les conventions	Nombre de logements réalisés	Nombre de logements en cours de réalisation ou à réaliser	Total
Convention signée en Août 2000				7 439		7 439
Al Baraka	DPGA	Casablanca	3 500	3 957		3 957
Al Houda	DPGA	Casablanca		1 395		1 395
Al Karam	DPGA	Casablanca		1 122		1 122
Annakhil	DPGA	Casablanca		726		726
Annour – Casablanca	DPGA	Casablanca		239		239
Convention signée en Décembre 2001				11 666		11 666
Addamane	DPGA	Casablanca	2 500	2 061		2 061
Al Amal	DPGA	Casablanca		381		381
Al Assil	DPGA	Casablanca		1 305		1 305
Al Farah	DPGA	Casablanca		220		220
Al Firdaous	DPGA	Casablanca		5 441		5 441
Al Mabrouka	DPGA	Casablanca		881		881
Al Yakine	DPGA	Casablanca		1 377		1 377
Convention signée en Septembre 2002				8 971		8 971
Al Moustakbal	DPGA	Casablanca	2 500	8 832		8 832
Al Moustakbal II	DPGA	Casablanca		139		139
Convention signée en Novembre 2004				3 256		3 256
Al Badr	DPGA	Casablanca	2500	2 285		2 285
Arreda	DPGA	Casablanca		971		971
Convention signée en Octobre 2005				27 698	144	27 841
Abraj Al Koutoubia	DPGA	Marrakech		1 378		1 378
Al Amane	DPGA	Casablanca		7 199	1	7 200
Al Irfane	DPGA	Tanger		7 484	100	7 584
Al Wafae	DPGA	Tanger		1 308		1 308
Annajah	DPGA	Rabat	2 500	3 656		3 656
Dalila	DPGA	Fès		2 048		2 048
Ennahda	DPGA	Casablanca		2 117	43	2 160
Ennahjah	DPGA	Rabat		775		775
Essaada	DPGA	Agadir		1 733		1 733
Convention signée en Décembre 2007				5 618	6 203	11 821
Oliveraie	DPGA	Fès	2 500	3 646	1 593	5 239

Conventions conclues avec l'État dans le cadre de l'article 19 de la Loi de Finances 1999-2000	Société	Ville	Nombre de logements requis par les conventions	Nombre de logements réalisés	Nombre de logements en cours de réalisation ou à réaliser	Total
Ouislane	DPGA	Meknès		1 835	1 598	3 433
Ouislane 2	DPGA	Meknès		137	3 012	3 149
Convention signée en Décembre 2007				4 514	508	5 022
Al Baraka I	DPGA	Tanger	2 500	2 896	505	3 401
Al Baraka II	DPGA	Tanger		1 618	3	1 621
Total au 31 décembre 2013				18 500	69 162	6 855

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

II.1.2. Conventions conclues entre les filiales et l'État

Le tableau ci-dessous détaille le nombre de logements économiques réalisés, en cours de réalisation ou à réaliser par les filiales du groupe comparé au nombre minimum de logements requis par chacune des conventions conclues avec l'État :

Conventions conclues avec l'État dans le cadre de l'article 19 de la Loi de Finances 1999-2000	Nombre de logements requis par les conventions	Ville	Société	Nombre de logements réalisés	Nombre de logements en cours de réalisation ou à réaliser	Consistance Totale
Convention signée en Juin 2006						
Basma 2	2 500	Casablanca	Promolog	465	0	465
Al Wifaq		Casablanca	Dar Jawda	1 699		1 699
Dalila 2		Fès	Dar Jawda	660		660
Hay Nahda		Rabat	Dar Jawda	334	77	411
Signée en Décembre 2005						
Borj Zaitoun	2 500	Marrakech	Immolog	2 296		2 296
Al Khayr		Salé	Immolog	2 543		2 543
Annaïm Tabriquet		Salé	Immolog	1 811		1 811
Al Ikhlasse		Tanger	Immolog	3 780	79	3 859
Signée en Décembre 2007						
Portes de Salé	2 500	Salé	Immolog	3 518	10	3 528
Signée en Décembre 2007						
Les Résidences du Golf éco	2 500	Kénitra	Mabani Zellidja	7 666	3 245	10 911
Total	10 000			24 772	3 411	28 183

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

II.1.3. Principales clauses des conventions signées avec l'État dans le cadre de la loi de Finances 1999-2000

Les principales clauses ou dispositions établies dans les conventions signées avec l'État, 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, supprimée par l'article 20 de la loi des finances n°26-04 ;
- 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 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'État et par le ou les cahiers des charges qui la complètent.

II.1.4. Projets entrant dans le cadre du partenariat public/privé

La société Douja Promotion Groupe Addoha a conclu avec le Holding d'Aménagement Al Omrane (HAO) plusieurs conventions portant sur la réalisation de près de 25 000 logements économiques et intermédiaires, notamment à Agadir, Fès, Marrakech et Tamesna dont le détail figure dans le tableau ci-dessous :

Villes	Projet	Société	Date de signature	Nombre de logements totalement achevés	Nombre de logements en cours de réalisation	Consistance totale
Agadir	Assaada	DPGA	janv.-06	1 733	0	1 733
	Essaada 2	DPGA	févr.-06	4 100	48	4 148
	Al Baraka Adrar	DPGA	nov.-06	1 883	34	1 917
	Islane	DPGA	févr.-06	1 784	2 573	4 357
Total Agadir				9 500	2 655	12 155
Fès	Dalila	DPGA	janv.-06	2 048	0	2 048
	Dalila 2	Dar Jawda	nov.-07	660	0	660
Total Fès				2 708	0	2 708
Marrakech	Abraj Koutoubia	DPGA	déc.-05	1 378	0	1 378
Total Marrakech				1 378	0	1 378
Rabat	Annajah	DPGA	avr.-06	3 656	0	3 656
	Ennajah	DPGA	avr.-06	775	0	775
	Al Majd	Al Qudrah Addoha	déc.-07	277	82	359
	Ennajd	DPGA	nov.-07	322	198	520
	Al Kenz	Awal Sakane	déc.-07	582	5 541	6 123
Total Rabat				5 612	5 821	11 433
Kénitra	Al Imane	Awal Sakane	sept.-08	213	2 616	2 829
Total Kénitra				213	2 616	2 829
Tanger	Al Irfane	DPGA	mai-06	7 484	100	7 584
Total Tanger				7 484	100	7 584
Total				26 895	11 192	38 087

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

Douja Promotion Groupe Addoha a signé avec le Holding Al Omrane des conventions portant sur la réalisation de logements (appartements et villas semi-finies) au titre des 14 programmes mentionnés ci-dessus.

Au 31 décembre 2013, le nombre de logements en **cours** de réalisation s'établit à 11 192 unités et le nombre de logements achevés à 26 895 unités.

Par ailleurs, Douja Promotion Groupe Addoha a conclu en 2011 une convention avec l'ALEM (Agence de Logements et d'Équipements Militaires) visant la création d'une filiale commune « Foncière Iskane », chargée du développement de quatre projets implantés à Casablanca, Kénitra et Oujda portant sur 38 000 logements. Au 31 décembre 2013, la répartition des logements portés par Foncière Iskane se présentent comme suit :

Positionnement	Villes	Projet	Logements totalement achevés	Logements en cours de réalisation	Logements non encore entamés	Consistance totale
Economique	Oujda	Ennasr	460	5 778		6 238
Economique	Mediouna	Al Abrar		2 586		2 586
Economique	Tit Mellil	Al Badr		3 986		3 986
Economique	Bouskoura	Safae		4 290		4 290
Economique	Kenitra	Tamosida			6 217	6 217
Total économique			460	16 640	6 217	23 317
Intermédiaire	Oujda	Ennasr			4 325	4325
Intermédiaire	Kenitra	Tamosida			3 033	3033
Total Intermédiaire			0	0	7 358	7 358
Total			460	16 640	13 575	30 675

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

II.2. Conventions conclues dans le cadre de la loi de finances 2010

II.2.1. Principales dispositions de la Loi de Finances 2010

Pour assurer une résorption progressive du déficit sans cesse croissant en matière de logements, déficit estimé à environ 1,2 millions d'unités, les pouvoirs publics ont adopté plusieurs mesures devant permettre aux ménages à faible revenu d'accéder à un logement décent, et partant, d'éradiquer les bidonvilles. C'est ainsi que, notamment dans le cadre de la Loi de Finances 2010 (article 7 bis de la loi de finances n° 48-09 pour l'année budgétaire 2010), plusieurs mesures ont été mises en place :

Au niveau de la demande

- Octroi par l'État aux acquéreurs, à travers les notaires chargés de l'établissement des contrats de vente, d'une aide financière correspondant au montant de la TVA (20%) appliquée aux logements achetés. Cette aide publique est subordonnée à l'engagement des acquéreurs d'affecter le logement à leur résidence principale pendant une durée d'au moins 4 années. Cette mesure est de nature à conférer aux transactions immobilières une plus grande transparence et de mettre un terme aux opérations spéculatives ;
- Mise en place d'un nouveau cahier des charges définissant les prescriptions de qualité et de sécurité du logement social. Ce cahier des charges porte sur l'efficacité rendant obligatoire le recours à des bureaux de contrôle technique, la plantation d'un nombre d'arbres correspondant au nombre de logements construits et une garantie de 3 ans portant sur l'étanchéité et les canalisations extérieures ;
- Mise en place au niveau de l'État d'un fonds de garantie destiné à couvrir les risques liés aux crédits consentis aux acquéreurs par les établissements bancaires dans le cadre d'un plafond porté en 2009 à 800 000 Dhs. Au titre du Fonds de Garantie dédié aux logements sociaux (FOGARIM), les crédits accordés jusqu'au 30 avril 2011 ont bénéficié à 65 207 ménages pour un montant totalisant 9,5 milliards de dirhams.

Au niveau de l'offre

- Exonération des promoteurs immobiliers ayant conclu une convention avec l'État, des droits et taxes suivants :
 - ✓ l'impôt sur les sociétés ;
 - ✓ les droits d'enregistrement et de timbre ;
 - ✓ la taxe spéciale sur le ciment ;
 - ✓ les droits d'inscriptions sur les livres fonciers ;
 - ✓ la taxe professionnelle et la taxe sur les terrains urbains non bâtis.

Les exonérations ci-dessus bénéficient aux promoteurs immobiliers qui s'engagent à réaliser, dans le cadre d'une convention conclue avec l'État, un programme de construction d'au moins 500 unités sur une période n'excédant pas 5 ans à compter de la date d'obtention de l'autorisation de construire.

- Augmentation du plafond de prix de vente du logement social de 200 000 Dhs à 250 000 Dhs hors TVA ;
- Fixation de la superficie du logement social comprise entre 50 m² et 100 m² ;
- Possibilité accordée aux promoteurs immobiliers de conclure avec l'État des conventions pour les programmes autorisés avant le 1^{er} janvier 2010 et non encore commercialisés avant cette date. Cette disposition vise à créer une offre immédiate dès le 1^{er} janvier 2010.

Il est à noter que l'ensemble de ce dispositif s'étale sur la période 2010-2020 assurant ainsi une stabilité fiscale de 10 ans aux promoteurs de logements sociaux.

II.2.2. Conventions signées dans le cadre de Loi de Finances 2010

Dans le cadre de la loi de finances 2010, Douja Promotion Groupe Addoha s'est engagé pleinement dans la politique gouvernementale visant à combler le déficit en terme d'habitat et répondre à la demande croissante sur les segments économique et intermédiaire.

Les principales conventions signées avec l'État au 31 décembre 2013 dans le cadre de la Loi de Finances 2010 sont listées dans le tableau suivant :

Société	Projet	Localisation	Nombre de logements requis par les conventions	Logements entièrement réalisés	Logements en cours de réalisation	Logements non encore entamés	Consistance totale
Addoha Essalam	Cite Essalam	Casablanca	500	2 831	56	0	2 887
Addoha Essalam	CITE ESSALAM AL FARAH	Casablanca	500	5607	39	0	5 646
Addoha Essalam	Al Azhar	Casablanca	500	7290	284	0	7 574
Addoha Essalam	Abraj Menara	Marrakech	500	0	0	7 500	7 500
Total Addoha Essalam			2 000	15 728	379	7 500	23 607
Awal Sakane	Achourouk	Anza/Agadir	500	0	0	660	660
Awal Sakane	Al Imane	Kénitra	500	213	2 616	0	2 829
Awal Sakane	Al Kawtar 1	Ouled Taeima	500	0	0	350	350
Awal Sakane	Al Kawtar 2	Ouled Taeima	500	0	0	600	600
Awal Sakane	Al Kenz	Rabat	500	582	5 541	0	6 123
Awal Sakane	Anza Al Oulya	Anza / Agadir	500	0	0	500	500
Total Awal Sakane			3 000	795	8 157	2 110	11 062
Douja Promotion	Al Amal Beni Mellal	Béni Mellal	500	669	310	0	979
Douja Promotion	Al Baraka Adrar	Agadir	500	1 883	34	0	1 917
Douja Promotion	Al Bahja 1	Marrakech	500	529	2 619	0	3 148
Douja Promotion	Al Fajr	Casablanca	500	1 158	3 991	0	5 149
Douja Promotion	Al Fath	Casablanca Route Rahma	500	4 976	2 398	0	7 374
Douja Promotion	Al Hana	Tanger	500	762	15	0	777
Douja Promotion	Al Morjane	Fquih Ben Saleh	500	570	782	0	1 352
Douja Promotion	Al Yacout	Tanger	500	0	2 556	0	2 556
Douja Promotion	Al Wahda	Casablanca	500	2 025	21	0	2 046
Douja Promotion	Annour	Rabat	500	5 563	117	0	5 680
Douja Promotion	Annour 1	Rabat	500	1 106	2 062	0	3 168
Douja Promotion	Annour 2	Rabat	500	634	15	0	649
Douja Promotion	Arraha	Tanger	500	583	3 276	0	3 859
Douja Promotion	Ennahda 2	Casablanca	500	383	14	0	397
Douja Promotion	Ennajd	Rabat	500	322	198	0	520
Douja Promotion	Essaada 2	Agadir	500	4 100	48	0	4 148
Douja Promotion	Fal Al Kheir	Tanger	500	0	1 767	0	1 767
Douja Promotion	Pépinière 2	Tanger	500	1 318	398	0	1 716
Douja Promotion	Portes de Marrakech 2	Marrakech	500	2 823	5 126	0	7 949
Douja Promotion	Al Assil (Toulal)	Meknès	500	134	1 183	0	1 317
Douja Promotion	Yasmine 1	Fès	500	0	0	800	800

Douja Promotion	Yasmine 2	Fès	500	0	0	700	700
Douja Promotion	Jawharat Tetouan	Tétouan	500	629	1 338	0	1 967
Douja Promotion	Assourour	Casablanca	500	1 281	18	0	1 299
Douja Promotion	Ouislane 3	Meknes	500	0	0	500	500
Douja Promotion	Attawhid	Casablanca	500	0	5 092	0	5 092
Douja Promotion	Al Ihssane (Najd)	Marrakech	500	798	590	0	1 388
Douja Promotion	Al Irfane 1 zone 2	Tanger	500	158			158
Douja Promotion	Al Houda	Casablanca	500			607	607
Douja Promotion	Al Marwa	Casablanca	500			602	602
Douja Promotion	Yasmine 3	Fès	500			122	122
Total Douja Promotion			15 500	32 404	33 968	3 331	69 703
Foncière Iskane	Safae	Bouskoura	500	0	4290	0	4 290
Foncière Iskane	Tamosida	Kénitra	500	0	0	6217	6 217
Foncière Iskane	Ennasr	Oujda	500	460	5 778	0	6 238
Foncière Iskane	Al Abrar	Mediouna	500	0	2 586	0	2 586
Foncière Iskane	Al Badr	Til Mellil	500	0	3 986	0	3 986
Total Foncière Iskane			2 500	460	16 640	6 217	23 317
Immolog	Annassim	Marrakech	500	0	0	3049	3 049
Immolog	Al Firdaous	Aïn Aouda	500	1128	21 772	0	22 900
Immolog	Portes de Marrakech 1	Marrakech	500	527	3 446	0	3 973
Immolog	Zohour Targa	Marrakech	500	0	0	1140	1 140
Immolog	Assaad	El Jadida	500	1005	1 020	0	2 025
Immolog	Al Hadika	Salé	500	0	3 918	0	3 918
Immolog	Assaad 1	EL jadida	500		1 158		1 158
Immolog	Assaad 2	EL jadida	500		41		41
Immolog	Salma	Marrakech	500		2 076		2 076
Total Immolog			4 500	2 660	33 431	4 189	40 280
Mabani Detroit	Sables D'or	Tanger	500	874	8 815	0	9 689
Total Mabani Detroit			500	874	8 815	0	9689
Beladi	Ouled Azzouz	Casablanca	500	440	1	0	441
Total Beladi			500	440	1	0	441
Mabani Zellidja	Attassir	Kénitra	500	0	10 786	0	10 786
Total Mabani Zellidja			500	0	10 786	0	10 786
GFM	Pépinière	Tanger	500	166	551	0	717
Total Résidence Du Soleil			500	166	551	0	717
Tanger Sakane	Val Fleuri	Tanger	500	0	540	0	540
Tanger Sakane	Al Irfane 2	Tanger	500	322	3 006	0	3 328
Total Tanger Sakane			1000	322	3546	0	3868
Cita	Bahia	Marrakech	500	0	0	12 000	12 000
Total Cita			500	0	0	12 000	12 000
Urbatlas	Moulouya	Saïdia	500	1478	1 616	0	3 094
Total Urbatlas			500	1 478	1 616	0	3 094
KAMAM	Al Mahd	Casablanca	500	0	2 128	0	2 128
KAMAM	Al Mansour	Casablanca	500	0	0	8 654	8 654
Total KAMAM			1000	0	2128	8654	10782
AL MAKANE AL JAMIL	La Perle de Bouznika	Bouznika	500	0	4 106	0	4 106
Total Al Makane Al Jamil			500	0	4106	0	4106
Total général			33 000	55 327	124 124	44 001	223 452

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

Dans le cadre de la Loi de Finances 2010, les conventions signées et en cours de signature entre Douja Promotion Groupe Addoha et l'État portent sur 223 452 logements sociaux.

II.2.3. Présentation des conventions conclues à l'international

Dans le cadre de sa stratégie de développement à l'international, Douja Promotion Groupe Addoha a conclu différentes conventions avec des pays d'Afrique Sub-saharienne qui se présentent comme suit :

- Une convention signée avec l'Etat de Côte d'Ivoire portant sur le développement de 10 100 logements situés à Locodjoro (7 500 logements réalisés en 5 tranches) et à Koumassi (une tranche de 2 600 logements à Koumassi). Au 31 décembre 2013, les projets sont encore en cours de structuration et d'étude ;
- Un mémorandum d'entente signé avec l'Etat de République du Congo portant sur le développement de 640 logements sociaux ainsi que sur la construction d'équipements collectifs sur une superficie de 2,9 hectares au sein du quartier M'pila de Brazzaville. Au 31 décembre 2013, le projet est encore en cours de structuration et d'étude ;
- Un mémorandum d'entente signé avec l'Etat du Cameroun portant sur le développement de 11 500 logements sociaux répartis dans les 10 principales villes du pays (dont 4 500 logements à Yaoundé). Au 31 décembre 2013, les projets sont encore en cours de structuration et d'étude ;
- Une convention signée avec la République de Guinée portant sur le développement 3 000 logements économiques sur des sites privés de la capitale Conakry. Au 31 décembre 2013, le projet est encore en cours de structuration et d'étude.

III. Appartenance de Douja Promotion Groupe Addoha à un groupe

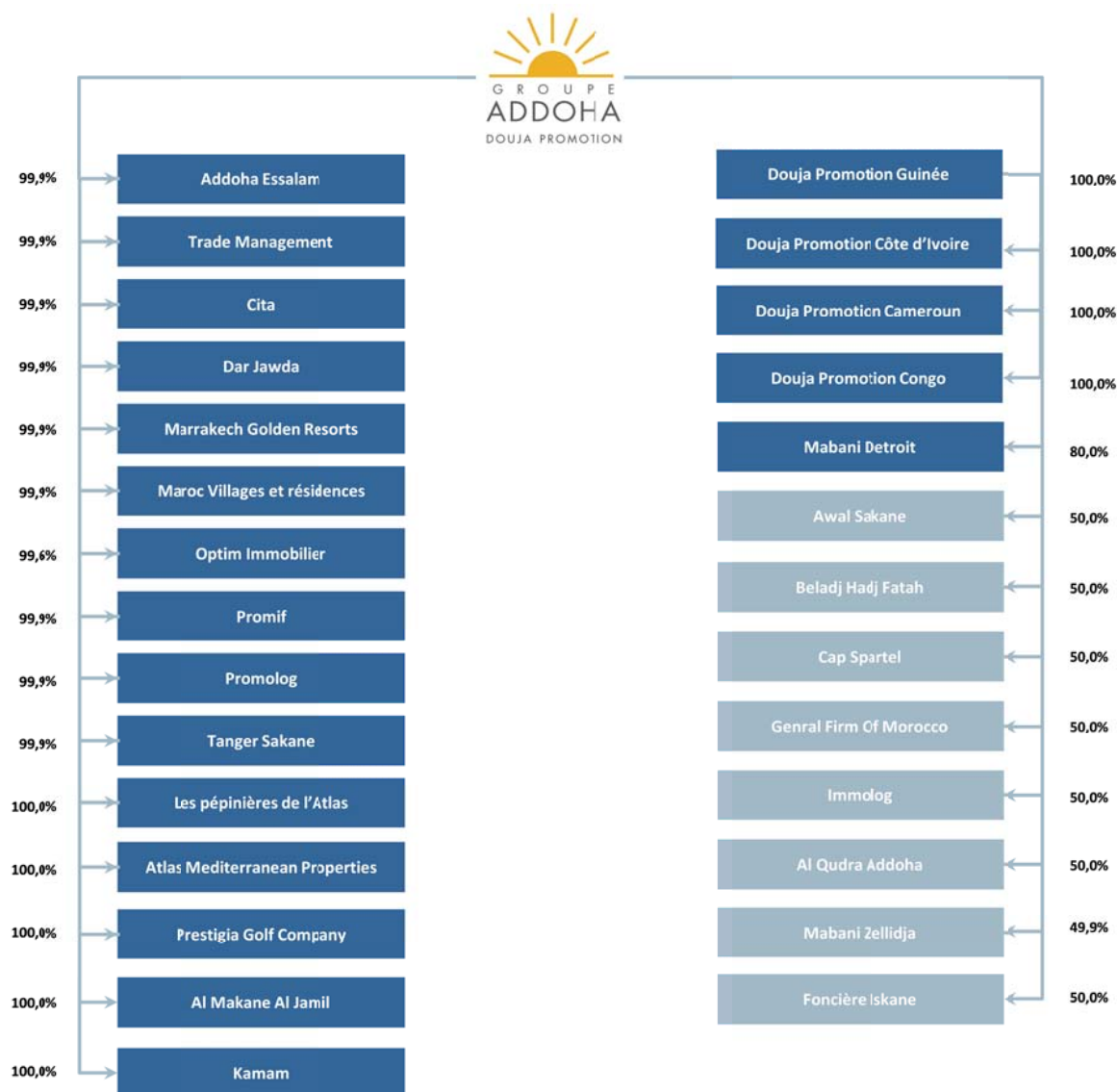
La société Douja Promotion Groupe Addoha est détenue en majorité par la famille SEFRIOUI (personnes physiques uniquement), représentée par M. Anas SEFRIOUI, actionnaire majoritaire et Président Directeur Général de la Société. À ce jour, Douja Promotion Groupe Addoha ne fait partie d'aucun groupe.

IV. Filiales de Douja Promotion Groupe Addoha

IV.1. Organigramme Juridique

Au 31 décembre 2013, l'organigramme juridique du Groupe Addoha se présente comme suit :

Figure 1 Participations de Douja Promotion Groupe Addoha au 31 Décembre 2013



Source : Douja Promotion Groupe Addoha

IV.2. Présentation des filiales de Douja Promotion Groupe Addoha

IV.2.1. CITA

Tableau 10 Renseignements sur CITA au 31/12/2013

Dénomination sociale	CITA
Date de création/Acquisition	2008
Siège social	Km 7, Route de Rabat, Ain Sebâa Casablanca
Forme juridique	Société anonyme
Domaine d'activité	Promotion immobilière
Capital social	300 000 Dhs
Valeur nominale des actions	100 Dhs
Exercice social	Du 1 ^{er} janvier au 31 décembre
Actionnariat au 31.12.2013	99,9% Douja Promotion Groupe Addoha
Pourcentage des droits de vote au 31.12.2013	99,9% Douja Promotion Groupe Addoha

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

Douja Promotion Groupe Addoha a acquis 99,9% de la société CITA, autrefois appartenant à General Firm Of Morocco. La société est en charge du développement et de la promotion du projet Bouskoura Golf City (projet portant sur 2 582 unités dont 1 017 unités complètement achevées et commercialisées¹⁷ et 1 565 unités en cours de réalisation) et du projet Bahia à Marrakech (projet portant sur 16 000 unités, dont 12 000 unités économiques non encore entamées et 4 000 unités haut standing non encore entamées).

Les principaux agrégats financiers de la société sur les trois derniers exercices sont représentés dans le tableau ci-après :

Tableau 11 Principaux agrégats financiers de CITA durant la période 2011-2013

Chiffres clés (KDhs)	2011	2012	2013
Chiffre d'affaires	0	1 544 132	1 774 626
Capital social	300	300	300
Fonds propres	-21 631	231 642	251 827
Endettement net ¹⁸	948 145	960 117	721 990
Résultat net	-7 083	253 272	249 985
Dividendes versés à Douja Promotion Groupe Addoha	0	0	229 494

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

Période 2011-2012 :

Compte tenu des premières livraisons de logements hauts standings effectuées dès 2012 dans le cadre du programme Bouskoura Golf City, la société CITA dégage, durant cette année, un chiffre d'affaires de 1 544,1 MDhs. En conséquence, le résultat net de la société atteint un niveau bénéficiaire à fin 2012 s'établissant à 253,3 MDhs, soit une marge nette de 16,4%.

L'endettement net de la société reste stable à fin 2012 et s'établit à 960,1 MDhs contre 948,1 MDhs à fin 2011.

Période 2012-2013 :

¹⁷ Logements entièrement achevés et livrés.

¹⁸ Pour l'ensemble des filiales présentées ci-après, l'endettement net est calculé comme suit :

Endettement net = Dettes financières + trésorerie passif - trésorerie actif – Valeurs mobilières de placement

A fin 2013, et compte tenu de la livraison de 478 unités haut standing, la société CITA réalise un chiffre d'affaires de 1 774,6 MDhs, en progression de 14,9% par rapport à 2012, pour un résultat net de 250,0 MDhs. La société a, par ailleurs, distribué un dividende de 229,5 MDhs à Douja Promotion Groupe Addoha.

L'endettement net de CITA se réduit progressivement au gré des remboursements et atteint 722,0 MDhs.

IV.2.2. Tanger Sakane

Tableau 12 Renseignements sur Tanger Sakane au 31/12/2013

Dénomination sociale	Tanger Sakane
Date de création	11/05/2006
Siège social	27 28, Avenue Moulay Youssef, Tanger
Forme juridique	Société anonyme
Domaine d'activité	Promotion immobilière
Capital social	300 000 Dhs
Valeur nominale des actions	100 Dhs
Exercice social	Du 1 ^{er} janvier au 31 décembre
Actionnariat au 31.12.2013	99,9% Douja Promotion Groupe Addoha
Pourcentage des droits de vote au 31.12.2013	99,9% Douja Promotion Groupe Addoha

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

Créée en 2006, la société Tanger Sakane est une filiale à 99,9% de Douja Promotion Groupe Addoha et a pour objet de développer des projets immobiliers économiques et intermédiaires. La société est en cours de réalisation de cinq projets dans la ville de Tanger :

- Cap Spartel (468 logements en cours de réalisation) ;
- Al Menzeh (9 logements en cours de réalisation) ;
- Val Fleuri (805 logements en cours de réalisation) ;
- Al Irfane 2 (3 006 logements en cours de réalisation) ;
- Sables d'or (12 226 logements en partenariat avec d'autres filiales du Groupe Addoha).

Le nombre de logements livrés au titre de l'année 2013 atteint 420 unités, contre 760 en 2012. L'essentiel des livraisons est porté par le projet Al Irfane 2 dans le cadre duquel 287 unités ont été livrées en 2013, et le projet Val Fleuri dont les livraisons s'élèvent à 77 unités à fin 2013. Le reste des livraisons concerne les projets Sables d'Or (51 unités) et Al Menzeh (5 unités).

Les principaux agrégats financiers de la société sur les trois derniers exercices sont représentés dans le tableau ci-après :

Tableau 13 Principaux agrégats financiers de Tanger Sakane durant la période 2011-2013

Chiffres clés (KDhs)	2011	2012	2013
Chiffre d'affaires	91 160	214 816	144 408
Capital social	300	300	300
Fonds propres	-5 999	-28 664	-40 618
Endettement net	284 144	236 846	142 172
Résultat net	-6 335	-22 665	-11 953
Dividendes versés à Douja Promotion Groupe Addoha	34 574	0	0

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

Période 2011-2012 :

Le chiffre d'affaires de la société s'établit à 214,8 MDhs à fin 2012 contre 91,2 MDhs en 2011. Cette forte progression résulte principalement de la croissance des livraisons effectuées dans le cadre du projet Sable d'Or (de 117 unités en 2011 à 570 unités en 2012).

Le résultat net de la société Tanger Sakane maintient son niveau déficitaire en 2012 et recule à -22,7 MDhs suite au déstockage d'une partie des logements produits par la société ayant été impactée par des travaux d'infrastructures hors site¹⁹.

Par ailleurs, l'endettement net de la société se résorbe de 16,6% entre 2011 et 2012 et totalise 236,8 MDhs au 31 décembre 2012 contre 284,1 MDhs au 31 décembre 2011 suite aux remboursements opérés sur les dettes bancaires de la société.

Période 2012-2013 :

En 2013, le chiffre d'affaires de Tanger Sakane s'établit à 144,4 MDhs et s'inscrit en baisse de 32,8% par rapport à 2012 en raison de la diminution du nombre d'unités vendues qui atteint 420 unités contre 760 unités en 2012.

Le résultat net de la Société atteint -12,0 MDhs Vs. -22,7 MDhs en 2012, une amélioration expliquée par la baisse des achats consommés de matières et fournitures consécutivement à la diminution des volumes produits lors de l'année 2013.

L'endettement net de la société se réduit en fonction des remboursements effectués et atteint 142,2 MDhs à fin 2013.

IV.2.3. Promolog

Tableau 14 Renseignements sur Promolog au 31/12/2013

Dénomination sociale	Promolog
Date de création/Acquisition	01/12/2005
Siège social	Km 7, Route de Rabat, Ain Sebâa Casablanca
Forme juridique	Société à responsabilité limitée
Domaine d'activité	Promotion immobilière
Capital social	200 000 Dhs
Valeur nominale des actions	100 Dhs
Exercice social	Du 1 ^{er} janvier au 31 décembre
Actionnariat au 31.12.2013	100,0% Douja Promotion Groupe Addoha
Pourcentage des droits de vote au 31.12.2013	100,0% Douja Promotion Groupe Addoha

Source : Addoha

Promolog est une société de promotion immobilière positionnée sur le segment économique et portent sur le projet Basma 2 (465 logements développés dans le cadre de l'article 19 de la loi de finances 1999-2000) à Casablanca qui a été entièrement achevé, commercialisé et livré en 2009. Depuis les dernières livraisons effectuées, la société ne réalise plus aucune activité.

¹⁹ Travaux réalisés à l'extérieur du site du projet permettant de raccorder le projet aux infrastructures externes (eau, électricité, etc.).

Les principaux agrégats financiers de la société sur les trois derniers exercices sont représentés dans le tableau ci-après :

Tableau 15 Principaux agrégats financiers de Promolog durant la période 2011-2013

Chiffres clés (KDhs)	2011	2012	2013
Chiffre d'affaires	0	0	0
Capital social	200	200	200
Fonds propres	142	99	55
Endettement net	-10	-7	-60
Résultat net	-22	-42	-45
Dividendes versés à Douja Promotion Groupe Addoha	0	0	0

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

IV.2.4. Promif

Tableau 16 Renseignements sur Promif au 31/12/2013

Dénomination sociale	Promif
Date de création/Acquisition	Décembre 2005
Siège social	Km 7, Route de Rabat, Ain Sebâa Casablanca
Forme juridique	Société à responsabilité limitée
Domaine d'activité	Promotion immobilière
Capital social	200 000 Dhs
Valeur nominale des actions	100 Dhs
Exercice social	Du 1 ^{er} janvier au 31 décembre
Actionnariat au 31.12.2013	99,9% Douja Promotion Groupe Addoha
Pourcentage des droits de vote au 31.12.2013	99,9% Douja Promotion Groupe Addoha

Source : Addoha

Promif est une société de promotion immobilière positionnée sur le segment économique et portant sur un projet situé à Ain Sebâa à Casablanca qui a été entièrement achevé, commercialisé et livré en 2009. Depuis les dernières livraisons effectuées, la société ne réalise plus aucune activité.

Les principaux agrégats financiers de la société sur les trois derniers exercices sont représentés dans le tableau ci-après :

Tableau 17 Principaux agrégats financiers de Promif durant la période 2011-2013

Chiffres clés (KDhs)	2011	2012	2013
Chiffre d'affaires	0	0	0
Capital social	200	200	200
Fonds propres	160	142	121
Endettement net	-603	-202	-34
Résultat net	-44	-18	-21
Dividendes versés à Douja Promotion Groupe Addoha	0	0	0

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

IV.2.5. Addoha Essalam

Tableau 18 Renseignements sur Addoha Essalam au 31/12/2013

Dénomination sociale	Addoha Essalam
Date de création/Acquisition	03/08/2006
Siège social	Km 7, Route de Rabat, Ain Sebâa Casablanca
Forme juridique	Société à responsabilité limitée
Domaine d'activité	Promotion immobilière
Capital social	1 762 000 Dhs
Valeur nominale des actions	100 Dhs
Exercice social	Du 1 ^{er} janvier au 31 décembre
Actionnariat au 31.12.2013	99,9% Douja Promotion Groupe Addoha
Pourcentage des droits de vote au 31.12.2013	99,9% Douja Promotion Groupe Addoha

Source : Addoha

Créée en août 2006, la société Addoha Essalam est une filiale à 99,9% de Douja Promotion Groupe Addoha spécialisée dans la promotion et la réalisation de programmes immobiliers économiques et intermédiaires.

La société développe au 31 décembre 2013 les principaux projets suivants : (i) Cité Essalam (5 973 logements), (ii) Cité Essalam El Farah (5 684 logements) et (iii) Cité Essalam Al Azhar 2 (7 659 logements). En 2013, le nombre d'unités livrées par la société s'élève à 5 799 unités, contre 2 787 livraisons en 2012.

Les principaux agrégats financiers de la société sur les trois derniers exercices sont représentés dans le tableau ci-après :

Tableau 19 Principaux agrégats financiers d'Addoha Essalam durant la période 2011-2013

Chiffres clés (KDhs)	2011	2012	2013
Chiffre d'affaires	1 590 794	780 249	1 671 961
Capital social	1 762	1 762	1 762
Fonds propres	548 590	194 981	384 958
Endettement net	256 070	324 279	301 865
Résultat net	546 083	192 612	382 035
Dividendes versés à Douja Promotion Groupe Addoha	216 714	546 189	192 047

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

Période 2011-2012 :

En 2012, le chiffre d'affaires de la société Addoha Essalam se réduit de 51,0% et atteint 780,3 MDhs contre 1 590,8 MDhs en 2011. Cette diminution est essentiellement due au recul des volumes livrés suite à l'arrivée à terme de certaines tranches des projets en cours de développement par la société.

Le repli du volume des livraisons affecte négativement le résultat net qui baisse de 546,1 MDhs en 2011 à 192,6 MDhs à fin 2012.

Le niveau d'endettement net de la société s'établit, par ailleurs, à 324,3 MDhs à fin 2012 contre 256,1 MDhs un an auparavant sous l'effet combiné de la levée par la société d'emprunts d'un montant de 267,1 MDhs et les remboursements opérés sur les dettes historiques.

Période 2012-2013 :

Lors de l'exercice 2013, la société Addoha Essalam enregistre un chiffre d'affaires de 1 672,0 MDhs (Vs. 780,2 MDhs en 2012), suite à la hausse des volumes livrés, soit 5 799 logements (Vs. 2 787 unités livrées en 2012). Les volumes sont principalement composés de la livraison de 5 281 logements relatifs au projet Al Azhar.

Suite à la progression du chiffre d'affaires, le résultat net de la société Addoha Essalam progresse de 189,4 MDhs pour s'établir à 382,0MDhs en 2013.

La dette nette de la société se réduit de 22,4 MDhs en raison du remboursement progressif de sa dette de financement sur la période pour un montant de 18,0 MDhs.

IV.2.6. Optim Immobilier

Tableau 20 Renseignements sur Optim Immobilier au 31/12/2013

Dénomination sociale	OPTIM IMMOBILIER
Date de création/Acquisition	2008
Siège social	Km 7, Route de Rabat, Ain Sebâa Casablanca
Forme juridique	Société anonyme
Domaine d'activité	Promotion immobilière
Capital social	1 000 000 Dhs
Valeur nominale des actions	100 Dhs
Exercice social	Du 1 ^{er} janvier au 31 décembre
Actionnariat au 31.12.2013	99,6% Douja Promotion Groupe Addoha
Pourcentage des droits de vote au 31.12.2013	99,6% Douja Promotion Groupe Addoha

Source : Addoha

Douja Promotion Groupe Addoha a acquis 99,6% de la société Optim Immobilier en 2008, autrefois appartenant au Groupe Fadesa Maroc (actuellement General Firm Morocco).

La société est en charge du développement et de la promotion du projet Saniat à Marrakech qui consiste en 263 unités de haut standing. Le projet n'est pas encore entamé.

Les principaux agrégats financiers de la société sur les trois derniers exercices sont représentés dans le tableau ci-après :

Tableau 21 Principaux agrégats financiers d'Optim Immobilier durant la période 2011-2013

Chiffres clés (KDhs)	2011	2012	2013
Chiffre d'affaires	0	0	0
Capital social	1 000	1 000	1 000
Fonds propres	-3 015	-3 159	-3 301
Endettement net	- 216	-7	-38
Résultat net	-216	-145	-141
Dividendes versés à Douja Promotion Groupe Addoha	0	0	0

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

Ayant totalement achevé le développement de ses programmes immobiliers et n'ayant pas encore entamé le projet Saniat, la société n'enregistre plus de chiffres d'affaires sur la période 2011-2013.

Le résultat net de la société reste stable, évoluant de – 216 KDhs en 2011 à – 141 KDhs en 2013. Cette situation déficitaire s'explique par l'enregistrement de charges d'exploitation correspondant principalement aux honoraires payés aux commissaires aux comptes.

IV.2.7. Dar Jawda

Tableau 22 Renseignements sur Dar Jawda au 31/12/2013

Dénomination sociale	DAR JAWDA
Date de création/Acquisition	01/12/2005
Siège social	Km 7, Route de Rabat, Ain Sebâa Casablanca
Forme juridique	Société à responsabilité limitée
Domaine d'activité	Promotion immobilière
Capital social	17 500 000 Dhs
Valeur nominale des actions	100 Dhs
Exercice social	Du 1 ^{er} janvier au 31 décembre
Actionnariat au 31.12.2013	99,9% Douja Promotion Groupe Addoha
Pourcentage des droits de vote au 31.12.2013	99,9% Douja Promotion Groupe Addoha

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

Créée en décembre 2005, Dar Jawda a pour objet la promotion et la réalisation de projets immobiliers économiques et intermédiaires. Elle a entièrement livré les projets Al Wifaq (1 699 unités) à Casablanca et Dalila 2 à Fès (660 unités) et en cours de réalisation du programme Hay Nahda (77 unités en cours de réalisation et de commercialisation) à Rabat sur une consistance totale de 411 unités.

Par ailleurs, le nombre de logement livré en 2013 s'élève à 133 unités dont 129 unités relatives au projet Hay Nahda à Rabat (contre 205 unités livrées dans le cadre de ce projet en 2012).

Les principaux agrégats financiers de la société sur les trois derniers exercices sont représentés ci-dessous :

Tableau 23 Principaux agrégats financiers de Dar Jawda durant la période 2011-2013

Chiffres clés (KDhs)	2011	2012	2013
Chiffre d'affaires	175	43 567	27 780
Capital social	17 500	17 500	17 500
Fonds propres	19 593	19 902	24 050
Endettement net	-1 750	-986	-888
Résultat net	-1 440	308	4 092
Dividendes versés à Douja Promotion Groupe Addoha	16 450	0	0

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

Période 2011-2012 :

Le chiffre d'affaires de la société Dar Jawda s'établit en 2012 à 43,6 MDhs contre 0,2 MDhs en 2011 principalement sous l'effet du lancement du programme Hay Nahda, ayant enregistré 205 livraisons en 2012.

Le résultat net réalisé par Dar Jawda suit la progression haussière du chiffre d'affaires et s'établit à 308 KDhs en 2012 contre - 1 440 KDhs en 2011.

Période 2012-2013 :

Lors de l'exercice 2013, la société Dar Jawda affiche un chiffre d'affaires de 27,8 MDhs, accusant une baisse de 36,2% par rapport à l'exercice 2012. Le recul constaté résulte de la diminution des volumes livrés en 2013, soit 133 unités livrées contre 220 unités livrées en 2012.

En dépit du recul du chiffre d'affaire, le résultat net s'améliore en 2013 (passant de 308 KDhs en 2012 à 4 092 KDhs en 2013) en raison de la baisse de la production réduisant les charges d'exploitation sur la période. En effet, la quasi-totalité du volume d'affaires réalisé durant l'exercice est issu du déstockage d'unités produites antérieurement à 2013.

Il est à noter que la trésorerie nette reste stable sur la période 2012-2013 malgré l'augmentation de la capacité d'autofinancement, et ce, en raison du remboursement de comptes courants d'associés pour un montant de 31,5 MDhs.

IV.2.8. Maroc Villages & Résidences

Tableau 24 Renseignements sur Maroc Villages & Résidences au 31/12/2013

Dénomination sociale	Maroc Villages & Résidences
Date de création/Acquisition	2006
Siège social	Km 7, Route de Rabat, Ain Sebâa Casablanca
Forme juridique	Société anonyme
Domaine d'activité	Promotion immobilière
Capital social	300 000 Dhs
Valeur nominale des actions	100 Dhs
Exercice social	Du 1 ^{er} janvier au 31 décembre
Actionnariat au 31.12.2013	99,9% Douja Promotion Groupe Addoha
Pourcentage des droits de vote au 31.12.2013	99,9% Douja Promotion Groupe Addoha

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

Créée en 2006, la société Maroc Villages & Résidences n'a à ce jour porté aucun projet immobilier.

Les principaux agrégats financiers de la société sur les trois derniers exercices sont représentés dans le tableau ci-après :

Tableau 25 Principaux agrégats financiers de Maroc Villages & Résidences durant la période 2011-2013

Chiffres clés (KDhs)	2011	2012	2013
Chiffre d'affaires	0	0	0
Capital social	300	300	300
Fonds propres	27	9	-37
Endettement net	-1 300	-1 256	-1 203
Résultat net	-53	-18	-46
Dividendes versés à Douja Promotion Groupe Addoha	0	0	0

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

IV.2.9. Marrakech Golden Resorts

Tableau 26 Renseignements sur Marrakech Golden Resorts au 31/12/2013

Dénomination sociale	Marrakech Golden Resorts
Date de création/Acquisition	01/02/2008
Siège social	Km 7, Route de Rabat, Ain Sebâa Casablanca
Forme juridique	Société anonyme
Domaine d'activité	Promotion immobilière
Capital social	300 000 Dhs
Valeur nominale des actions	100 Dhs
Exercice social	Du 1 ^{er} janvier au 31 décembre
Actionnariat au 31.12.2013	99,9% Douja Promotion Groupe Addoha
Pourcentage des droits de vote au 31.12.2013	99,9% Douja Promotion Groupe Addoha

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

Acquise en février 2008, la société Marrakech Golden Resorts est une filiale à 100% détenue par Douja Promotion Groupe Addoha positionnée sur le segment de l'immobilier de haut standing.

La société est en charge de la réalisation du projet Marrakech Country Club qui consiste en 97 lots de terrains au cœur de la palmeraie de Marrakech. A fin 2013, la société a commercialisé près de 9% dudit projet et n'a pas encore débuté sa production.

Les principaux agrégats financiers de la société sur les trois derniers exercices sont représentés dans le tableau ci-après :

Tableau 27 Principaux agrégats financiers de Marrakech Golden Resorts durant la période 2011-2013

Chiffres clés (KDhs)	2011	2012	2013
Chiffre d'affaires	0	0	0
Capital social	300	300	300
Fonds propres	-7 939	-11 626	-14 897
Endettement net	-37	3	-26
Résultat net	-3 716	-3 685	-3 271
Dividendes versés à Douja Promotion Groupe Addoha	0	0	0

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

Le résultat net est essentiellement constitué de charges d'intérêt venant en rémunération des comptes courants d'associés injectés au profit de la société.

IV.2.10. Trade Management

Tableau 28 Renseignements sur Trade Management au 31/12/2013

Dénomination sociale	Trade Management
Date de création/Acquisition	01/01/2008
Siège social	Km 7, Route de Rabat, Ain Sebâa Casablanca
Forme juridique	Société anonyme
Domaine d'activité	Services
Capital social	50 000 000 Dhs
Valeur nominale des actions	100 Dhs
Exercice social	Du 1 ^{er} janvier au 31 décembre
Actionnariat au 31.12.2013	99,9% Douja Promotion Groupe Addoha
Pourcentage des droits de vote au 31.12.2013	99,9% Douja Promotion Groupe Addoha

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

Créée en 2008, Trade Management avait pour objet de réaliser la maîtrise d'ouvrage déléguée de l'ensemble des projets du Groupe. En effet, la société a assuré la maîtrise d'ouvrage de tous les projets en 2008 et 2009. En 2010, la maîtrise d'ouvrage déléguée n'a plus été confiée à Trade Management qui effectue, depuis, la vente d'articles de finition (portes, robinetterie, carrelage, etc.) que le groupe importe et refacture aux constructeurs dans l'objectif d'améliorer la qualité des logements développés dans le cadre de certains programmes.

Les principaux agrégats financiers de la société sur les trois derniers exercices sont représentés dans le tableau ci-après :

Tableau 29 Principaux agrégats financiers de Trade Management durant la période 2011-2013

Chiffres clés (KDhs)	2011	2012	2013
Chiffre d'affaires	24 633	183 474	152 873
Capital social	300	50 000	50 000
Fonds propres	-8 328	22 053	21 630
Endettement net	306	35 715	5 748
Résultat net	-2 439	-19 318	-423
Dividendes versés à Douja Promotion Groupe Addoha	0	0	0

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

Période 2011-2012 :

Sur la période 2011-2012, la société Trade management enregistre un chiffre d'affaires en hausse de 24,6 MDhs en 2011 à 183,5 MDhs e 2012 consécutivement au développement de sa nouvelle activité.

Le résultat net de la société Trade Management maintient un niveau déficitaire sur la période 2011-2012 intégrant notamment les charges financières ainsi que les frais liés à l'importation des produits susmentionnés.

Au courant de l'année 2012, la société a effectué une augmentation de capital social de 47,0 MDhs qui passe de 0,3 MDhs en 2011 à 50,0 MDhs à fin 2012. Cette opération a pour objectif le renforcement des fonds propres pour accompagner l'augmentation de l'activité de la Société.

Période 2012-2013 :

L'année 2013 est marquée par un recul du chiffre d'affaires de la société (-16,7%), soit un chiffre d'affaires de 152,9 MDhs constitué principalement des importations de matériels de finition revendus aux constructeurs sous-traitants du Groupe, dans le but d'assurer une meilleure finition des logements construits au Maroc.

Sur la même période, le résultat net de Trade Management est en amélioration, et s'établit à -423 KDhs (contre -19,3 MDhs en 2012). Cette augmentation résulte principalement d'une appréciation de la marge brute de 1,6% en 2012 à 9,8% en 2013 sous l'effet d'une modification du mix-produit de la société.

L'endettement net de la société est composé, uniquement, de sa trésorerie nette. Ainsi, l'endettement net évolue à la baisse passant de 35,7 MDhs en 2012 à 5,7 MDhs en 2013, en raison de la diminution du BFR de la filiale sur la période.

IV.2.11. Les Pépinières de l'Atlas

Tableau 30 Renseignements sur les Pépinières de l'Atlas au 31/12/2013

Dénomination sociale	Les Pépinières de l'Atlas
Date de création/Acquisition	2011
Siège social	Km 7, Route de Rabat, Ain Sebâa Casablanca
Forme juridique	Société anonyme
Domaine d'activité	Exploitation de pépinières
Capital social	300 000 Dhs
Valeur nominale des actions	100 Dhs
Exercice social	Du 1 ^{er} janvier au 31 décembre
Actionnariat au 31.12.2013	100,0% Douja Promotion Groupe Addoha
Pourcentage des droits de vote au 31.12.2013	100,0% Douja Promotion Groupe Addoha

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

Les principaux agrégats financiers de la société sur les trois derniers exercices sont représentés dans le tableau ci-après :

Tableau 31 Principaux agrégats financiers de Pépinières de l'Atlas pour la période 2011-2013

Chiffres clés (KDhs)	2011	2012	2013
Chiffre d'affaires	0	0	0
Capital social	300	300	300
Fonds propres	294	-838	-2 866
Endettement net	-300	92	355
Résultat net	-1	-1 131	-2 028
Dividendes versés à Douja Promotion Groupe Addoha	0	0	0

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

La société « Les Pépinières de l'Atlas » n'a pas généré de revenus en 2013. Cette société a pour vocation d'exploiter des pépinières et de commercialiser ses produits principalement auprès du groupe.

Le résultat net de la société est principalement impacté de (i) charges salariales, (ii) d'achats consommés de matières et fournitures et (iii) de charges d'intérêt. Entre 2012 et 2013 le résultat net de la société passe de -1 131 KDhs à -2 028 KDhs, principalement en raison de la progression desdites charges.

IV.2.12. Immolog

Tableau 32 Renseignements sur Immolog au 31/12/2013

Dénomination sociale	Immolog
Date de création/Acquisition	08/11/2005
Siège social	Km 7, Route de Rabat, Ain Sebâa Casablanca
Forme juridique	Société anonyme
Domaine d'activité	Promotion immobilière
Capital social	250 000 000 Dhs
Valeur nominale des actions	100 Dhs
Exercice social	Du 1 ^{er} janvier au 31 décembre
Actionnariat au 31.12.2013	50,0% Douja Promotion Groupe Addoha
	50,0% Compagnie Générale Immobilière
Pourcentage des droits de vote au 31.12.2013	50,0% Douja Promotion Groupe Addoha
	50,0% Compagnie Générale Immobilière

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

Créée en partenariat avec la CDG en octobre 2005, Immolog est une société détenue conjointement par Douja Promotion Groupe Addoha et la CGI. La société est spécialisée dans la promotion et la réalisation de projets immobiliers économiques et intermédiaires. Elle est notamment en charge de la réalisation des projets suivants :

- Zhor Targa à Marrakech (2 471 unités) ;
- Portes de Marrakech 1 (10 478 unités) ;
- Portes de Salé (3 859 unités) ;
- Al Firdaous - Aïn Al Aouda à Rabat (35 360 unités) ;
- Ikhlasse à Tanger (3 858 unités) ;
- Assad à El Jadida (3 224 unités) ;
- Al Hadika à Salé (3 918 unités) ;
- Annassim à Marrakech (3 049 unités) ;
- Salma à Marrakech (2 076 unités) ;

En 2013, la société Immolog enregistre une baisse des livraisons (passant de 2 889 unités livrées en 2012 à 1 180 unités livrées en 2013). Ce recul s'explique notamment par la diminution des livraisons relatives au (i) projet Al Ikhlasse (36 unités livrées contre 197 en 2012), (ii) au programme Portes de Marrakech 1 (243 unités livrées contre 399 en 2012), (iii) au projet Zhor Targa (154 unités livrées contre 248 unités en 2012), et (iv) au programme Portes de Salé (64 unités livrées contre 531 en 2012).

Les principaux agrégats financiers de la société sur les trois derniers exercices sont représentés dans le tableau ci-après :

Tableau 33 Principaux agrégats financiers d'Immolog durant la période 2011-2013

Chiffres clés (KDhs)	2011	2012	2013
Chiffre d'affaires	1 463 416	859 555	418 794
Capital social	250 000	250 000	250 000
Fonds propres	477 453	490 004	422 637
Endettement net	297 208	998 915	905 428
Résultat net	195 870	112 551	32 633
Dividendes versés à Douja Promotion Groupe Addoha	99 998	49 999	49 999

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

Période 2011-2012 :

Sous l'effet du recul des livraisons réalisées par la société Immolog pour les raisons explicitées précédemment, le chiffre d'affaires de la société affiche un recul de 41,3% en 2012 pour s'établir à 859,6 MDhs.

Par conséquent, le résultat net s'établit à 112,6 MDhs, et enregistre une diminution de 42,5% par rapport à 2011, en ligne avec la baisse du volume d'affaires.

L'endettement net de la société Immolog progresse de 297,2 MDhs à 998,9 MDhs en 2012 sous l'effet de l'émission par la société d'un emprunt obligataire de 700,0 MDhs remboursable in fine sur une durée de 5 ans et ce, dans l'objectif de financer la croissance de sa réserve foncière.

Période 2012-2013 :

En 2013, le chiffre d'affaires réalisé par la société Immolog affiche une baisse, passant de 859,6 MDhs en 2012 à 418,8 MDhs en 2013. Un recul principalement lié à la diminution des volumes livrés relatifs aux programmes Al Ikhlasse, Portes de Marrakech 1 et Zhor Targa.

Ainsi, à l'image du chiffre d'affaires, le résultat net d'Immolog s'établit à 32,6 MDhs à fin 2013 (contre 112,6 MDhs en 2012).

Par ailleurs, l'endettement net, composé essentiellement d'un emprunt obligataire et de dettes financières, dont l'encours à fin 2013 atteint respectivement 700 MDhs et 196,8 MDhs, se réduit en raison du remboursement dudit emprunt bancaire dont l'échéance de l'exercice totalise 103,2 MDhs.

IV.2.13. Mabani Détroit

Tableau 34 Renseignements sur Mabani Détroit au 31/12/2013

Dénomination sociale	Mabani Détroit SA
Date de création/Acquisition	Mars 2007
Siège social	27 28, Avenue Moulay Youssef Tanger
Forme juridique	Société anonyme
Domaine d'activité	Promotion immobilière
Capital social	5 000 000 Dhs
Valeur nominale des actions	100 Dhs
Exercice social	Du 1 ^{er} janvier au 31 décembre
Actionnariat au 31.12.2013	80,0% Douja Promotion Groupe Addoha 20,0% GILMAR
Pourcentage des droits de vote au 31.12.2013	80,0% Douja Promotion Groupe Addoha 20,0% GILMAR

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

Créée en partenariat avec le groupe espagnol Gilmar en mars 2007, la société Mabani Détroit a pour objet de promouvoir et développer des projets immobiliers balnéaires et golfiques, orientés vers un positionnement économique et intermédiaire, à travers le projet Sables d'Or à Tanger. Ledit programme a une consistance totale de 13 203 unités (dont 3 514 logements de gamme intermédiaire).

Les principaux agrégats financiers de la société sur les trois derniers exercices sont représentés dans le tableau ci-après :

Tableau 35 Principaux agrégats financiers de Mabani Détroit durant la période 2011-2013

Chiffres clés (KDhs)	2011	2012	2013
Chiffre d'affaires	43 424	0	92 090
Capital social	5 000	5 000	5 000
Fonds propres	-16 224	-24 927	-57 939
Endettement net	346 779	297 554	175 808
Résultat net	-15 567	-8 682	-33 012
Dividendes versés à Douja Promotion Groupe Addoha	0	0	0

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

Après n'avoir effectué aucune livraison en 2012, la société Mabani Détroit réalise un chiffre d'affaires de 92,1 MDhs en 2013 suite à la livraison de 356 unités relatives au projet Sables d'Or à Tanger.

En dépit de cette performance, le résultat net de la société s'inscrit à la baisse pour s'établir à -33,0 MDhs (vs. -8,7 MDhs en 2012). Cette baisse est expliquée par (i) la variation de stock des achats consommés de matières et fournitures (en lien avec le développement des tranches restantes du programme Sables d'Or) réduisant la marge brute à -7,4 MDhs à fin 2013 et par l'enregistrement de la partie non stockable des charges financières (en ligne avec la partie des logements livrés en 2013) pour un montant de 23,3 MDhs.

L'endettement net de la société baisse de 40,9%, essentiellement en raison du remboursement de la dette de financement effectué sur la période pour un montant de 116,6 MDhs.

IV.2.14. General Firm Of Morocco

Tableau 36 Renseignements sur General Firm of Morocco au 31/12/2013

Dénomination sociale	General Firm Of Morocco
Date de création/Acquisition	01/12/2007
Siège social	33, bd Moulay Youssef, Casablanca
Forme juridique	Société anonyme
Domaine d'activité	Promotion immobilière
Capital social	1 000 000 Dhs
Valeur nominale des actions	100 Dhs
Exercice social	Du 1 ^{er} janvier au 31 décembre
Actionnariat au 31.12.2013	50,0% Douja Promotion Groupe Addoha 50,0% Fadesa Martinsa
Pourcentage des droits de vote au 31.12.2013	50,0% Douja Promotion Groupe Addoha 50,0% Fadesa Martinsa

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

La société Douja Promotion Groupe Addoha a acquis en décembre 2007, 50% de General Firm Of Morocco. General Firm of Morocco développe actuellement les quatre projets suivants : (i) Alcudia à Tétouan (1 155 unités), (ii) Atlas Golf Resort à Marrakech (1 961 logements), (iii) Mediterranea Saïdia (1 968 logements), (iv) Les Pépinières (717 logements économiques), et (v) Moulouya à Saïdia²⁰ (3 094 logements économiques).

Au cours de l'année 2013, la société a livré 1 083 unités résidentielles, dont 507 unités relatives au projet Les Jardins de la Moulouya, 231 unités pour Al Cudia Smir et 136 unités relatives au projet Les Pépinières.

Les principaux agrégats financiers de la société sur les trois derniers exercices se présentent comme suit :

Tableau 37 Principaux agrégats financiers (consolidés) de General Firm Of Morocco sur la période 2011-2013²¹

Chiffres clés (KDhs)	2011	2012	2013
Chiffre d'affaires	1 088 313	266 745	633 678
Capital social	1 000	1 000	1 000
Fonds propres	225 931	717 769	492 845
Endettement net	1 000 401	1 035 518	926 505
Résultat net	-325 885	233 430	31 573
Dividendes versés à Douja Promotion Groupe Addoha	0	0	0

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

Période 2011-2012 :

Le chiffre d'affaires réalisé par la société General Firm Of Morocco diminue de près de 75,5% entre 2011 et 2012 et atteint 267 MDhs. Cette baisse s'explique essentiellement par le recul de livraisons réalisées par la société de 640 unités en 2011 à 271 unités en 2012.

En 2011, le résultat net de la société a été impacté par l'enregistrement d'une perte exceptionnelle au titre de l'opération de cession de terrains nus réalisée dans le cadre du protocole d'accord avec CDG Développement et la Société Marocaine d'Ingénierie Touristique (SMIT). L'impact de cette perte sur le résultat net part du groupe de la Société s'établit à 240 MDhs.

²⁰ Le projet Moulouya est porté par la filiale de General Firm Of Morocco (Urbatlas).

²¹ Agrégats financier présentés en normes consolidées marocaines.

En 2012, le résultat net de la société s'apprécie de 560 MDhs en 2012 en raison de la non-réurrence de la perte exceptionnelle enregistrée en 2011 et de l'enregistrement de produits non récurrents en 2012 dans le cadre du protocole d'accord susmentionné.

Période 2012-2013 :

Le chiffre d'affaires réalisé par la société General Firm Of Morocco progresse de 266,7 MDhs en 2012 à 633,7 MDhs en 2013 en raison de la livraison de 1 083 unités sur la période.

En dépit de cette croissance, le résultat net accuse une baisse de 86,5% pour s'établir à 31,6 MDhs en 2013. Le résultat net est impacté par un déstockage de logements réalisés antérieurement à l'exercice 2013.

A titre indicatif, le tableau suivant présente le périmètre de consolidation de GFM :

Nom	% de contrôle	% d'intérêt	Consolidation
General Firm of Morocco	100%	100%	Intégration Globale
URBATLAS SA	100%	100%	Intégration Globale
Société d'Aménagement Saïdia	100%	100%	Intégration Globale
Résidences du Soleil	100%	100%	Intégration Globale
Terrasses du Soleil	99%	99%	Intégration Globale
Confias Home Maroc	100%	100%	Intégration Globale
Saïdia Immobilière	99%	99%	Intégration Globale
Sté d'Aménagement et de Valorisation Smir et Laguna Smir	100%	100%	Intégration Globale
Saïdia Marina Management	50%	50%	Mise en équivalence
Sté de la Gestion Urbaine de la Station Touristique Saïdia	98%	98%	Intégration Globale
Marina Saïdia Gestion	99%	99%	Intégration Globale

IV.2.15. Al Qudra Addoha

Tableau 38 Renseignements sur Al Qudra Addoha au 31/12/2013

Dénomination sociale	Al Qudra Addoha SA
Date de création/Acquisition	01/08/2007
Siège social	Km 7, Route de Rabat, Ain Sebâa Casablanca
Forme juridique	Société anonyme
Domaine d'activité	Promotion immobilière
Capital social	50 000 000 Dhs
Valeur nominale des actions	100 Dhs
Exercice social	Du 1 ^{er} janvier au 31 décembre
Actionnariat au 31.12.2013	50,0% Douja Promotion Groupe Addoha 50,0% Al Qudra Holding Morocco
Pourcentage des droits de vote au 31.12.2013	50,0% Douja Promotion Groupe Addoha 50,0% Al Qudra Holding Morocco

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

Créée en partenariat avec le groupe émirati Al Qudra Holding en août 2007, la société Al Qudra Addoha a pour objet de promouvoir et développer un projet immobilier sur le segment intermédiaire.

La société Al Qudra Addoha est en charge de la réalisation du projet Al Majd à Rabat portant sur 359 unités dont 277 unités complètement achevées et commercialisées et 82 unités en cours de réalisation et de commercialisation.

Par ailleurs, le nombre de logements livrés en 2013 s'élève à 20 unités contre 53 unités un an auparavant.

Les principaux agrégats financiers de la société sur les trois derniers exercices sont représentés dans le tableau ci-après :

Tableau 39 Principaux agrégats financiers de Al Qudra Addoha durant la période 2011-2013

Chiffres clés (KDhs)	2011	2012	2013
Chiffre d'affaires	79 833	52 918	20 045
Capital social	50 000	50 000	50 000
Fonds propres	43 963	44 427	44 915
Endettement net	-9 684	-770	-985
Résultat net	-1 449	464	488
Dividendes versés à Douja Promotion Groupe Addoha	0	0	0

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

Période 2011-2012 :

Le chiffre d'affaires de la société Al Qudra Addoha enregistre une diminution de 33,7% entre 2011 et 2012 et atteint 52,9 MDhs en fin de période en raison de la diminution des livraisons effectuées sur l'année (- 24 unités livrées par rapport à 2011).

Période 2012-2013 :

Le chiffre d'affaires de la société Al Qudra Addoha diminue, passant de 52,9 MDhs en 2012 à 20,1 MDhs en 2013, suite à la baisse des volumes livrés à 20 unités (vs. 53 unités livrées en 2012).

Malgré une baisse du chiffre d'affaires, le résultat net affiche une légère hausse (+5,2%) liée à une amélioration de la marge brute et à un recul des charges financières, consécutivement au remboursement de comptes courants d'associés réalisé en 2013.

IV.2.16. Mabani Zellidja

Tableau 40 Renseignements sur Mabani Zellidja au 31/12/2013

Dénomination sociale	Mabani Zellidja
Date de création/Acquisition	01/10/2007
Siège social	Km 7, Route de Rabat, Ain Sebâa Casablanca
Forme juridique	Société anonyme
Domaine d'activité	Promotion immobilière
Capital social	500 000 000 Dhs
Valeur nominal des actions	100 Dhs
Exercice social	Du 1 ^{er} janvier au 31 décembre
Actionnariat au 31.12.2013	50,0% Douja Promotion Groupe Addoha 50,0% SOMED
Pourcentage des droits de vote au 31.12.2013	50,0% Douja Promotion Groupe Addoha 50,0% SOMED

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

Créée en partenariat avec la SOMED en octobre 2007, la société Mabani Zellidja a pour objet la promotion et la réalisation de programmes immobiliers économiques et intermédiaires. La société est en charge de la réalisation du (i) projet Résidences du Golf à Kénitra comprenant une composante économique et moyen standing d'un total de 11 982 unités (dont 8 116 unités complètement achevées), et (i) projet Attaïssir à Kénitra portant sur 10 786 unités en cours de réalisation.

En 2013, le nombre d'unités livrées par la société dans le cadre du programme Résidence du Golf s'élève à 433 unités contre 1 505 unités en 2012.

Les principaux agrégats financiers de la société sur les trois derniers exercices se présentent comme suit :

Tableau 41 Principaux agrégats financiers de Mabani Zellidja durant la période 2011-2013

Chiffres clés (KDhs)	2011	2012	2013
Chiffre d'affaires	492 005	410 897	175 290
Capital social	500 000	500 000	500 000
Fonds propres	662 719	616 068	597 003
Endettement net	231 883	188 060	73 260
Résultat net	139 286	93 349	54 535
Dividendes versés à Douja Promotion Groupe Addoha	81 900	69 999	36 800

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

Période 2011-2012 :

Le recul du volume d'affaires réalisé par la société Mabani Zellidja de 16,5% en 2012 est principalement dû à la baisse des livraisons sur la période. En conséquence, le résultat net de la société se réduit pour atteindre 93,3 MDhs en 2012 contre 139,3 MDhs en 2011.

Période 2012-2013 :

En 2013, le chiffre d'affaires réalisé par la société Mabani Zellidja s'établit à 175,3 MDhs (Vs. 410,9 MDhs), suite au recul constaté dans le volume des livraisons, soit 433 unités livrées en 2013, contre 1 505 unités en 2012. Par conséquent le résultat net accuse une baisse de 41,6% pour s'établir à 54,5 MDhs (contre 93,3 MDhs en 2012).

Par ailleurs, l'endettement net de la société diminue et passe de 188,1 MDhs à 73,3 MDhs en raison (i) du remboursement d'une partie de la dette de financement pour 82,1 MDhs et (ii) de l'acquisition de titres et valeurs de placement pour un montant de 34,0 MDhs.

IV.2.17. Beladi Hadj Fatah

Tableau 42 Renseignements sur Beladi Hadj Fatah au 31/12/2013

Dénomination sociale	Beladi Hadj Fatah
Date de création/Acquisition	Février 2008
Siège social	Km 7, Route de Rabat, Ain Sebâa Casablanca
Forme juridique	Société à responsabilité limitée
Domaine d'activité	Promotion immobilière
Capital social	11 010 000 Dhs
Valeur nominale des actions	100 Dhs
Exercice social	Du 1 ^{er} janvier au 31 décembre
Actionnariat au 31.12.2013	50,0% Douja Promotion Groupe Addoha
	50,0% Anassi Société Civile Immobilière
Pourcentage des droits de vote au 31.12.2013	50,0% Douja Promotion Groupe Addoha
	50,0% Anassi Société Civile Immobilière

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

Acquise à hauteur de 50% en février 2008 par Douja Promotion Groupe Addoha et Anassi Société Civile Immobilière (filiale du groupe Jamaï), la société Beladi Hadj Fatah est positionnée sur le segment intermédiaire.

La société a complètement achevé et commercialisé les projets de logements intermédiaires Khozama (148 unités) et Najd (1 410 unités) et est en cours de réalisation du projet intermédiaire la perle de Sidi Rehal à El Jadida (782 unités) et du projet économique Ouled Azzouz Al Farah (441 unités).

En 2013, le nombre d'unités livrées par la société s'élève à 91 unités dans le cadre des projets Ouled Azzouz (61 unités) et Najd à Marrakech (30 unités) contre un volume livré de 390 unités en 2012.

Les principaux agrégats financiers de la société sur les trois derniers exercices se présentent comme suit :

Tableau 43 Principaux agrégats financiers de Beladi Hadj Fatah durant la période 2011-2013

Chiffres clés (KDhs)	2011	2012	2013
Chiffre d'affaires	16 236	99 310	30 927
Capital social	11 010	11 010	11 010
Fonds propres	13 376	55 018	19 264
Endettement net	-3 632	23 436	-8 959
Résultat net	-5 840	41 641	4 246
Dividendes versés à Douja Promotion Groupe Addoha	45 000	0	20 000

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

Période 2011-2012 :

Le chiffre d'affaires de la société Beladi Hadj Fatah enregistre une forte progression à fin 2012 et atteint 99,3 MDhs en raison de la livraison de 370 unités résidentielles de plus comparativement au volume livré en 2011.

De ce fait, le résultat net de la société s'inscrit dans la même tendance et passe de -5,8 MDhs à fin 2011 pour atteindre 41,6 MDhs en 2012. Parallèlement, l'endettement net de la société progresse en 2012 pour faire face aux besoins de financement induits par les programmes en développement.

Période 2012-2013 :

En 2013, la société Beladi Hadj Fatah enregistre un chiffre d'affaires de 30,9 MDhs (contre 99,3 MDhs en 2012). Cette baisse est liée au recul des volumes livrés de 299 unités. La diminution des livraisons concerne exclusivement le projet Ouled Azzouz dont les livraisons sont passées de 379 unités en 2012 à 61 unités en 2013.

Par conséquent, le résultat net accuse une baisse de 89,8% à 4,2 MDhs en 2013, soit une évolution en ligne avec la diminution du chiffre d'affaires.

L'endettement net de la société affiche une baisse à -9,0 MDhs en 2013 (contre 23,4 MDhs en 2012) en raison (i) du remboursement de dettes financières pour montant de 20,4 MDhs et (ii) de l'augmentation de la trésorerie nette de la société de 12,0 MDhs.

IV.2.18. Cap Spartel

Tableau 44 Renseignements sur Cap Spartel au 31/12/2013

Dénomination sociale	Cap Spartel
Date de création/Acquisition	Janvier 2009
Siège social	Résidence Yasmine II, 27-28 Avenue My Youssef, Tanger
Forme juridique	Société anonyme
Domaine d'activité	Promotion immobilière
Capital social	50 000 000 Dhs
Valeur nominale des actions	100 Dhs
Exercice social	Du 1 ^{er} janvier au 31 décembre
Actionnariat au 31.12.2013	50,0% Douja Promotion Groupe Addoha 50,0% DETROIT NT DEVELOPPEMENT
Pourcentage des droits de vote au 31.12.2013	50,0% Douja Promotion Groupe Addoha 50,0% DETROIT NT DEVELOPPEMENT

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

La filiale Cap Spartel a été créée en 2009 en vue de réaliser des logements s'inscrivant dans le segment du moyen standing dans la région du nord du Maroc. Le projet n'est pas encore entamé.

Les principaux agrégats financiers de la société sur les trois derniers exercices sont représentés dans le tableau ci-après :

Tableau 45 Principaux agrégats financiers de Cap Spartel durant la période 2011-2013

Chiffres clés (KDhs)	2011	2012	2013
Chiffre d'affaires	0	0	0
Capital social	50 000	50 000	50 000
Fonds propres	12 119	11 983	11 824
Endettement net	-11 912	-11 855	-11 794
Résultat net	-128	-136	-159
Dividendes versés à Douja Promotion Groupe Addoha	0	0	0

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

IV.2.19. Awal Sakane

Tableau 46 Renseignements sur Awal Sakane au 31/12/2013

Dénomination sociale	Awal Sakane
Date de création	16/10/2007
Siège social	Km 7, Route de Rabat, Ain Sebâa Casablanca
Forme juridique	Société anonyme
Domaine d'activité	Promotion immobilière
Capital social	50 000 000 Dhs
Valeur nominale des actions	100 Dhs
Exercice social	Du 1 ^{er} janvier au 31 décembre
Actionnariat au 31.12.2013	50,0% Douja Promotion Groupe Addoha
	45,0% Al mouahada Lilititmare Al Akari SARL
	5,0% Hatahet Ayman
Pourcentage des droits de vote au 31.12.2013	50,0% Douja Promotion Groupe Addoha
	45,0% Al Mouahada Lilititmare Al Akari SARL
	5,0% Hatahet Ayman

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

La société assure le développement de deux programmes de logements économiques toujours en cours de réalisation et de commercialisation : (i) Al Kenz à Rabat portant sur 6 123 logements et (ii) Al Imane portant sur 2 829 logements.

Par ailleurs, la société programme le développement de quatre autres projets de logements économiques non encore entamés : (i) le projet Achourouk à Agadir (portant sur 660 logements), (ii) les projets Al Kawtar 1 et 2 (portant respectivement sur 350 et 600 unités) et (iii) le projet Anza Al Oulya à Agadir (portant sur 500 unités).

Les livraisons enregistrées au courant de l'année 2013 ont concerné le programme Al Kenz (avec 32 unités livrées contre 22 en 2012), et le programme Al Imane (213 unités – Premières livraisons).

Les principaux agrégats financiers de la société sur les trois derniers exercices se présentent comme suit :

Tableau 47 Principaux agrégats financiers d'Awal Sakane sur la période 2011-2013.

Chiffres clés (KDhs)	2011	2012	2013
Chiffre d'affaires	128 218	5 562	55 518
Capital social	50 000	50 000	50 000
Fonds propres	23 977	12 136	51 124
Endettement net	102 102	90 962	101 099
Résultat net	2 673	-11 841	12 738
Dividendes versés à Douja Promotion Groupe Addoha	0	0	0

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

Période 2011-2012 :

Le chiffre d'affaires de la société Awal Sakane enregistre un recul en 2012 pour s'établir à 5,6 MDhs sous l'effet du recul des livraisons du projet Al Kenz (dont la majeure partie est toujours en cours de réalisation).

Dans cette même logique, le résultat net recul pour atteindre -11,8 MDhs à fin 2012 contre 2,7 MDhs en 2011.

Période 2012-2013 :

En 2013, la société Awal Sakane affiche un chiffre d'affaires de 55,5 MDhs (contre 5,6 MDhs en 2012). Cette hausse est attribuable au volume livré en 2013 qui s'établit à 245 unités (contre 22 unités livrées en 2012). Les livraisons correspondent principalement au projet Al Imane (213 unités livrées).

Dans le même sillage, le résultat net suit une tendance haussière pour s'établir à 12,7 MDhs (Vs. -11,8 MDhs en 2012). Par ailleurs, l'endettement net de la société se hisse à 101,1 MDhs (contre 91,0 MDhs en 2012).

Il est à noter que les actionnaires ont procédé à la libération de la partie non appelée du capital d'un montant de 26,3 MDhs, faisant passer les fonds propres de 12,1 MDhs en 2012 à 51,1 MDhs en 2013.

IV.2.20. Atlas Mediterranean**Tableau 48** Renseignements sur Atlas Mediterranean au 31/12/2013

Dénomination sociale	Atlas Mediterranean
Date de création/Acquisition	2011
Siège social	Km 7, Route de Rabat, Ain Sebâa Casablanca
Forme juridique	Société à responsabilité limitée
Domaine d'activité	Bureau de représentation à Paris
Capital social	10 000Dhs
Valeur nominale des actions	100 Dhs
Exercice social	Du 1 ^{er} janvier au 31 décembre
Actionnariat au 31.12.2013	100,0% Douja Promotion Groupe Addoha
Pourcentage des droits de vote au 31.12.2013	100,0% Douja Promotion Groupe Addoha

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

Les principaux agrégats financiers de la société sur les trois derniers exercices sont représentés dans le tableau ci-après :

Tableau 49 Principaux agrégats financiers d'Atlas Mediterranean sur la période 2011-2013

Chiffres clés (KDhs)	2011	2012	2013
Chiffre d'affaires	1 120	4 225	5 395
Capital social	10	10	10
Fonds propres	-1 370	-1 654	-1 214
Endettement net	-710	-236	-423
Résultat net	-1 027	-284	440
Dividendes versés à Douja Promotion Groupe Addoha	0	0	0

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

Atlas Mediterranean est actuellement un bureau de représentation à Paris et n'a pas vocation à porter une activité génératrice de revenus récurrents.

En 2012 et 2013, la société enregistre un chiffre d'affaires de 4,2 MDhs et 5,4 MDhs respectivement correspondant à des *management fees* facturés au Groupe Addoha.

Les fonds propres de la société sont négatifs sur la période 2011-2013 en raison de l'enregistrement d'un résultat net négatif de - 1,0 MDhs en 2011 et de - 0,3 MDhs en 2012.

IV.2.21. Foncière Iskane

Tableau 50 Renseignements sur Foncière Iskane au 31/12/2013

Dénomination sociale	Foncière Iskane
Date de création/Acquisition	2 janvier 2012
Siège social	Km 7, Route de Rabat, Ain Sebâa Casablanca
Forme juridique	Société Anonyme
Domaine d'activité	Promotion immobilière
Capital social	100 000 000 Dhs
Valeur nominale des actions	100 Dhs
Exercice social	Du 1 ^{er} janvier au 31 décembre
Actionnariat au 31.12.2013	50,0% Douja Promotion Groupe Addoha
	50,0% ALEM
Pourcentage des droits de vote au 31.12.2013	50,0% Douja Promotion Groupe Addoha
	50,0% ALEM

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

La Société Foncière Iskane est le fruit de la convention conclue entre Douja Promotion et l'ALEM pour une consistance initiale de 38 000 logements économiques et intermédiaires dans les villes de Casablanca, Oujda et Kénitra. Au 31 décembre 2013, la société projette de développer 30 675 unités de logements tous segments confondus.

La répartition des programmes de logements s'établit comme suit :

- Projet Ennasr (Oujda) : 6 238 logements économiques (dont 460 unités ont été livrées) et 4 325 logements intermédiaires ;
- Projet Safae (Casablanca – Bouskoura) : 4 290 logements économiques ;
- Projet Al Abrar (Casablanca – Médiouna) : 2 586 logements économiques ;
- Projet Al Badr (Casablanca – Tit Melil) : 3 986 logements économiques ;
- Projet Tamosida (Kénitra) : 6 217 logements économiques et 3 033 logements intermédiaires.

Il est à signaler que l'ensemble des composantes économique de ces projets font l'objet d'une convention avec l'État dans le cadre des dispositions de la loi de finance 2010.

Les principaux agrégats financiers de la société sur les trois derniers exercices sont représentés dans le tableau ci-après :

Tableau 51 Principaux agrégats financiers de Foncière Iskane sur la période 2012-2013

Chiffres clés (KDhs)	2011	2012	2013
Chiffre d'affaires		0	113 288
Capital social		100 000	100 000
Fonds propres		49 033	69 252
Endettement net		-10 905	6 405
Résultat net		-967	20 218
Dividendes versés à Douja Promotion Groupe Addoha		0	0

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

En 2013, la société Foncière Iskane (en partenariat avec l'ALEM) a procédé aux premières livraisons qui s'établissent à 460 unités sur le projet Ennasr à Oujda, permettant de générer un chiffre d'affaires de

113,3 MDhs. Par conséquent, la société affiche un résultat net positif de 20,2 MDhs. En conséquence, les fonds propres évoluent de 49,0 MDhs en 2012 à 69,3 MDhs en 2013.

Il est à noter que la moitié du capital social n'a, jusqu'à présent, par encore été libéré par les actionnaires.

IV.2.22. Prestigia Golf Company

Tableau 52 Renseignements sur Prestigia Golf Company au 31/12/2013

Dénomination sociale	Prestigia Golf Company
Date d'Acquisition	2013
Siège social	Km 7, Route de Rabat Ain Sebâa Casablanca
Forme juridique	SARL à associé unique
Domaine d'activité	Promotion immobilière
Capital social	1 000 000 Dhs
Valeur nominale des actions	100 Dhs
Exercice social	Du 1 ^{er} janvier au 31 décembre
Actionnariat au 31.12.2013	100% Douja Promotion Groupe Addoha
Pourcentage des droits de vote au 31.12.2013	100% Douja Promotion Groupe Addoha

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

Créée en 2012, la Société Prestigia Golf Company est chargée de la gestion des golfs développés sous la marque Prestigia. L'activité de la filiale est en cours de démarrage et a vocation à générer des revenus.

Les principaux agrégats financiers de la société depuis la création sont représentés dans le tableau ci-après :

Tableau 53 Principaux agrégats financiers de Prestigia Golf Company sur la période 2012-2013

Chiffres clés (KDhs)	2011	2012	2013
Chiffre d'affaires		0	0
Capital social ²²		1 000	1 000
Fonds propres		232	-397
Endettement net		-250	16
Résultat net		-17	-629
Dividendes versés à Douja Promotion Groupe Addoha		0	0

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

²²Capital social non encore libéré : 750 KDhs.

IV.2.23. Al Makane Al Jamil

Tableau 54 Renseignements sur Al Makane Al Jamil au 31/12/2013

Dénomination sociale	Al Makane Al Jamil
Date de création/Acquisition	2013
Siège social	Km 7, Route de Rabat Ain Sebâa Casablanca
Forme juridique	SARL
Domaine d'activité	Promotion immobilière
Capital social	1 000 000 Dhs
Valeur nominale des actions	1 000 Dhs
Exercice social	Du 1 ^{er} janvier au 31 décembre
Actionnariat au 31.12.2013	100% Douja Promotion Groupe Addoha
Pourcentage des droits de vote au 31.12.2013	100% Douja Promotion Groupe Addoha

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

En vue de pénétrer de nouveaux marchés à travers le développement de projets immobiliers dans des villes à fort potentiel, la société Al Makane Al Jamil, acquise en 2013, a lancé un programme de logements sociaux d'une consistance de 4 106 unités à Bouznika, porté par le projet « La Perle de Bouznika ». Ce programme a connu un large succès à travers la commercialisation de l'ensemble des unités en deux mois.

Les principaux agrégats financiers de la société depuis la création sont représentés dans le tableau ci-après :

Tableau 55 Principaux agrégats financiers de la société Al Makane Al Jamil sur la période 2012-2013

Chiffres clés (KDhs)	2011	2012	2013
Chiffre d'affaires		0	0
Capital social		1 000	1 000
Fonds propres		958	1 092
Endettement net		9	4 103
Résultat net		-1	134
Dividendes versés à Douja Promotion Groupe Addoha		0	0

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

IV.2.24. Kamam

Tableau 56 Renseignements sur Kamam au 31/12/2013

Dénomination sociale	Kamam
Date d'acquisition	2013
Siège social	29, rue Lille Roches Noires, Casablanca
Forme juridique	SARL
Domaine d'activité	Promotion immobilière
Capital social au 31.12.2013	100 000 000 Dhs
Valeur nominale des actions	100 Dhs
Exercice social	Du 1 ^{er} janvier au 31 décembre
Actionnariat au 31.12.2013	100% Douja Promotion Groupe Addoha
Pourcentage des droits de vote au 31.12.2013	100% Douja Promotion Groupe Addoha

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

La Société Kamam est en charge de la construction de deux projets portant sur le segment économique et intermédiaire. La société est actuellement en cours de réalisation et de commercialisation du projet Al Mahd portant sur 2 128 unités sur le segment économique et 117 unités sur le segment intermédiaire (dont 47 unités non encore entamées). Par ailleurs, la société développe un second projet Al Mansour portant sur 9 380 unités (dont 726 unités réservées au segment intermédiaire).

Les principaux agrégats financiers de la société depuis la création sont représentés dans le tableau ci-après :

Tableau 57 Principaux agrégats financiers de la société Kamam sur la période 2012-2013

Chiffres clés (KDhs)	2011	2012	2013
Chiffre d'affaires		0	0
Capital social		10	100 000
Fonds propres		-88	98 948
Endettement net		-10,0	124 499
Résultat net		-98	-954
Dividendes versés à Douja Promotion Groupe Addoha		0	0

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

IV.2.25. Douja Promotion Groupe Addoha Guinée

Tableau 58 Renseignements sur Douja Promotion Groupe Addoha Guinée au 31/12/2013

Dénomination sociale	Douja Promotion Groupe Addoha Guinée
Date de création/Acquisition	09 décembre 2011
Siège social	À l'étude de Maître Jean Alfred Mathos, Manquepas, Commune de Kaloum, Conakry, République de Guinée
Forme juridique	Société Anonyme Unipersonnelle
Domaine d'activité	Promotion Immobilière
Capital social	60 000 Dhs
Exercice social	Du 1 ^{er} janvier au 31 décembre
Actionnariat au 31.12.2013	100,0% Douja Promotion Groupe Addoha
Pourcentage des droits de vote au 31.12.2013	100,0% Douja Promotion Groupe Addoha

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

Le groupe a signé une convention pour le développement de projets immobiliers d'une consistance initiale de plus de 3 000 logements sociaux à Conakry, capitale de la République du Guinée.

Les principaux agrégats financiers de la société depuis la création sont représentés dans le tableau ci-après :

Tableau 59 Principaux agrégats financiers de Douja Promotion Groupe Addoha Guinée sur la période 2012-2013

Chiffres clés (KDhs)	2011	2012 ²³	2013 ²⁴
Chiffre d'affaires		0	0
Capital social		60	60
Fonds propres		15	15
Endettement net		4 789	1 464
Résultat net		0	0
Dividendes versés à Douja Promotion Groupe Addoha		0	0

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

La société Douja Promotion Groupe Addoha Guinée n'a pas encore débuté ses opérations et n'enregistre aucun chiffre d'affaires à fin 2013. L'endettement net s'établit à 1 464 KDhs et est constitué de l'encours de trésorerie passif diminué de la trésorerie actif en fin de période.

²³ Taux de change au 31/12/2012 : 1 Dh = 825,9 GNF

²⁴ Taux de change au 31/12/2013 : 1 Dh = 833,7 GNF

IV.2.26. Douja Promotion Groupe Addoha Côte d'Ivoire

Tableau 60 Renseignements sur Douja Promotion Groupe Addoha Côte d'Ivoire au 31/12/2013

Dénomination sociale	Douja Promotion Groupe Addoha Côte d'Ivoire
Date de création/Acquisition	Février 2012
Siège social	Abidjan –Plateau, angle de l'avenue A16, immeuble AMIRAL,01 BP 5676 ABIDJAN 01
Forme juridique	Société Anonyme
Domaine d'activité	Promotion Immobilière
Capital social	172 241 Dhs
Exercice social	Du 1 ^{er} janvier au 31 décembre
Actionnariat au 31.12.2013	100,0% Douja Promotion Groupe Addoha
Pourcentage des droits de vote au 31.12.2013	100,0% Douja Promotion Groupe Addoha

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

Le groupe a signé en 2013 une convention pour le développement de projets immobiliers en Côte d'Ivoire d'une consistance initiale de plus de 10 100 logements dont 7 500 logements économiques au quartier Locodjoro et 2 600 autres unités à la commune de Koumassi, au cœur d'Abidjan. Les projets sont en phase de pré-commercialisation et de production.

Les principaux agrégats financiers de la société depuis la création sont représentés dans le tableau ci-après :

Tableau 61 Principaux agrégats financiers de Douja Promotion Groupe Addoha Côte d'Ivoire sur la période 2012 - 2013

Chiffres clés (KDhs)	2011	2012²⁵	2013²⁶
Chiffre d'affaires		0	0
Capital social		172	172
Fonds propres		161	19
Endettement net		0	2
Résultat net		-12	-140
Dividendes versés à Douja Promotion Groupe Addoha		0	0

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

Le résultat net s'établit à -141 KDhs suite à la constatation de charges relatives à (i) des frais bancaires, (ii) des factures de travaux, et (iii) des charges de déplacement.

²⁵ Taux de change au 31/12/2012 : 1 Dh = 58 XOF

²⁶ Taux de change au 31/12/2013 : 1 Dh = 58 XOF

*IV.2.27. Douja Promotion Groupe Addoha Cameroun**Tableau 62 Renseignements sur Douja Promotion Groupe Addoha Cameroun au 31/12/2013*

Dénomination sociale	Douja Promotion Groupe Addoha Cameroun
Date de création/Acquisition	2013
Siège social	B.P 6650 Yaoundé
Forme juridique	SA
Domaine d'activité	Promotion Immobilière
Capital social	169 600 Dhs
Exercice social	Du 1 ^{er} janvier au 31 décembre
Actionnariat au 31.12.2013	100,0% Douja Promotion Groupe Addoha
Pourcentage des droits de vote au 31.12.2013	100,0% Douja Promotion Groupe Addoha

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

Le groupe a signé en 2013 un mémorandum d'entente avec le gouvernement Camerounais, avec pour objectif de réaliser plus de 10 000 logements sur une dizaine de villes.

*IV.2.28. Douja Promotion Groupe Addoha Congo**Tableau 63 Renseignements sur Douja Promotion Groupe Addoha Cameroun au 31/12/2013*

Dénomination sociale	Douja Promotion Groupe Addoha Congo
Date de création/Acquisition	2013
Siège social	41, Avenue De La Base, Quartier cq 49; Arrondissement Moundali, Brazzaville
Forme juridique	SA
Domaine d'activité	Promotion Immobilière
Capital social	168 167 Dhs
Exercice social	Du 1 ^{er} janvier au 31 décembre
Actionnariat au 31.12.2013	100,0% Douja Promotion Groupe Addoha
Pourcentage des droits de vote au 31.12.2013	100,0% Douja Promotion Groupe Addoha

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

Créée suite à un mémorandum d'entente signé en 2013 par l'Etat Congolais et la Société, Douja Promotion Groupe Addoha Congo sera chargée de développer 640 logements sociaux au Quartier M'pila à Brazzaville répartis sur une superficie de 2,9 hectares.

V. Relations entre Douja Promotion Groupe Addoha et ses filiales

V.1. Conventions conclues au cours de l'exercice 2013

V.1.1. Conventions de trésorerie

- Une convention d'avance de trésorerie a été signée le 03 janvier 2013 entre la société Al Makane AL Jamil et Douja Promotion Groupe Addoha, moyennant une rémunération de 6,5% HT des avances de fonds effectuées par Al Makane AL Jamil. Au 31 décembre 2013, le solde des avances accordées à la société Douja Promotion Groupe Addoha s'élève à 121,8 MDhs et les intérêts constatés en charges par Douja Promotion Groupe Addoha s'établissent à 1 353,0 KDhs HT.
- Une convention d'avance de trésorerie a été signée le 03 janvier 2013 entre la société CITA et Douja Promotion Groupe Addoha, moyennant une rémunération de 6,5% HT des avances de fonds effectuées par Douja Promotion Groupe Addoha. Au 31 décembre 2013, le solde des avances accordées à la société CITA s'élève à 453,9 MDhs et les intérêts constatés en produits par Douja Promotion Groupe Addoha s'établissent à 12 158 KDhs HT.
- Une convention d'avance de trésorerie a été signée le 03 janvier 2013 entre la société Kamam SCI et Douja Promotion Groupe Addoha, moyennant une rémunération de 6,5% HT des avances de fonds effectuées par Douja Promotion Groupe Addoha. Au 31 décembre 2013, le solde des avances accordées à la société Kamam SCI s'élève à 342,6 MDhs et les intérêts constatés en produits par Douja Promotion Groupe Addoha s'établissent à 16 432 KDhs HT.

V.1.2. Autres comptes non rémunérés des sociétés et entités liées

Les comptes débiteurs et créditeurs des sociétés et entités du groupe au 31 décembre 2013 non rémunérés ainsi que les encaissements et décaissements y afférents se détaillent comme suit :

Société	Solde au 31 décembre 2013 dû (en KDhs)		Mouvements de l'exercice 2012 (en KDhs)	
	A la Société	Par la Société	Encaissements	Décaissements
Al Makane Al Jamil	-	6 980	7 080	100
KAMAM	-	455	20	475
Prestigia Golf Company (*)	200	-	250	200
CIMAF (Ciments de l'Afrique) Guinée (**)	-	15	-	-
CIMAF (CIMENTES de l'Afrique) Côte D'Ivoire (**)	-	42	-	-
Douja Promotion Groupe Addoha Cameroun (*)	-	170	170	-
Douja Promotion Groupe Addoha Congo (*)	-	42	42	-
Total	200	7 704	7 562	775

Source : Douja Promotion Groupe Addoha - (*) Détenue par Douja Promotion Groupe Addoha à hauteur de 99,99% (**) Administrateur concerné : Mr. Anas SEFRIQUI

V.2. Conventions conclues au cours d'exercices antérieurs et dont l'exécution s'est poursuivie durant l'exercice 2013

V.2.1. Conventions d'assistance et de services

- Les services rendus par Douja Promotion Groupe Addoha aux sociétés du groupe listées ci-après (conventions non écrites) sur les plans administratif, commercial, technique et/ou comptable n'ont pas fait l'objet de rémunération au titre de l'exercice 2013 :
 - Cap Spartel (filiale de Douja Promotion Groupe Addoha) ;
 - Promolog (filiale de Douja Promotion Groupe Addoha) ;
 - Maroc Villages et Résidences (filiale de Douja Promotion Groupe Addoha) ;
 - Optim Immobilier (filiale de Douja Promotion Groupe Addoha) ;
 - Marrakech Golden Resorts (filiale de Douja Promotion Groupe Addoha) ;
 - Marrakech Country Club (filiale de Marrakech Golden Resorts) ;
 - Beladi Hadj Fatah (filiale de Douja Promotion Groupe Addoha) ;
 - Marina Blanca (détenue par M. Anas Sefrioui) ;
 - Atlas & Mediterranean Properties (filiales de Douja Promotion Groupe Addoha) ;
 - Bayt Al Hamd (Administrateur concerné est Mr. Anas SEFRIOUI).
 - Al Makane Al Jamil (filiale de Douja Promotion Groupe Addoha) ;
 - Kamam SCI (filiale de Douja Promotion Groupe Addoha) ;
- Une convention d'assistance administrative, commerciale, technique et/ou comptable a été conclue le 28 février 2009 entre Douja Promotion Groupe Addoha et la société Awal Sakane sur la base d'une rémunération de 5% du chiffre d'affaires annuel HT réalisé par Awal Sakane. En 2013, le montant facturé par Douja Promotion Groupe Addoha s'élève à 2 775 KDhs et le solde de la créance s'établit à 13 352,2 KDhs ;
- Une convention d'assistance administrative, commerciale, technique et/ou comptable a été conclue le 5 janvier 2009 entre Douja Promotion Groupe Addoha et la société CITA sur la base d'une rémunération de 5% du chiffre d'affaires annuel HT réalisé par CITA. En 2013, le montant facturé par Douja Promotion Groupe Addoha s'élève à 88 731 KDhs et le solde de la créance s'établit à 199 125,1 KDhs ;
- Une convention d'assistance administrative, commerciale, technique et/ou comptable a été conclue le 5 janvier 2009 entre Douja Promotion Groupe Addoha et la société Addoha Essalam sur la base d'une rémunération de 5% du chiffre d'affaires annuel hors taxes réalisé par Addoha Essalam. Le montant facturé par Douja Promotion Groupe Addoha au titre de l'exercice 2013 s'élève à 83 598 KDhs. Le montant des sommes reçues au cours de l'exercice 2013 s'établit à 39 026,4 KDhs et le solde de la créance s'élève à 100 317,6 KDhs ;
- Une convention d'assistance administrative, commerciale, technique et/ou comptable a été signée le 24 décembre 2008 entre Douja Promotion Groupe Addoha et la société Al Qudra Addoha moyennant une rémunération équivalente à 5% du chiffre d'affaires hors taxes annuel réalisé par Al Qudra Addoha. Au titre de l'exercice 2013, le montant facturé par Douja Promotion Groupe Addoha s'établit à 1 002,2 KDhs, les sommes reçues à 1 262,2 KDhs et le solde de la créance comptabilisée à 1 202,7 KDhs ;
- Une convention a été signée le 5 mai 2008 portant sur des prestations d'assistance administrative, commerciale, technique et/ou comptable au profit de la société Mabani Zellidja moyennant une rémunération à hauteur de 5% du chiffre d'affaires HT annuel réalisé par Mabani Zellidja. Au titre de l'exercice 2013, le montant des honoraires facturé par Douja Promotion Groupe Addoha s'établit à 8 764,4 MDhs HT et le solde de la créance à 3 307,6 KDhs. Les sommes reçues au titre de l'exercice 2013 s'établissent quant à elles à 85 750,1 KDhs ;
- Une convention d'assistance administrative, commerciale, technique et/ou comptable a été signée au profit de la société Tanger Sakane le 4 janvier 2008 moyennant une rémunération à hauteur de 5% du chiffre d'affaires HT annuel réalisé par Tanger Sakane. Au titre de l'exercice 2013, le montant des honoraires facturé par Douja Promotion Groupe Addoha s'établit à près de 7 220 KDhs et le solde de la créance à 47 117,6 KDhs ;

- Une convention d'assistance administrative, commerciale, technique et/ou comptable a été signée au profit de la société Promif le 4 janvier 2008 moyennant une rémunération à hauteur de 5% du chiffre d'affaires HT annuel réalisé par Promif. Aucun montant n'a été facturé au titre de l'exercice 2013 par Douja Promotion Groupe Addoha. Le solde de la créance relative à cette convention s'élève au 31 décembre 2013 à 1 207,7 KDhs et les sommes reçues sur les montants facturés durant les années précédentes à 1 793,4 KDhs.
- Une convention d'assistance administrative, commerciale, technique et/ou comptable a été signée au profit de la société Dar Jawda le 4 janvier 2008 moyennant une rémunération à hauteur de 5% du chiffre d'affaires HT annuel réalisé par Dar Jawda. Au titre de l'exercice 2013, Douja promotion Groupe Addoha a facturé un montant d'honoraires qui s'élève à 1 389 KDhs HT. Le solde de la créance relative à cette convention s'établit au 31 décembre 2013 à 9 838,7 KDhs ;
- Une convention d'assistance administrative, commerciale, technique et/ou comptable a été signée au profit de la société Immolog le 28 octobre 2005 moyennant une rémunération à hauteur de 5% du chiffre d'affaires HT annuel réalisé par Immolog. Au titre de l'exercice 2013, Douja promotion Groupe Addoha a facturé un montant d'honoraires qui s'élève à 20 939 KDhs HT. Le solde de la créance relative à cette convention s'établit au 31 décembre 2013 à 27 546,4 KDhs et les sommes encaissées à 28 648,6 KDhs ;
- Une convention d'assistance administrative, commerciale, technique et/ou comptable a été signée au profit de la société Trade Management le 03 juillet 2012 moyennant une rémunération forfaitaire fixée à 11 008,4 KDhs. Au titre de l'exercice 2013, le solde de la créance relative à cette convention à 8 508,4 KDhs et les sommes encaissées à 2 500 KDhs.
- Une convention (non écrite) d'assistance en affaires juridiques, finance et comptabilité, ressources humaines, foncier, dossiers de financement, etc., au profit de la société CIMAT moyennant une rémunération forfaitaire annuel de 20 000 KDhs.
- Une convention d'assistance administrative, commerciale, technique et/ou comptable a été signée au profit de la société Mabani Détroit le 03 janvier 2012 moyennant une rémunération à hauteur de 5% du chiffre d'affaires HT annuel réalisé par Mabani Détroit. Au titre de l'exercice 2013, Douja promotion Groupe Addoha a facturé un montant d'honoraires qui s'élève à 4 604 KDhs HT. Le solde de la créance relative à cette convention s'établit au 31 décembre 2013 à 5 524,8 KDhs.
- Une convention de maîtrise d'ouvrage a été signée au profit de la société Foncière Iskane le 14 septembre 2012 moyennant une rémunération de 4% du coût de construction HT et un taux de 1,25% du chiffre d'affaires HT réalisé par Foncière Iskane. Au titre de l'exercice 2013, Douja promotion Groupe Addoha a facturé un montant d'honoraires qui s'élève à 5 489 KDhs HT. Le solde de la créance relative à cette convention s'établit au 31 décembre 2013 à 6 586,8 KDhs.

V.2.2. Conventions de location

- Une convention de location d'un Showroom par la société General Firm of Morocco à Douja Promotion Groupe Addoha donnant lieu au paiement d'un loyer. Le solde de la dette relative à cette convention s'établit au 31 décembre 2013 à 1 602,1 KDhs.
- Une convention de location d'une partie des locaux afférents à l'extension du siège de Douja Promotion Groupe Addoha à la société General Firm of Morocco (GFM) a été signée le 15 Octobre 2008. Le montant des loyers facturés au titre de l'exercice 2013 par Douja Promotion Groupe Addoha s'élève à 299,7 KDhs HT. Le solde de la créance relative à cette convention s'établit au 31 décembre 2013 à 899,1 KDhs.
- Une convention de sous-location d'une partie des locaux afférents à l'extension du siège de Douja Promotion Groupe Addoha à la société Ciments de l'Atlas a été signée le 29 septembre 2008, selon laquelle Douja Promotion Groupe Addoha loue à Ciments de l'Atlas un ensemble de bureaux et locaux divers d'une superficie totale de 1 407 m² moyennant un loyer annuel d'environ 1,5 MDhs TTC. Au cours de l'exercice 2013, Douja Promotion Groupe Addoha a reçu des loyers d'un montant de 1 139,7 KDhs. La même année, la Société a facturé des loyers s'élevant à 1 266,3 KDhs HT. Le solde de la créance relative à cette convention s'établit au 31 décembre 2013 à 1 139,7 KDhs.

V.2.3. Conventions de trésorerie

- Une convention d'avance de trésorerie a été signée le 21 juin 2012 entre la société Foncière Iskane et Douja Promotion Groupe Addoha, moyennant une rémunération de 6,5% HT des avances de fonds effectuées par Douja Promotion Groupe Addoha. Au 31 décembre 2013, le solde des avances accordées à la société Foncière Iskane s'élève à 139,9 MDhs et les intérêts constatés en produits par Douja Promotion Groupe Addoha s'établissent à 8 639 KDhs HT.
- Une convention d'avance de trésorerie a été signée le 03 janvier 2012 entre la société Pépinières de l'Atlas et Douja Promotion Groupe Addoha, moyennant une rémunération de 6,5% HT. Au 31 décembre 2013, le solde des avances accordées à la société Pépinière de l'Atlas s'élève à 6 450 KDhs et les intérêts constatés en produits par Douja Promotion Groupe Addoha s'établissent à 351 KDhs HT.
- Une convention d'avance de trésorerie a été signée entre la société General Firm of Morocco (GFM) et Douja Promotion Groupe Addoha, moyennant une rémunération annuelle de 5,5% HT des avances de fonds effectuées par la Société. Au 31 décembre 2013, le solde des avances accordées à General Firm of Morocco (GFM) s'élève à 13 920,0 KDhs. Au titre de l'exercice 2013, Douja Promotion Groupe Addoha enregistre en produits un intérêt de 3 353,6 KDhs HT au titre de cette convention.
- Une convention d'avance de trésorerie a été signée le 3 avril 2011 entre la société Les Terrasses du Soleil et Douja Promotion Groupe Addoha, moyennant une rémunération annuelle de 5,5% HT des avances de fonds effectuées par la Société. Au 31 décembre 2013, le solde des avances accordées à la société Les Terrasses du Soleil s'élève à 13 164,3.
- Une convention d'avance de trésorerie a été signée le 3 avril 2011 entre la société d'Aménagement de Saïdia (SAS) et Douja Promotion Groupe Addoha, moyennant une rémunération de 5,5% HT des avances de fonds effectuées par la Société. Au 31 décembre 2013, le solde des avances accordées à la Société d'Aménagement de Saïdia (SAS) s'élève à 20 225,4 KDhs.
- Une convention d'avance de trésorerie a été signée le 3 avril 2011 entre la société Les Résidences du Soleil et Douja Promotion Groupe Addoha, moyennant une rémunération de 5,5% HT des avances de fonds effectuées par la Société. Au 31 décembre 2013, le solde des avances accordées à la société Les Résidences du Soleil (filiale de GFM) s'élève à 6 651,5 KDhs.
- Une convention d'avance de trésorerie a été signée entre la société Urvatlas et Douja Promotion Groupe Addoha, moyennant une rémunération de 5,5% HT des avances de fonds effectuées par la Société. Au 31 décembre 2013, le solde des avances accordées à la société Urvatlas s'élève à 5 800 KDhs.
- Une convention d'avance de trésorerie a été signée entre la société Awal Sakane et Douja Promotion Groupe Addoha, moyennant une rémunération de 6,5% HT des avances de fonds effectuées par la Société. Au 31 décembre 2013, le solde des avances accordées à la société Awal Sakane s'élève à 57 524,1 KDhs. Au titre de l'exercice 2013, Douja Promotion Groupe Addoha enregistre en produits un intérêt HT de 3 686 KDhs.
- Une convention d'avance de trésorerie a été signée en 2012 entre la société Marrakech Country Club et Douja Promotion Groupe Addoha, moyennant une rémunération de 6,5% HT des avances de fonds effectuées par la Société. Au 31 décembre 2013, le solde des avances accordées à la société Marrakech Country Club s'élève à 4 186,3 KDhs. Au titre de l'exercice 2013, Douja Promotion Groupe Addoha enregistre en produits un intérêt de 272 KDhs HT au titre de cette convention ;
- Une convention de trésorerie a été signée le 1^{er} décembre 2010 entre la société Mabani Zellidja et Douja Promotion Groupe Addoha, moyennant une rémunération de 6,5% HT par an. Au 31 décembre 2013, le solde des avances accordées à Mabani Zellidja s'élève à 47 799,9 KDhs. Au titre de l'exercice 2013, Douja Promotion Groupe Addoha a comptabilisé en produits des intérêts d'un montant de 3 314 KDhs au titre de cette convention ;
- Une convention de trésorerie a été signée 3 mai 2010 entre la société Mabani Détroit et Douja Promotion Groupe Addoha, moyennant une rémunération de 6,5% HT par an. Au 31 décembre 2013, le solde des avances accordées à Mabani Détroit s'élève à 515,3 MDhs. Au titre de l'exercice 2013, Douja Promotion Groupe Addoha a comptabilisé en produits des intérêts d'un montant de 26 646,0 KDhs au titre de cette convention ;

- Une convention de trésorerie a été signée le 1er septembre 2009 entre la société Immolog et Douja Promotion Groupe Addoha, moyennant une rémunération de 6,5% HT par an. Au 31 décembre 2013, le solde de prêts accordés à Immolog s'élève à 484,5 MDhs. Au titre de l'exercice 2013, Douja Promotion Groupe Addoha a comptabilisé en produits des intérêts d'un montant de 25 077 KDhs au titre de cette convention ;
- Une convention de trésorerie a été signée le 2 janvier 2009 entre Douja Promotion Groupe Addoha et CITA selon laquelle, cette dernière consent à la première une possibilité de tirages d'un montant maximum de 500,0 MDhs, moyennant une rémunération de 6,5% HT par an. Le solde des avances remboursées au cours de l'exercice 2013 s'établissent à 88 700 KDhs.
- Une convention de trésorerie a été signée le 2 janvier 2009 selon laquelle Douja Promotion Groupe Addoha consent à la société Trade Management une possibilité de tirages d'un montant maximum de 20 000,0 KDhs moyennant une rémunération de 6,5% HT par an. Le solde des avances au 31 décembre 2013 s'établit à 96 465,3 KDhs, Douja Promotion Groupe Addoha a comptabilisé en produits des intérêts d'un montant de 8 050 KDhs au titre de cette convention.
- Une convention d'avances de trésorerie à la société Optim Immobilier a été signée le 27 octobre 2008 moyennant une rémunération de 6,5% HT par an versée à la société Douja Promotion Groupe Addoha. Au 31 décembre 2013, le solde des avances accordées à Optim Immobilier s'élève à 151 922,2 KDhs. La société Douja Promotion Groupe Addoha a facturé un montant d'intérêts qui s'établit à 9 879,5 KDhs au titre de l'exercice 2013 ;
- Une convention d'avances de trésorerie a été signée le 27 octobre 2008 selon laquelle Douja Promotion Groupe Addoha consent à la société Marrakech Golden Resort une possibilité de tirages d'un montant maximum de 400,0 MDhs, moyennant une rémunération annuelle de 6,5% HT par an. Au 31 décembre 2013, le solde des avances accordées s'élève à 388 095,4 KDhs. La société Douja Promotion Groupe Addoha a facturé un montant d'intérêts qui s'établit à 25 610,0 KDhs au titre de l'exercice 2013 ;
- Une convention d'avances en compte courant d'associés a été signée le 7 février 2008 entre la société Douja Promotion Groupe Addoha et M. Anas SEFRIOUI, selon laquelle, la société Douja Promotion Groupe Addoha rémunère à 2,6% HT par an les avances en compte courant d'associés consenties par M. Anas SEFRIOUI avec une possibilité de tirages d'un montant maximum d'un milliard de dirhams. Au 31 décembre 2013, le solde des avances consenties à la Société s'élève à 176 112,5 KDhs. Le montant des intérêts facturés à la Société au titre de l'exercice 2013 s'établit à 5 238,7 KDhs ;
- Une convention d'avances de trésorerie à la société Al Qudra Addoha a été signée le 14 janvier 2008 moyennant une rémunération de 6,5% HT par an versée à la société Douja Promotion Groupe Addoha. Au 31 décembre 2013, le solde des avances accordées s'élève à 9 000 KDhs. La société Douja Promotion Groupe Addoha a facturé un montant d'intérêts qui s'établit 870,4 KDhs au titre de l'exercice 2013 ;
- Une convention d'avances de trésorerie à la société Addoha Essalam a été signée le 2 janvier 2008 (modifiée par avenant le 4/08/2008) moyennant une rémunération de 6,5% HT par an versée à la société Douja Promotion Groupe Addoha. Au 31 décembre 2013, le solde des avances s'élève à 110,7 MDhs. La société Douja Promotion Groupe Addoha a facturé un montant d'intérêts qui s'établit 2 954 KDhs au titre de cette convention ;
- Une convention d'avances de trésorerie a été signée le 2 janvier 2007 et modifiée par avenant le 2 janvier 2008 selon laquelle Douja Promotion Groupe Addoha consent à la société Tanger Sakane une possibilité de tirages d'un montant maximum de 200,0 MDhs moyennant une rémunération de 6,5% HT par an. Au 31 décembre 2013, le solde des avances consenties à Tanger Sakane s'élève à 347,5 MDhs. La société Douja Promotion Groupe Addoha a facturé un montant d'intérêts au titre de l'exercice 2013 qui s'établit à 20 300 KDhs ;
- Une convention d'avances de trésorerie par la société Douja Promotion Groupe Addoha société à la société Dar Jawda a été signée le 2 janvier 2007 et modifiée par avenant du 2 janvier 2008 moyennant une rémunération de 6,5% HT. Au 31 décembre 2013, le montant des avances s'établit à 507,1 KDhs.

V.2.4. Convention de créance rémunérée

- Une convention de créances relatives à des dépenses refacturées par Douja Promotion Groupe Addoha à la société Real Fly. Ces créances sont rémunérées à hauteur de 6,5% HT par an. Le solde desdites créances au 31 décembre 2013 s'établit à 4 645,0 KDhs

V.2.5. Ventes de magasins à la société Bayt Al Hamd

- La société Douja Promotion Groupe Addoha a réalisé en 2010 un chiffre d'affaires de 77 767,2 KDhs TTC avec la société Bayt Al Hamd correspondant à la vente de magasins. Le solde débiteur au 31 décembre 2013 s'élève à 13 367 160 Dhs.

V.2.6. Cautions consenties au profit de la société Real Fly

- Une caution consentie au profit de la société Real Fly auprès d'un établissement de leasing à concurrence de 125,1 MDhs dans le cadre d'une opération de crédit-bail portant sur un aéronef. Cette caution n'a pas fait l'objet d'une rémunération au titre de l'exercice 2013.

V.2.7. Acquisition de pièces décoratives en bronze au profit de la société Trade Management

- En 2012, Douja Promotion Groupe Addoha a acquis auprès de la société Trade Management des pièces décoratives pour un montant total de 343,5 KDhs. Dans le cadre de cette opération le solde créditeur enregistré par Douja Promotion Groupe Addoha vis-à-vis de Trade Management s'élève à 412,2 KDhs au 31 décembre 2013.

V.2.8. Mise à disposition d'un salarié de CIMAT au profit de Douja Promotion Groupe Addoha

- Une convention de fourniture de moyens humains a été signée entre Douja Promotion Groupe Addoha et Ciments de l'Atlas à travers laquelle cette dernière met à la disposition de la Société un salarié. Aucun montant n'a été comptabilisé en charges au titre cette convention en 2013.

V.2.9. Divers frais pris en charge par la société Trade Management

Divers frais (primes d'assurance de matériel de transport et frais de téléphone) concernant des salariés détachés d'un montant de 209,3 KDhs, supportés par la société Trade Management pour le compte de Douja Promotion Groupe Addoha.

V.2.10. Cautions consenties par Douja Promotion Groupe Addoha au profit des sociétés du Groupe

Tableau 64 Cautions consenties par Douja Promotion Groupe Addoha au profit des sociétés du Groupe

Filiales	Banque bénéficiaire	Cautions consenties (en Dhs)
CITA	BMCE	860 000 000,0
CITA	Banque Populaire	150 000 000,0
Tanger Sakane	Banque Populaire	200 000 000,0
Tanger Sakane	Banque Populaire	100 000 000,0
Immolog	Banque Populaire	125 000 000,0
Mabani Détroit	Banque Populaire	350 000 000,0
Mabani Détroit	Banque Populaire	100 000 000,0
Mabani Zellidja	Société Générale	100 000 000,0
Mabani Zellidja	Société Générale	140 000 000,0
Total		2 125 000 000,0

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

Il est à signaler que ces cautions n'ont pas fait l'objet de rémunération au titre de l'exercice 2013.

V.2.11. Autres comptes des sociétés liées non rémunérés

Les comptes débiteurs et créditeurs des sociétés du groupe au 31 décembre 2013 non rémunérés ainsi que les encaissements et décaissements y afférents se détaillent comme suit :

Société	Solde au 31 décembre 2012 dû (en KDhs)		Mouvements de l'exercice 2012	
	A la Société	Par la Société	Encaissements	Décaissements
Douja Promotion Groupe Addoha Guinée	28 133			4 876
Atlas & Mediterranean Properties	2 754			950
Dar Jawda	5 025		35 820	4 543
IMMOLOG	3 423		14 575	21 259
Mabani Zellidja		2 229	5 228	9 937
Tanger Sakane	50 153			
Foncière Iskane		80	83	3
Fondation Addoha	800		3 160	2 810
PROMIF	20			
Ciments De L'Atlas	5 000			
PROMOLOG	900			50
Mabani Detroit		210	150	150
Awal Sakane		110	450	
Beladi Haj Fatah	90 000			
Bayt Al Hamd	1 580		450	
CITA	229 494		18 307	39 575
Total	417 282	2 629	78 223	84 153

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

VI. Activité

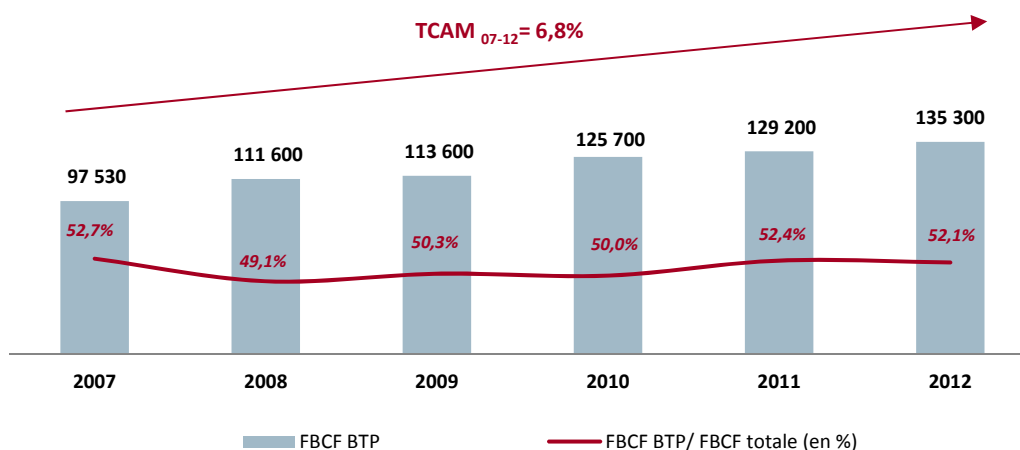
VI.1. Contribution du secteur à l'économie nationale

VI.1.1. Formation brute de capital fixe

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

- Entre 2007 et 2012, la formation brute du capital fixe du secteur BTP enregistre une croissance annuelle moyenne de 6,8%, passant de 97,5 Mrds Dhs en 2007 à 135,3 Mrds Dhs en 2012 ;
- Les entreprises du BTP drainent structurellement, plus de la moitié de l'ensemble des investissements réalisés dans le pays. En 2012, la contribution du secteur s'établit à 52,1% de la FBCF générée au niveau national.

Figure 2 Évolution de la formation brute de capital fixe du BTP en MDhs



Source : Ministère chargé de l'habitat et de l'urbanisme

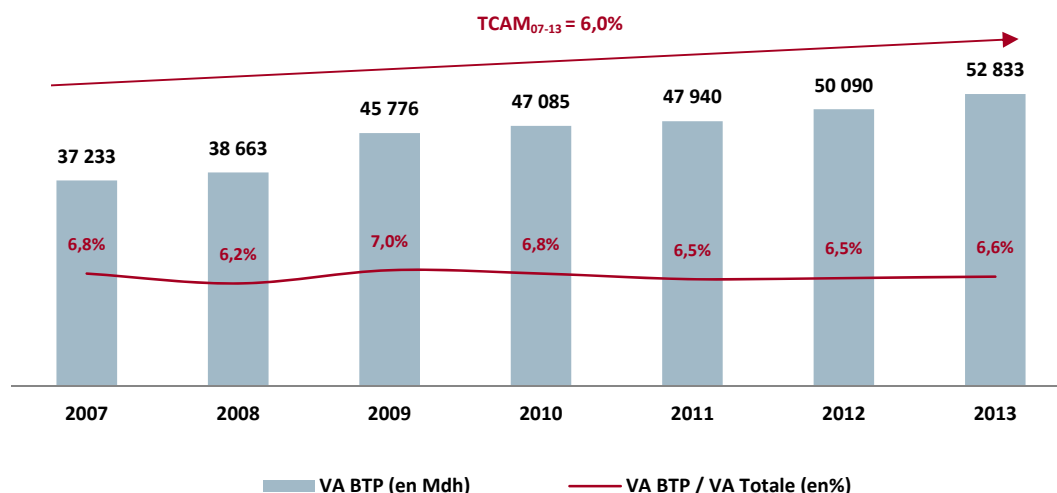
VI.1.2. Valeur ajoutée

La valeur ajoutée du secteur du bâtiment et travaux publics a enregistré un taux de croissance annuel moyen de 6,1% sur la période 2007-2012.

En 2013, l'activité du secteur a poursuivi sa tendance haussière. En effet, la valeur ajoutée du secteur s'établit à 52,8 MMDhs en enregistrant une croissance de 5,5% par rapport à l'exercice 2012 (contre une progression de 4,5% enregistrée un an auparavant) et contribue à hauteur de 6,6% du de la valeur ajoutée totale marocain en fin de période.

Cette hausse s'explique par la poursuite des projets de l'habitat intermédiaire et social, du programme des nouvelles villes, des grands chantiers d'infrastructures de base et d'aménagement des zones moyen standing et industrielles. En outre, l'amélioration de l'encours des crédits immobiliers associée à la baisse des taux débiteurs sur l'année contribue, par ailleurs, à la bonne performance du secteur sur l'année.

Figure 3 Évolution de la valeur ajoutée du BTP en MDhs (en prix courants)

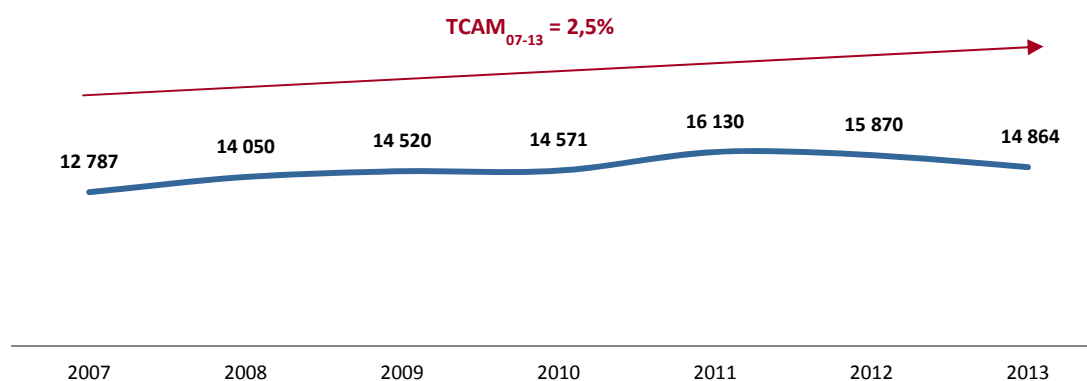


Source : Haut Commissariat au Plan – Les comptes nationaux provisoires 2012

VI.1.3. Ventes de ciment

L'évolution des ventes de ciment sur la période 2007-2013 se présente comme suit :

Figure 4 Évolution des ventes de ciments (en milliers de tonnes)



Source : Ministère chargé de l'habitat et de l'urbanisme

Comme l'illustre le graphique ci-dessus, la consommation nationale du ciment s'établit à 14,9 millions de tonnes en 2013 contre 12,8 millions de tonnes au titre de l'exercice 2007, soit une croissance annuelle moyenne de 2,5%. Le potentiel de croissance du secteur cimentier demeure significatif, eu égard au déficit actuel en terme de logements. Selon l'Association Professionnelle des Cimentiers, le marché du ciment est actuellement représenté en premier lieu par le secteur du logement qui absorbe 80% de ce marché, suivi des travaux publics (14%), et du bâtiment non résidentiel (6%).

Entre 2009 et 2010, les tonnages de ciment vendus au niveau national affichent une quasi-stagnation (+0,4%), principalement en raison de l'effet combiné de :

La baisse de la production globale de logements sur la période (-12,7%). Cette dernière étant affectée par (i) l'arrêt en 2009 des mesures incitatives mises en place par l'État relatives aux logements sociaux, (ii) le ralentissement du rythme des investissements immobiliers des MRE suite à la crise économique internationale et (iii) les intempéries observées au 1^{er} trimestre 2010 causant la suspension des constructions ;

Le ralentissement de la croissance des constructions en infrastructures (hôtelières notamment) sur la période étudiée.

En 2011, les ventes de ciment enregistrent un taux de croissance significatif s'établissant à 10,7% et portant les ventes de 14,6 Mt en 2010 à 16,1 Mt en 2011. Cette évolution s'explique par l'effet combiné des facteurs suivants :

La relance de l'habitat social suite aux mesures fiscales incitatives instaurées par la Loi de Finances 2010. Les mises en chantier progressent ainsi de 26,4% pour s'établir à 474 000 unités en 2011 et la production de logements s'accroît de 21,7% pour atteindre 275 508 logements achevés en 2011 ;

La hausse des investissements dans le secteur du BTP et infrastructures²⁷.

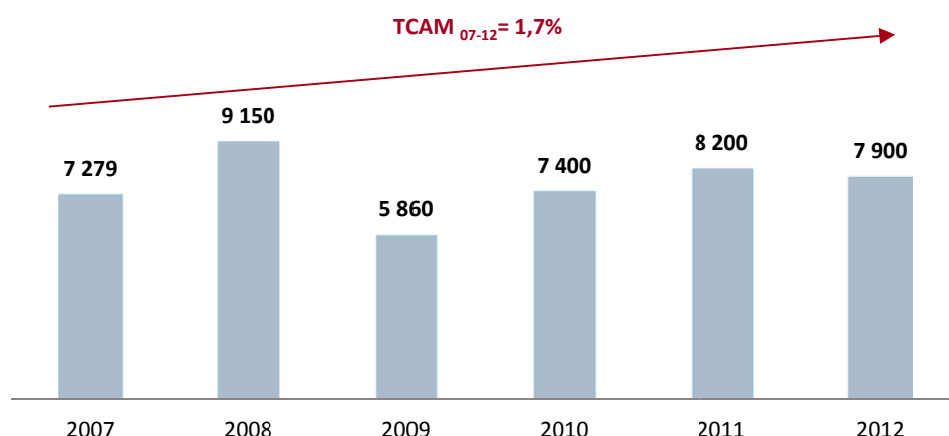
En 2012, les ventes de ciment baissent de 1,6% par rapport à l'année 2011 en raison de l'augmentation des prix du ciment après l'entrée en vigueur de la Loi de Finances 2012. Cette révision à la hausse incite les industriels à répercuter sur les consommateurs l'augmentation de la taxe spéciale sur le ciment décidée dans le cadre du budget 2012. Cette taxe a, en effet, été relevée de 50% passant de 0,10 Dhs/kg à 0,15 Dhs/kg.

En 2013, la tendance se confirme avec une baisse de 6,3% par rapport à l'exercice précédent. Cette évolution s'explique par le ralentissement conjoncturel des activités immobilières et les conditions climatiques défavorables qui ont caractérisé l'année 2013²⁸.

VI.1.4. Investissements directs étrangers immobiliers

L'évolution des investissements directs étrangers à l'immobilier sur la période 2007-2012 se présente comme suit :

Figure 5 Évolution des IDEI (en MDhs)



Source : Ministère chargé de l'habitat et de l'urbanisme

Comme l'illustre le tableau ci-dessus, les investissements directs étrangers (IDE) à l'immobilier s'élèvent à près de 9,1 milliards de dirhams en 2008 contre 7,3 milliards de dirhams au titre de l'exercice 2007, soit un accroissement de près de 25,7%.

En 2009, les IDE à l'immobilier se sont établis à 5,9 milliards de dirhams vs 9,1 milliards de dirhams en 2008, soit une régression de 36,0 % due à la crise financière internationale qui a freiné les investissements immobiliers principalement dans le secteur du haut standing et du tourisme.

En 2012, les IDEI ont atteint 7,9 milliards de dirhams, enregistrant une croissance annuelle moyenne de 1,7% depuis 2007. Par ailleurs, et pendant les neuf premiers mois de l'année 2013, les IDE ont atteint 5,2 MDhs contre 6,2 MMDhs pour la même période de l'année 2012, soit une baisse de 16%.

Selon le Ministère de l'économie et des finances, le secteur de l'immobilier se positionne au 3^{ème} rang en termes d'attraction des investissements étrangers (avec une moyenne de 19,1% des investissements étrangers sur la période 2003-2010²⁹), après les secteurs des télécommunications et de l'industrie.

²⁷ Source : Association Professionnelle des Cimentiers

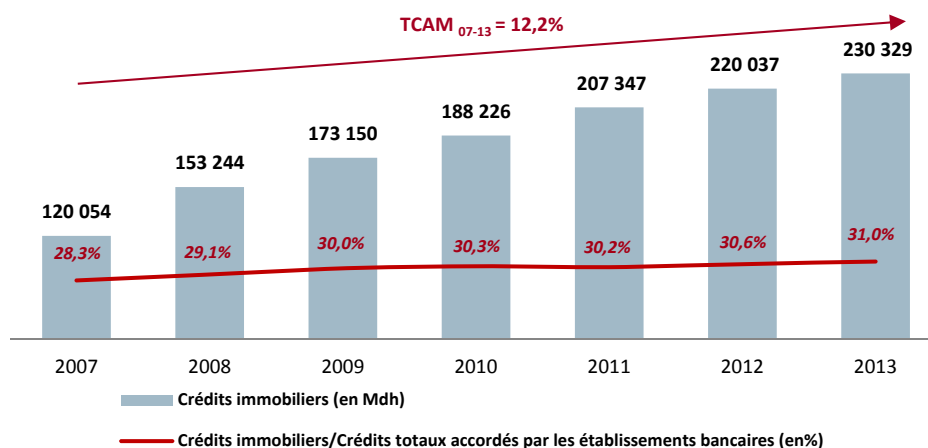
²⁸ Source : Fédération Nationale des Promoteurs Immobiliers – Note de conjoncture octobre 2013.

²⁹ Ministère de l'économie et des finances – Tableau annuel 2011

VI.1.5. Crédits immobiliers

Le secteur financier, à travers l'octroi de crédit, est un acteur incontournable dans la chaîne de valeur de l'immobilier au Maroc. L'évolution de l'encours de crédits dédiés à l'immobilier permet (i) de faciliter l'accès aux logements pour les particuliers et (ii) de financer les projets initiés par les promoteurs immobiliers.

Figure 6 Crédits immobiliers



Source : Bank Al Maghrib – Ventilation du crédit bancaire par objet

En 2013, 31,0% des crédits accordés par les banques concernent des crédits destinés au financement des biens immobiliers, soit un encours de 230,3 MMDhs.

La part des crédits immobiliers dans le total concours bancaires est passée de 28,3% en 2007 à 31,0% en 2013, ce qui illustre l'amélioration de l'accès des ménages au financement bancaire pour l'acquisition de logements.

Plusieurs mesures ont été entreprises afin de renforcer l'accès des ménages au crédit bancaire et de rallonger la durée des crédits immobiliers :

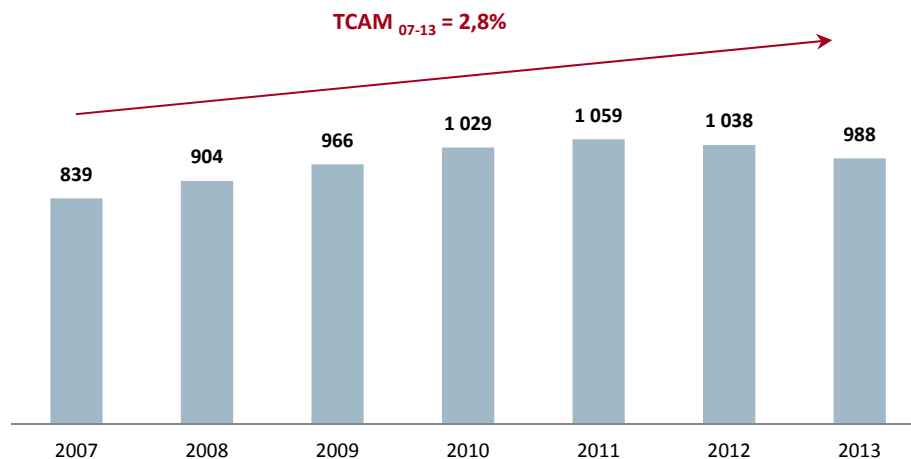
- La création d'un marché de la titrisation des créances hypothécaires en 1998 afin de permettre la mobilisation des ressources à long terme nécessaires pour assurer le financement des crédits immobiliers. Toutefois, seul le CIH a eu recours à ce marché à travers trois opérations qui ont porté au total sur trois milliards de dirhams ;
- La création de trois fonds de garantie (FOGARIM, FOGALOG, FOGALEF) en remplacement du système de ristourne des intérêts en vigueur jusqu'en 2004 et qui ne concernait pas la population à revenu irrégulier et excluait donc une grande partie de la population non éligible au crédit bancaire à cause de l'irrégularité de ses revenus.

L'amélioration de l'accès des ménages au crédit bancaire s'est, par ailleurs, accompagnée de la baisse du coût des crédits immobiliers.

VI.2. Contribution du secteur au niveau social

L'évolution de l'emploi dans le secteur des bâtiments et travaux publics sur la période 2007-2013 se présente comme suit :

Figure 7 Évolution de l'emploi dans le BTP (en milliers d'effectif)



Source : Ministère des Transports et des Travaux Publics

L'évolution de la valeur ajoutée sectorielle, des IDEI et de la FBCF conditionne l'évolution de l'emploi dans le secteur des bâtiments et travaux publics.

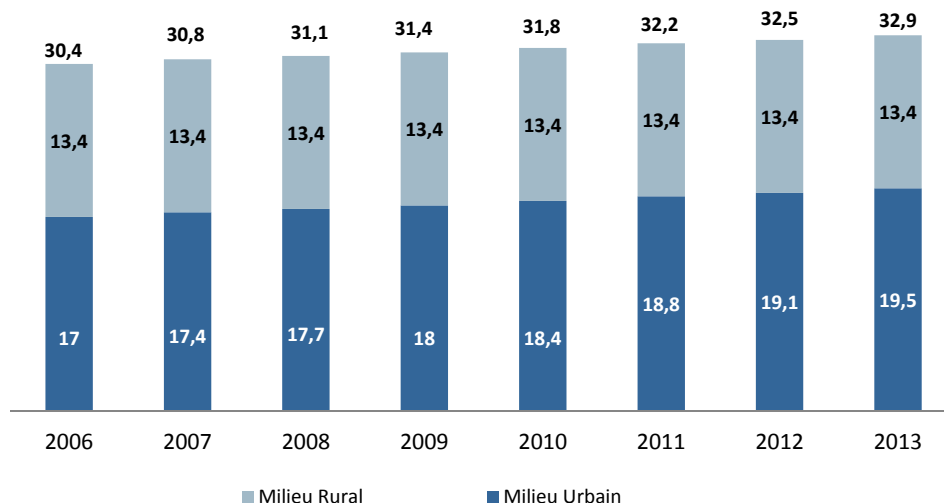
Comme en témoigne le graphique ci-dessus, le secteur des bâtiments et travaux publics a employé près de 988 000 personnes en 2013, avec une baisse de 4,8% par rapport à l'année précédente, soit une évolution annuelle moyenne de 2,8 % sur la période 2007-2013.

Selon le Ministère de l'habitat et de la politique de la ville, le secteur des bâtiments et travaux publics a perdu en 2013, 50.000 emplois, essentiellement en milieu urbain marquant une perte de 53 000 postes. En revanche, le milieu rural a créé 3.000 postes.

VI.3. Une demande croissante face à une offre insuffisante

VI.3.1. Une demande croissante

Figure 8 Évolution de la population (en millions d'habitants)



Source : Haut Commissariat au Plan – Population du Maroc par milieu de résidence

Le secteur immobilier au Maroc est caractérisé par une inadéquation entre l'offre et la demande. La demande croissante en logements s'explique en partie par un accroissement de la démographie et par un phénomène d'exode rural causé par des sécheresses récurrentes depuis les années 80. Ainsi, entre 1971 et 2004, la population totale a plus que doublé (TCAM entre 1994 et 2004 de 1,3%) alors que la population urbaine a triplé sur la même période (TCAM de 2,9%). Cette dernière s'établit en 2013 à 19,5 millions soit 59,27% de la population totale et devrait avoisiner 65,1% à horizon 2030 (selon les prévisions du ministère de l'habitat et de l'urbanisme).

Cette urbanisation accélérée s'est accompagnée d'un développement anarchique des villes, liée au manque d'infrastructures d'accueil entraînant un déficit important en logement. Actuellement, les capacités du secteur ne sont pas suffisantes pour satisfaire la forte demande de la population. Celle-ci concerne davantage les ménages à revenu modeste, en milieu urbain. Face à ce déficit, le développement d'une offre en logements abondante et diversifiée a été entravée par un ensemble de contraintes telles que :

- La faiblesse de l'offre foncière mobilisable en particulier à l'intérieur des périmètres urbains, entraînant une hausse significative des prix ;
- Un retard dans la promulgation des schémas urbains ;
- La déficience de la gestion urbaine en matière de prise en charge de l'infrastructure primaire ;
- Un secteur locatif peu dynamique ;
- Une offre inadaptée aux besoins des tranches défavorisées ;
- Une pratique de l'informel (non déclaration de la totalité du prix d'acquisition d'un bien foncier par l'acquéreur aux services d'enregistrement).

Cette situation contribue à creuser davantage le déficit structurel en logements qui s'élève après de 840 000 logements en 2012³⁰, augmenté des besoins annuels découlant de la croissance démographique et de l'urbanisation.

³⁰ La Vie Eco – le ministre de l'habitat veut diviser le déficit en logements par deux – Avril 2012

VI.3.2. Une offre insuffisante

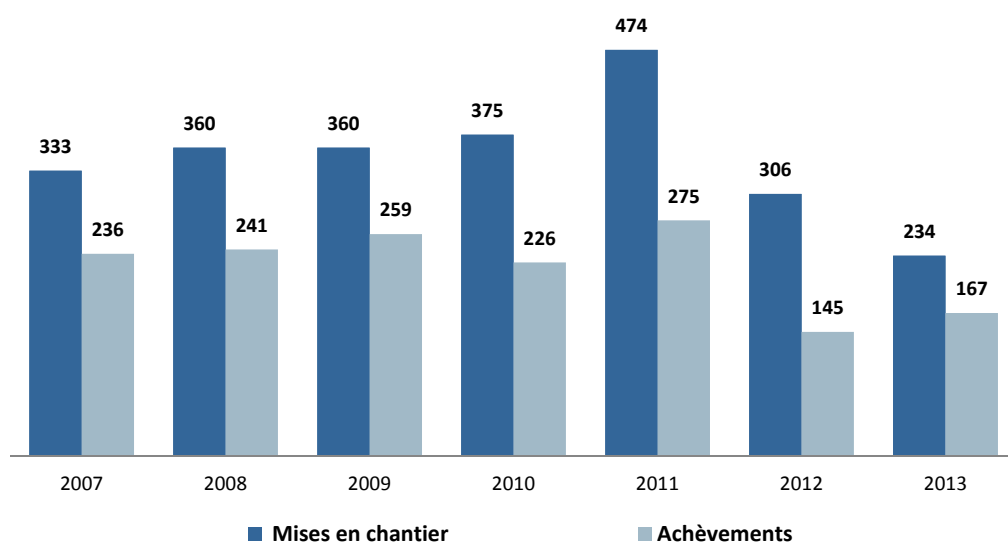
Depuis 2006, les mesures mises en place par le gouvernement ont contribué au développement du secteur immobilier marocain avec une croissance de la production annuelle moyenne en logements de 3,5% passant de 213 milliers d'unités produites en 2006 à 262 milliers en 2012.

Par ailleurs, les mises en chantiers progressent considérablement sur la période pour s'établir à 419 milliers d'unités (vs 333 milliers d'unités en 2006). Cette évolution s'explique essentiellement par les facteurs suivants :

- L'urbanisation et l'accroissement de l'exode rural ;
- La croissance démographique enregistrée par le Maroc durant ces dernières années ;
- La lutte contre l'habitat insalubre à travers l'accroissement de l'offre de logements sociaux ;
- La facilitation de l'accès aux crédits immobiliers.

À fin 2012, une baisse respective de 11,6% et 4,7% est enregistrée sur la production des logements mis en chantier et des logements achevés. Par ailleurs, le nombre de logements sociaux autorisés atteint 84 milliers de logements en 2012 contre 110 milliers en 2011, soit une diminution de 23,3%.

Figure 9 Mises en chantier et achèvements (en milliers d'unités)



Source : Ministère chargé de l'habitat et de l'urbanisme

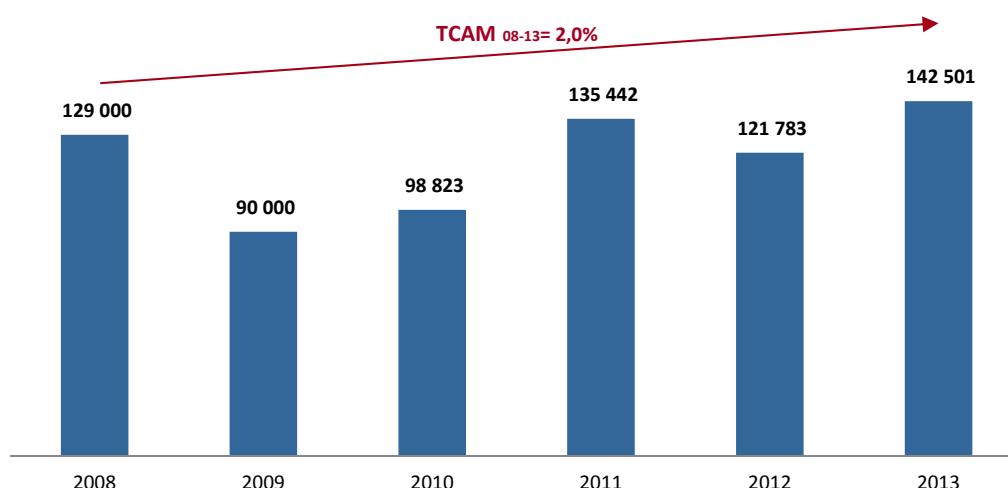
La production en logements s'est notamment concentrée sur le secteur de l'habitat social qui a connu une croissance annuelle moyenne de 6% sur la période 2006-2008 passant d'une production de 115 000 logements en 2006 à 129 000 en 2008 suivie d'une baisse de 30% entre 2008 et 2009 due à la hausse du prix des matières premières d'une part et à l'arrêt des mesures incitatives de l'Etat. En 2012, la production de logements sociaux ressort à 121 783.

La hausse des matières premières en 2008 et 2009 avec, à titre d'exemple, une hausse de 150% du prix du fer sur une période 16 mois, a engendré une hausse du coût de production des logements sociaux et ainsi une réduction de la marge dégagée par les promoteurs immobiliers qui ne peuvent pas impacter cette hausse sur leur prix de vente.

La Loi de Finances 2010 a contribué à la reprise de la production de logements grâce notamment à l'augmentation du prix de vente maximal d'un logement social qui s'établit désormais à 250 00 Dhs HT contre 200 000 Dhs HT auparavant.

Aussi, le nombre d'unités produites en 2013 atteint 166 556 unités (dont 142 501 unités d'habitat social) contre 145 536 unités en 2012 (dont 121 783 unités de logement social), soit une croissance de 14,4% en nombre d'unités sociales.

Figure 10 Production en logements sociaux (en unités)



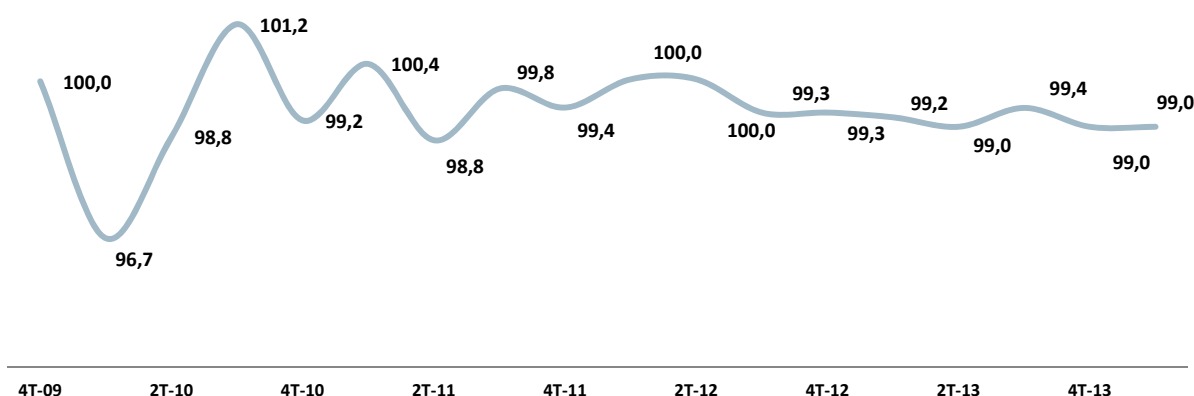
Source : Ministère chargé de l'habitat et de l'urbanisme

L'année 2010 est marquée par une reprise de la production en logements sociaux avec près de 98 823 unités de logements produites. La tendance se poursuit en 2011 avec 135 442 unités produites, soit une croissance de 37,1%.

En 2012, la production en logement sociaux enregistre une baisse de 10,1% passant de 135 442 en 2011 à 121 783 en 2012. Le déficit, malgré l'accélération de la production annuelle de logements, va mettre du temps à être résorbé créant ainsi un marché à fort potentiel.

En 2013, les logements sociaux ont enregistré une hausse de 17,2% passant de 121 783 en 2012 à 142 501 en 2013.

Figure 11 Évolution de l'indice du prix des actifs immobiliers (Base 100 au 4^{ème} trimestre 2009)



Source : Ministère chargé de l'habitat et de l'urbanisme

L'indice du prix des actifs immobiliers a été mis en place par Bank Al-Maghrib et l'Agence Nationale de la Conservation Foncière, du Cadastre et de la Cartographie (ANCFCC), dans le cadre du suivi prix des actifs immobiliers au Maroc. Ce dernier est constitué d'un indice global des prix sur le marché secondaire des biens résidentiels à l'échelle nationale, ainsi que des indices des prix spécifiques aux catégories de logements Appartement, Maison et Villa au niveau national, par région et pour les grandes villes de Rabat, Casablanca, Marrakech, Tanger, Fès, Oujda, El Jadida, Kénitra, Meknès et Agadir.

En 2013, l'IPAI s'est contracté de 1,4%, sous l'effet de la diminution de 1,7% des prix des logements résidentiels. Les prix des actifs immobiliers à usage commercial ont, quant à eux, affiché un accroissement de

0,2%, tandis que les prix d'achat des actifs fonciers sont restés inchangés. Cette progression englobe des baisses de prix allant de 0,5% à Tanger à 7,7% à El Jadida et des hausses variant entre 0,3% à Marrakech et 3,1% à Casablanca.

Par ailleurs, le volume des transactions a régressé de 5,2%, avec des replis de 1,4% enregistrés pour l'immobilier résidentiel, de 14,5% le foncier et de 9,5% pour le commercial.

Au premier trimestre 2014, les prix des actifs immobiliers ont avec une baisse de 0,4% des prix de l'immobilier résidentiel compensée par une hausse de 0,4% pour le foncier et de 3,8% pour l'immobilier commercial.

VI.4. Les initiatives de l'État : une politique gouvernementale volontariste

L'État mène une politique volontariste afin de résorber le problème du logement social. L'objectif visé a été la production de 100 000 logements sociaux en 2005, 120 000 unités en 2006 et 140 000 unités en 2007. En 2007, 98,9 milliards de DH ont été investis dans l'habitat contre 58,9 milliards de dirhams en 2002, soit une hausse de 67,9%. Par ailleurs, 129 000 unités d'habitat social ont été réalisées en 2008 (contre 45 000 en 2002). Selon les estimations du Ministère de l'Habitat et de l'Urbanisme, 158 500 logements par an sont prévus jusqu'en 2014 en vue de rétablir un équilibre entre l'offre et la demande.

En 2013, 142 501 unités de logements sociaux ont été produites.

VI.4.1. Principales mesures de la Loi de Finances 2008

Afin d'atteindre les objectifs précités, plusieurs mesures ont été entreprises : des exonérations et des avantages fiscaux sont accordés aux promoteurs immobiliers. La Loi de Finances 2008 a prévu à ce titre des mesures incitatives.

Tableau 65 Principales mesures de la Loi de Finances 2008

Rubrique	Nouvelles dispositions	Anciennes dispositions
Abrogation de la réduction de 50% et remplacement par un taux fixe de 17,50% (article 19)	IS avec un taux fixe de 17,5% concernant les promoteurs immobiliers. Ce taux de 17,5% est majoré de 2,5 points pour chaque exercice ouvert durant la période allant de 01/01/2011 au 31/12/2015.	Réduction de 50% temporaire ou permanente de l'IS.
Habitat social (article 247)	Les promoteurs immobiliers qui réalisent des programmes de construction à faible valeur immobilière dont la superficie varie entre 50 et 60 m² et dont le prix de cession n'excède pas 140 000 DH bénéficient du remboursement de la TVA.	Modification de la définition du logement social et des avantages accordés aux promoteurs immobiliers.
Logements sociaux (article 247)	Les promoteurs qui construisent 1 500 logements sociaux bénéficient d'une réduction d'IR ou d'IS de 50% pour l'année 2008 à la condition que ces logements soient réservés à l'habitation.	Même disposition avec un plancher de 2 500 logements.

Source : Ministère chargé de l'habitat et de l'urbanisme

VI.4.2. Principales mesures de la Loi de Finances 2010

Pour assurer une résorption progressive du déficit sans cesse croissant en matière de logements, déficit estimé à environ 1,2 million d'unités, les pouvoirs publics ont adopté plusieurs mesures devant permettre aux ménages à faible revenu d'accéder à un logement décent, et partant, d'éradiquer les bidonvilles. C'est ainsi que, notamment dans le cadre de la Loi de Finances 2010, plusieurs mesures ont été mises en place.

Plusieurs conventions ont d'ores et déjà été signées avec les principaux opérateurs nationaux portant sur un total de 300 000 logements sociaux à horizon 2015.

Tableau 66 Récapitulatif des avantages et conditions relatifs à la Loi de Finances 2010

	Conditions	Avantages
Acquéreurs	- Logements acquis chez un promoteur immobilier, personne physique ou morale ayant conclu une convention avec l'État ; - Acte notarié ; - Affecter le logement à titre de logement principal pendant une durée minimum de 4 ans ; - Accorder à l'État une hypothèque de 1er ou 2ème plan en garantie.	Versement par l'État du montant de la TVA sur le logement permettant de réduire le prix effectif du bien.
Promoteurs	- Cahier des charges portant au minimum sur 500 logements sociaux sur une période de maximum 5 ans à partir de la délivrance du 1er permis de construire ; - Cahier des charges avec une obligation de recours à des bureaux de contrôle technique, la plantation d'un nombre d'arbres correspondant au nombre de logements construits et une garantie de 3 ans concernant l'étanchéité et les canalisations extérieures ; - Fixation de la superficie du logement social comprise entre 50m² et 100m².	- Exonération de l'impôt sur les sociétés ou IR ; - Exonération du droit d'enregistrement ; - Exonération de l'impôt spécial ciment ; - Exonération des droits d'enregistrement et de timbre ; - Exonération du droit d'inscription sur les livres fonciers ; - Exonération de la taxe professionnelle et de la taxe sur les terrains urbains non bâtis ; - Le prix de vente maximum autorisé a été élevé à 250 000 Dhs HT ; - Possibilité de conclure des conventions avec l'État pour des programmes autorisés avant le 1er janvier 2010 et non encore commercialisés ; - Dispositif s'étalant sur la période 2010-2020 assurant une stabilité fiscale sur 10 ans.

Source :Loi de Finances 2010

VI.4.3. Principales mesures de la Loi de Finances 2012

La loi de finance 2012 met en évidence de nouvelles dispositions afin de développer le secteur de l'immobilier et de favoriser la relance entamée au préalable en 2010.

Parmi les démarches adoptées, des mesures incitatives ont été proposées dans l'optique de combler le déficit grandissant du logement locatif et encourager la «location accession».

Ainsi, la relance de ce marché s'appuie, en premier lieu, sur la mesure dérogatoire à la loi de Finances 2010, stipulant «de permettre aux «bailleurs- investisseurs» d'acheter au moins 25 unités de logement social de 250.000 Dhs groupées dans un immeuble indépendant ou disséminées dans l'enceinte d'un programme de logement social». Dans cette optique, une convention est attendue entre l'État et les «bailleurs-investisseurs». Notons que le bailleur ne peut être qu'une entité morale patentée (société d'investissement immobilière, fonds d'investissement, compagnies d'assurances, caisses de retraite, etc.). La nouvelle loi précise que ces bailleurs bénéficient pour une période maximum de vingt (20) ans à partir de l'année du premier contrat de location de :

- L'exonération de TVA, l'exonération de l'impôt sur les sociétés ou de l'impôt sur le revenu au titre de leurs revenus professionnels afférents à ladite location ;
- L'exonération de l'impôt sur les sociétés ou de l'impôt sur le revenu au titre de la plus-value réalisée en cas de cession des logements précités au-delà de la période de huit (8) ans susvisée.

La loi stipule que ces logements doivent être acquis dans un délai n'excédant pas douze (12) mois à compter de la date de la signature de ladite convention et mis en location dans un délai n'excédant pas six (6) mois à compter de la date d'acquisition desdits logements. Le montant du loyer est fixé à 1200 dirhams.

Une redéfinition des conditions d'exigibilités des promoteurs et des logements sociaux :

- Le logement à faible valeur immobilière concerne, toute unité d'habitation dont la superficie couverte est de cinquante (50) à soixante (60) mètre carré et dont le prix de la première vente ne doit pas excéder cent quarante mille (140.000) dirhams.
- Les promoteurs immobiliers qui peuvent bénéficier d'exonérations s'engagent dans le cadre d'une convention avec l'état assortie d'un cahier de charges à réaliser un programme de construction intégré de deux cents (200) logements en milieu urbain et/ou cinquante (50) logements en milieu rural, au lieu de (500) logements en milieu urbain et (100) logements en milieu rural fixés précédemment, compte tenu des critères retenus ci-dessous :
 - Ces logements doivent être destinés, à titre d'habitation principale, aux citoyens dont le revenu mensuel ne dépasse pas deux (2) fois le salaire minimum interprofessionnel garanti ou son équivalent, à condition qu'ils ne soient pas propriétaires d'un logement dans la commune considérée ;
 - Les dits logements doivent être réalisés conformément à la législation et la réglementation en vigueur en matière d'urbanisme.

Autres avantages accordés aux promoteurs immobiliers:

- Les promoteurs immobiliers peuvent céder au prix de vente avec application de la taxe sur la valeur ajoutée, au plus 10% des logements sociaux construits, aux fins de location à des bailleurs personnes morales ou personnes physiques relevant du régime du résultat net réel ;
- Exonération du bénéfice réalisé sur la cession des fonciers dont la valeur ne dépasse pas 140 000 Dhs (au lieu de 60 000 Dhs auparavant).

VI.4.4. Principales mesures de la Loi de Finances 2013

La loi de finances pour l'année budgétaire 2013 a prévu des nouvelles mesures favorisant le secteur de l'immobilier. Dans le cadre de la politique visant le renforcement des programmes sociaux d'habitation et en guise de simplification des procédures, la loi de finances pour l'année 2013 a introduit certaines modifications relatives aux conditions d'exonération du logement social de la taxe sur la valeur ajoutée, à savoir :

- Changement de la superficie couverte du logement social :
 - À partir du 1er janvier 2013, sont exonérées de la TVA, les opérations de cession de logements sociaux à usage d'habitation principale dont la superficie couverte est comprise entre 50 m² et 80 m² (50 m² et cent 100 m² auparavant) et le prix de vente n'excède pas deux cent cinquante mille (250 000) dirhams, hors TVA.
- Élargissement de l'exonération du logement social aux propriétaires dans l'indivision :
 - L'exonération du logement social prévoit que l'acquéreur, pour qu'il soit éligible à l'exonération de la TVA pour l'acquisition du logement social, ne doit pas être assujéti à la taxe d'habitation et à la taxe de services communaux. Ces dispositions excluent du bénéfice de cette exonération les propriétaires dans l'indivision du fait qu'ils sont soumis à la taxe de services communaux. En vue de pallier cette situation contraignante pour cette catégorie qui veut disposer d'une habitation à titre principal, la loi de finance pour l'année 2013 a étendu le bénéfice de l'exonération de TVA, aux logements sociaux acquis par chacun des indivisaires.
- Dans le cadre de la politique visant le renforcement des programmes sociaux destinés aux couches défavorisées, la Loi de finance a prorogé jusqu'au 31 décembre 2020, les dispositions relatives aux exonérations fiscales en faveur des promoteurs immobiliers qui réalisent un projet de construction de logements à faible valeur immobilière (140 000 Dhs), à l'instar de ce qui est prévu pour le logement social (250.000 Dhs).
- Pour encourager l'accès à la propriété, la loi de finance précitée pour l'année 2013 a prévu des avantages fiscaux en faveur des acquéreurs de logements destinés à la classe moyenne, dont le revenu mensuel net d'impôt ne dépasse pas vingt mille (20.000) dirhams, ces avantages consistent pour le promoteur immobilier, personne morale ou personne physique relevant du régime du résultat net réel, la conclusion d'une convention avec l'État, assortie d'un cahier de charges, dans le cadre d'un appel d'offres pour bénéficier de certains avantages, notamment l'acquisition de terrains à un prix préférentiel.
- Les avantages sont accordés aux promoteurs immobiliers aux conditions suivantes :
 - la réalisation d'un programme de construction d'au moins 150 logements, réparti sur une période maximum de 5 ans à compter de la date de délivrance de la première autorisation de construire ;
 - le dépôt de la demande d'autorisation de construire auprès des services compétents dans un délai n'excédant pas 6 mois à compter de la date de conclusion de la convention ;
 - le prix de vente du mètre carré couvert ne doit pas excéder 6.000 dirhams, T.V.A. comprise ;
 - la superficie couverte du logement doit être comprise entre 80 et 120 mètres carrés.
- Pour l'acquéreur, l'exonération porte sur les droits d'enregistrement et de timbre et les droits d'inscription à la conservation foncière. Ces exonérations sont accordées à l'acquéreur, aux conditions suivantes :
 - La production au promoteur immobilier d'une attestation justifiant le revenu mensuel net d'impôt, qui ne doit pas dépasser 20.000 dirhams ;

L'affectation du logement à l'habitation principale pendant une durée de quatre (4) années, à compter de la date de conclusion du contrat d'acquisition.

VI.4.5. Axes de la stratégie gouvernementale

Depuis 2003, la politique gouvernementale s'est orientée vers une stratégie répondant aux objectifs suivants :

- L'adaptation de l'offre en habitat au volume et à la nature de la demande ;
- L'accélération des programmes de résorption du déficit en logement ;
- La mise à niveau des villes et l'amélioration des conditions d'habitat en milieu rural ;
- L'augmentation des potentialités d'accueil des villes et la création de nouveaux pôles urbains.

Les réformes mises en place pour atteindre ces objectifs ont porté principalement sur :

- La mobilisation du foncier public pour accroître l'offre foncière urbanisable ;
- L'adoption d'une nouvelle approche de lutte contre l'habitat insalubre, la ville comme unité de programmation dans le cadre d'une contractualisation avec les acteurs locaux ;
- L'augmentation des ressources financières allouées aux programmes de résorption de l'habitat insalubre ;
- L'élargissement de l'accès aux crédits bancaires pour la solvabilité des ménages à revenus modestes et non réguliers ;
- La réforme des opérateurs publics pour rénover les missions du secteur public, accroître ses capacités d'intervention et créer un instrument privilégié de développement urbain et de mise à niveau des villes ;
- Le développement du secteur organisé de la promotion immobilière, en vue d'une meilleure implication dans la promotion de l'habitat social à travers, notamment, le partenariat public-privé ;
- Le renforcement du cadre juridique et réglementaire du secteur en vue de l'adapter aux exigences du développement urbain et de lutte contre l'habitat insalubre et la réforme de l'urbanisme pour l'adapter aux besoins du secteur.

Des résultats probants ont été réalisés grâce à la mise en œuvre de cette stratégie notamment en matière de concrétisation de l'objectif de production de plus de 100 000 unités d'habitat social par an, pour six ans consécutif 2003-2008.

Pour atteindre les objectifs précités, de nouvelles méthodes et outils d'intervention ont été mis en place par les pouvoirs publics en matière de lutte contre l'habitat insalubre.

VI.4.6. Plan d'actions 2013-2016 du Ministère de l'Habitat et de l'Urbanisme

Approuvé par le conseil du gouvernement en avril 2012, le plan d'actions du Ministère de l'Habitat et de l'Urbanisme met en évidence 5 chantiers prioritaires et un chantier transversal en vue de mettre à niveau le secteur de l'immobilier à l'horizon 2016 :

- Axe 1 : Développement des modalités de la planification spatiale et institutionnalisation et mise en œuvre de la convergence ;
- Axe 2 : Mise en place des fondements de la politique de la ville ;
- Axe 3 : Réduction du déficit en logements ;
- Axe 4 : Qualification et encadrement du secteur ;
- Axe 5 : Développement de la gouvernance et renforcement de la transparence ;
- Axe transverse : Valorisation des ressources humaines et gestion du dossier social.

Tableau 67 Synthèse des principaux programmes de soutien à l'habitat social

Programme villes sans bidonvilles	▪ Lancé en 2004, le programme « villes sans bidonvilles » s'étale sur la période 2004-2010 et concerne 83 villes et 298 000 ménages résidant dans près de 1 000 bidonvilles ; ▪ Le programme devrait nécessiter un investissement de 25 Mrd Dhs dont 10 Mrds provenant du Fonds Solidarité Habitat ; ▪ 70 000 unités sont actuellement en cours de réalisation.
Programme de mise à niveau des quartiers non réglementaires	▪ Ce programme a permis d'améliorer les conditions de vie de plus de 73 000 ménages en 2008.
Programme d'habitat social dans les provinces du sud	▪ Projet de réalisation de 70.000 unités dont 5 128 unités ont d'ores et déjà été réalisées par le groupe Al Omrane en 2008.
Programme des villes nouvelles/pôles urbains	▪ Tamesna : à Rabat dans une aire de 4 000 ha, la phase 1 de la ville de 840 ha va contenir 50 000 logements soit 250 000 habitants ; ▪ Tamansourt : à Marrakech et sur une superficie de 1 180 ha, le projet porte sur 22 173 lots dont 18 826 lots économiques ; ▪ Autres villes : Melloussa à Tanger (60 000 habitants), Lakhyayta à Casablanca (300 000 habitants), Tadirt à Agadir (250 000 habitants).
Programme 140 000 Dhs	▪ Le groupe Al Omrane a un programme prévisionnel portant sur 129 138 logements à 140 000 DH nécessitant la mobilisation d'un foncier public de plus de 2 750 ha et un investissement prévisionnel de 15,5 Mrds Dhs ; ▪ La limite des 140 000 Dhs est repoussée à 250 000 Dhs depuis 2010.
Programme de mise à niveau urbain et d'intervention sur les logements menaçant ruine	▪ Projet d'aménagement urbain de Jnanates à Fès ; ▪ 12 programmes au profit de 8 448 ménages nécessitant un investissement de 490 MDhs.
Programme des zones d'aménagement progressif	▪ Prévention du développement de quartiers d'habitat non réglementaire ; ▪ Relogement des ménages actuellement dans des bidonvilles ; ▪ Répondre à un besoin de logement en milieu rural, dans des centres en développement.

Programme logement à 250 000 Dhs	▪ Programme de production de logements sociaux d'une superficie comprise en 50 m² et 80 m² à un prix maximal de 250 000 Dhs Hors Taxes ; ▪ Principales mesures : - Versement à l'acquéreur du montant de la TVA du bien objet de la transaction ; - Programme réservé aux particuliers ou propriétaires d'un logement ; - Logement principal situé dans la ville de résidence ou de travail ; - Interdiction de vendre durant 4 années ; - Recours au notaire ; - Exonérations de l'IS / IR, droits d'enregistrement, taxes sur le ciment et taxes locales... - Convention avec l'État portant sur la production de 500 logements min sur 5 ans sur tout le territoire - Respect du Cahier des charges

Source : Ministère de l'habitat et de l'urbanisme

Afin de stimuler la demande, l'État a mis en œuvre une politique d'aide aux ménages à faibles revenus afin d'accéder au logement. Ainsi, les conditions d'octroi de crédits au logement social ont été améliorées à travers :

- La mise en place de mécanismes de garantie permettant d'élargir l'accès au crédit bancaire pour les personnes concernées ;
- La création de fonds de garantie gérés par la Caisse Centrale de Garantie :

Tableau 68 Fonds de garantie

FOGALEF	▪ Fonds de garantie logement éducation et formation, destiné aux fonctionnaires de l'enseignement et pour les adhérents de la fondation Mohamed VI.

DAMAN ASSAKAN

Une nouvelle convention a été signée fin février 2009 pour la création du fonds de garantie « Daman Assakan », d'un montant de 1 Mrd Dhs suite à la fusion du Fogarim et Fogaloge ;

Cette fusion c'est accompagnée d'une hausse du plafond de garantie permettant ainsi le financement de l'acquisition ou de la construction du logement principal pour un montant du prêt maximum de 800 000 DH et un financement pouvant atteindre 100% ;

Le fonds FOGARIM a été créée en 2003 avec pour objet de garantir les crédits accordés par les établissements de crédit, pour le financement de l'acquisition ou la construction par les bénéficiaires de logements sociaux et sécuriser les banques afin de les inciter à s'impliquer d'avantage dans le financement de logements sociaux ;

Depuis sa création et jusqu'au 31 mars 2012, 76 521 ménages ont bénéficié de la garantie pour un montant de 11,3 Mrds Dhs.

Le fonds de garantie FOGALOGUE est un fonds de garantie destiné aux salariés du secteur public.

Source : Ministère de l'habitat et de l'urbanisme

- La prolongation de la durée de remboursement des prêts accordés qui peut atteindre 25 ans ;
- Des incitations fiscales via la déductibilité des intérêts sur emprunts.

De même, les pouvoirs publics ont procédé à l'adoption de mesures suivantes notamment sur le plan financier et managérial :

- Sur le plan financier : une enveloppe de plus de 1 MMDhs (Fonds de Solidarité Habitat) a été allouée à la résorption de l'habitat insalubre. À cela s'ajoute, des financements complémentaires dans le cadre du Fonds Hassan II de développement économique et social pour la résorption des bidonvilles de Casablanca, Rabat, Salé et Fès ;
- Sur le plan managérial : mise en place d'un dispositif de management d'incitation et de suivi des réalisations en terme d'habitat aux niveaux régional et local.

En 2008, les pouvoirs publics ont poursuivi leurs efforts pour réduire le déficit en logements et satisfaire les nouvelles demandes, par la mise en place des mesures suivantes :

- Le développement d'une nouvelle offre de logements sociaux à 140 000 Dhs, au profit des ménages à faible revenu ;
- La poursuite de la réalisation des programmes de résorption de l'habitat insalubre ;
- La mobilisation d'une réserve foncière publique de 3 853 hectares sur la période 2009-2012, notamment par l'ouverture de nouvelles zones à l'urbanisation ;
- La consolidation et le développement du financement hypothécaire.

Le programme des provinces du Sud, a été lancé fin 2008. Il concerne 70 659 unités dont 26 559 unités de recasement. Au titre du premier semestre 2009, 5 674 unités ont été achevées, dont 3 200 unités de restructuration.

Le dispositif de logements sociaux à 140 000 Dhs s'inscrit, lui aussi, dans cette dynamique et concerne, jusqu'à fin 2011, 45 128 unités, dont 20 824 en partenariat avec le secteur privé.

Par ailleurs, dans le cadre du programme des logements à 140 000 Dhs, le premier semestre 2009 a vu la signature de 25 conventions portant sur la réalisation de 12 256 logements en milieu urbain et 827 en milieu rural. En Avril 2012, les mises en chantier s'élèvent à 47 500 logements et les achèvements ont atteints 24 000 logements.

VI.5. 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'État en matière de promotion de l'habitat social, le secteur demeure en cours de structuration et d'organisation. La production de logements implique l'intervention de plusieurs acteurs exerçant dans divers secteurs d'activité économique. En effet, il existe au moins neuf principaux types d'intervenants dans le secteur, à savoir :

Tableau 69 Principaux intervenants du secteur de l'habitat

Catégories d'intervenants	Profession/domaine d'activité
Maîtrise d'œuvre et ingénierie	Architectes, Bureaux d'Études Techniques, Topographes
Maîtres d'ouvrage	Promoteurs publics, Promoteurs privés, Coopératives, Associations et Amicales
Producteurs et distributeurs de matériaux de construction	Entreprises organisées et Entreprises informelles
Entreprises de travaux	Services Publics
Maintenance et réparation	Services, Électricité, Plomberie
Services publics	Administrations publiques concernées, Conservation foncière et cadastre, Agences urbaines, Collectivités locales
Conseil juridique et gestion Immobilière	Administration des biens immobiliers, Notaires, Adouls,
Système bancaire	Organismes bancaires
Fonds de garantie	Fonds gouvernementaux permettant de garantir, vis-à-vis des organismes bancaires, les prêts accordés pour l'acquisition d'un logement social.

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

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

Le secteur de la promotion immobilière organisée, compte près de 7 000 intervenants de diverses catégories. Celui-ci est réparti entre 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.

VI.5.1. 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.

Le rôle des organismes publics se présente comme suit :

- Al Omrane est l'instrument principal des pouvoirs publics dans le secteur de l'immobilier. La société Al Omrane intervient sur certains projets en partenariat avec des promoteurs privés ;
- Le Ministère des Habous qui dispose de 48 000 locaux à usage commercial ou résidentiel et 80 000 hectares de terres ;
- L'Agence de Logements et d'Équipements Militaires (ALEM) est en charge de la construction de logements et d'équipements militaire ;
- La Société Nationale d'Aménagement Communal a pour mission la requalification urbaine des quartiers environnant la mosquée Hassan II et la nouvelle corniche de Casablanca.

VI.5.2. Les promoteurs privés

Le secteur de l'habitat et de l'immobilier social a connu l'émergence du secteur privé dynamique notamment grâce au lancement du programme de 200 000 logements en 1995 et à l'implication effective des pouvoirs publics dans divers domaines (mobilisation du foncier, urbanisme, etc.). 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 livraison en 2013 de 24 591 unités de logement. En 2013, Douja Promotion Groupe Addoha a réalisé un chiffre d'affaires consolidé de 9450,8 MDhs et un résultat net part du groupe de 1681,8 MDhs. Le groupe a, par ailleurs, été la première société du secteur immobilier à s'introduire en bourse en juillet 2006.

Alliances Développement Immobilier

- Depuis sa création en 1994, la société s'est spécialisée dans l'étude, le montage et la conduite de réalisations immobilières et moyen standing de grande envergure pour le compte d'investisseurs internationaux et d'institutionnels marocains. S'inscrivant dans une volonté stratégique de diversification de ses activités, Alliances Développement Immobilier s'est orienté depuis près de 6 ans en tant qu'investisseur dans la promotion immobilière à travers le développement de projets de resorts golifiques, d'immobilier résidentiel et tertiaire et d'habitat intermédiaire. La société est cotée à la Bourse de Casablanca depuis juillet 2008. En 2013, le Groupe Alliances Développement Immobilier a réalisé un chiffre d'affaires consolidé de 4266,8 MDhs et un résultat net de 725,3 MDhs.

Palmeraie Développement

- La société Palmeraie Développement est la société de promotion immobilière du Groupe Berrada. La société opère sur les segments des resorts golifiques et d'immobilier résidentiel haut de gamme. Elle détient également une filiale, Dar Essaada, opérant dans le segment du logement économique et intermédiaire.

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 consolidé de 3 730,4 MDhs en 2013 et est cotée à la Bourse de Casablanca depuis juillet 2007.

ChaâbiLil Iskane

- La société constitue le pôle immobilier du holding Ynna détenu par la famille Chaâbi. En 2008, 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 moyens standings 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'étranger.

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. Les régions servies par le groupe couvrent notamment Oujda, Marrakech, Fès, Casablanca et Tanger.

Groupe Jamaï

- Le Groupe Jamaï est présent sur le marché immobilier marocain depuis plus de 40 ans. Il compte à son actif la construction de 35 000 logements environ et projette la construction d'environ 50 000 logements dans différentes villes du Royaume : Marrakech, Tanger et Fès, et à court terme, Rabat, Agadir et Meknès. Le groupe couvre les segments de l'habitat social ainsi que le haut standing.

VI.5.3. La fédération nationale des promoteurs immobiliers (FNPI)

La FNPI est la principale fédération regroupant les professionnels du secteur de l'immobilier. Elle est le fruit de la fusion entre l'Union des Lotisseurs et Promoteurs Immobiliers du Maroc (ULPIM) et la Fédération Nationale de l'Immobilier (FNI) en 2006.

Les principales prérogatives de la FNPI sont de représenter et défendre les intérêts des promoteurs immobiliers à tous les niveaux et auprès de tous les centres de décisions impliquant le secteur.

La fédération réunit l'ensemble des associations régionales, toutes les composantes de la promotion immobilière et du lotissement et les petites et grandes entreprises de promotion immobilière publiques et privées.

VI.5.4. 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 : les coopératives et les associations. À fin 2010, le ministère de l'habitat et de l'urbanisme dénombre plus de 1 014 coopératives d'habitat en activité regroupant près de 40 082 adhérents. L'année 2010 a connu l'agrément de 28 coopératives pour 491 adhérents couvrant plusieurs champs d'activités : lotissement, construction de logements, restructuration des quartiers d'habitat non réglementaires, etc.

VI.6. Contraintes du secteur immobilier

Le secteur de l'habitat et de l'immobilier a toujours été confronté à un déséquilibre majeur entre l'offre et la demande en termes de logement, conséquence de la rapidité de la croissance urbaine et la poussée de l'exode rural. Ce constat est encore plus accentué par de nombreuses contraintes qui freinent le développement du secteur, notamment :

VI.6.1. Faiblesse de l'offre foncière mobilisable

La rareté des terrains mobilisables constitue un frein essentiel au développement du secteur de l'immobilier au Maroc. En effet, comparée à l'offre théorique de terrain à bâtir, selon les plans d'aménagement, l'offre réelle est très réduite et les terrains effectivement mobilisables sont rares (excluant les terrains non immatriculés, non desservis, destinés à l'équipement et aux infrastructures etc.), contribuant ainsi à la surenchère des prix.

VI.6.2. Importance des procédures administratives

Les procédures régissant le secteur de l'immobilier contribuent souvent à l'extension des délais de production des logements, ainsi que des délais de délivrance des autorisations de construire, pouvant ralentir ainsi la réalisation des projets et entraînant une hausse des prix du mètre carré loti. Des mesures transitoires ont toutefois été mises en place dans un souci de simplification de ces procédures.

VI.6.3. Léthargie du secteur locatif

Depuis presque une décennie, le secteur locatif connaît une véritable récession. Cette situation est due principalement à la détérioration des relations entre les propriétaires et les locataires, à l'inadaptation de la législation relative au secteur locatif qui se caractérise par la complexité et la lenteur de sa procédure et à l'absence de mesures d'incitation à l'investissement dans le secteur locatif. Une révision de la loi sur le locatif a été effectuée il y a quelques années en vue d'améliorer les rapports entre bailleurs et locataires. Cependant, des incitations, notamment fiscales, devraient être mises en place afin de relancer ce secteur qui satisfait les besoins de plus de 35% des ménages urbains.

VI.6.4. Sous-qualification de la main d'œuvre

Le taux d'encadrement dans le secteur du BTP est parmi les plus faibles des différents secteurs de l'économie. Un besoin de formation important s'y fait sentir et conditionne les gains de productivités recherchés dans le secteur. En effet, sur le plan de la qualification des effectifs, le secteur du BTP fait largement appel à une main d'œuvre non ou peu qualifiée. Ainsi, plus de 2/3 des employés du secteur n'ont aucun niveau de scolarité.

VI.6.5. L'impact de l'informel

Le secteur de la production de logements est marqué par le poids important des unités informelles. Selon une estimation du Ministère de l'Habitat et de l'Urbanisme, en 2000, ces unités représentaient près de 90% de l'ensemble des acteurs et réalisaient près de 80% de la production. Les unités de production organisées étaient concentrées en grande partie dans l'axe Rabat- Casablanca qui regroupait 30 % des unités. Plus de la moitié des entreprises du secteur organisé (54,3%) ont été créées après 1990 et 54 % réalisaient un chiffre d'affaires de moins de 5 millions de MAD.

Un autre phénomène persistant au Maroc est matérialisé par le « noir », pratique largement courue dans le pays consistant à ce que l'acquéreur d'un bien immobilier ne déclare pas à l'administration la totalité du prix de la vente. Outre son impact négatif dans la collecte des revenus fiscaux de l'Etat, cette pratique a pour effet de biaiser les prix sur le marché et d'alimenter leur inflation d'année en année, pénalisant un nombre important de ménages désirant accéder à la propriété.

Les mesures prises par l'Etat se concrétisent en 2009, à travers la signature d'une charte d'éthique par la FNPI obligeant les parties au respect de règles dans la conduite professionnelle des promoteurs, la transparence des ventes et la sauvegarde des intérêts des acheteurs.

VI.6.6. L'impact de la prédominance des maisons marocaines dans le parc total de logements au Maroc

La production des logements de type « maison marocaine » a progressé au rythme de 4,17% par an en moyenne entre 1980 et 2008. La part de ce type de logements n'a cessé de se renforcer, passant de 55% du total des logements construits en 1980, à 64% en 2008.

VII. Activité de Douja Promotion Groupe Addoha

AVERTISSEMENT

NB : Au 31 décembre 2013, les programmes économiques et intermédiaires (achevés, en cours de réalisation et non encore entamés) de Douja Promotion Groupe Addoha portent en cumul sur 390 097 logements et ceux de haut standing (réalisés, en cours de réalisation et non encore entamés) portent sur 37 442 unités.

Les consistances globales des projets présentés ci-dessus ne sont pas arrêtées tant que ceux-ci sont en cours de réalisation ou non encore entamés. Elles peuvent, ainsi, évoluer d'année en année en fonction des nouvelles modifications apportées par Douja Promotion Groupe Addoha ou ses filiales sur les projets concernés.

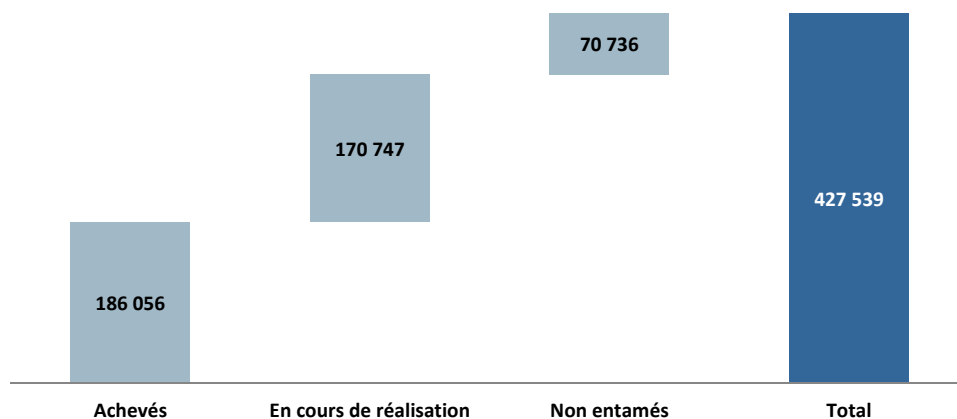
VII.1. Présentation générale

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 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.

À fin 2013, les projets en cumul de la société Douja Promotion Groupe Addoha, incluant l'activité de ses filiales sur les segments économique, intermédiaire et haut standing se présentent comme suit :

Figure 12 Cumul des réalisations tous segments confondus sur la période 1995 - 2013 (en unités)



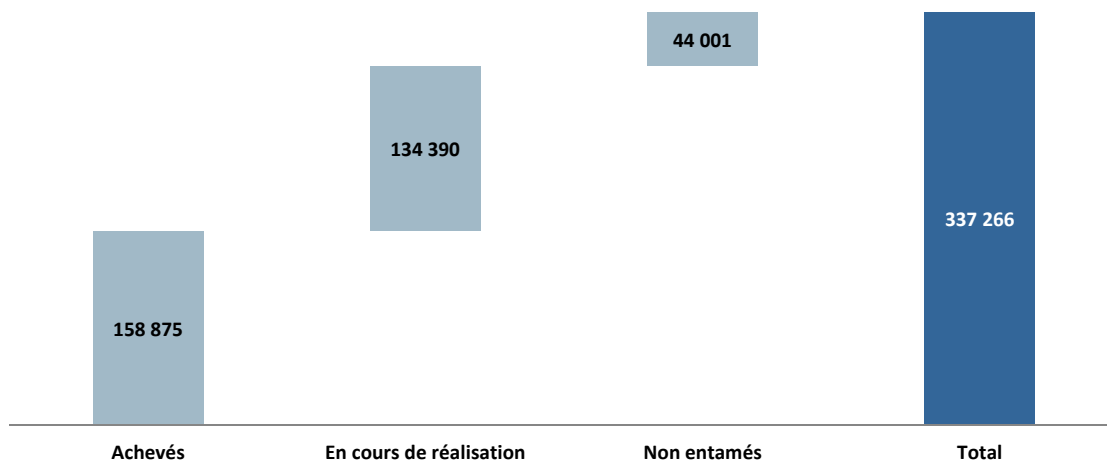
Source : Douja Promotion Groupe Addoha

Au 31 décembre 2013, les programmes réalisés, en cours de réalisation et non encore entamés par le Groupe Addoha, tous segments confondus, totalisent 427 539 unités, répartis de la manière suivante :

- Logements achevés : 186 056 unités ;
- Logements en cours de réalisation : 170 747 unités ;
- Logements non encore entamés : 70 736 unités.

Le graphique ci-dessous présente les réalisations de Douja Promotion Groupe Addoha et de ses filiales sur le segment économique ainsi que les programmes non encore entamés et en cours de réalisation au 31 décembre 2013 :

Figure 13 Cumul des réalisations pour le segment économique au 31/12/2013 (en unités)



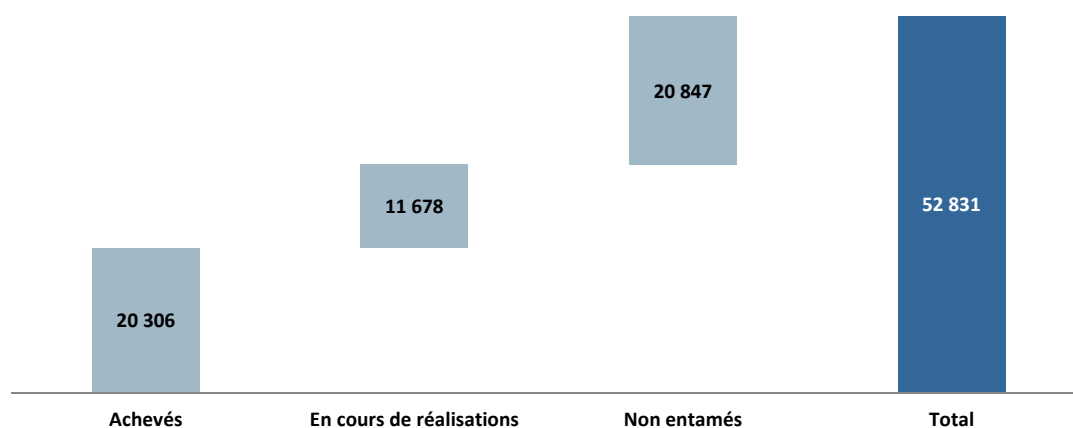
Source : Douja Promotion Groupe Addoha

Sur le segment économique, le Groupe Addoha a intégralement achevé 158 875 unités et est en phase de réalisation d'un ensemble de programmes immobiliers totalisant 134 390 unités.

D'autres projets non encore entamés devront porter sur 44 001 unités à l'avenir.

Les réalisations de Douja Promotion Groupe Addoha et de ses filiales sur le segment intermédiaire ainsi que les programmes non encore entamés et en cours de réalisation sont schématisés dans le graphique suivant :

Figure 14 Cumul des réalisations pour le segment intermédiaire au 31/12/2013 (en unités)

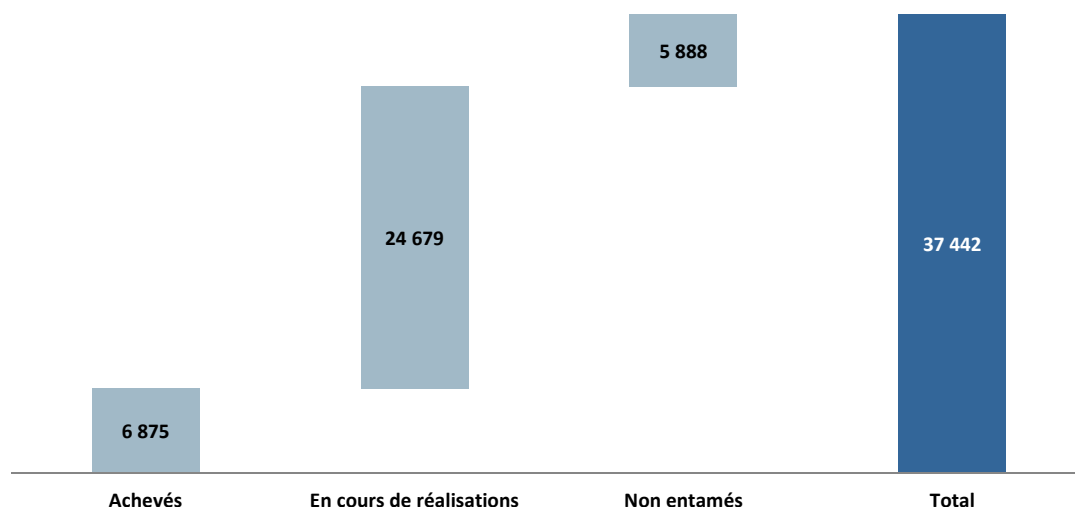


Source : Douja Promotion Groupe Addoha

Comme l'illustre le graphique ci-dessus, au 31 décembre 2013, les unités du segment intermédiaire achevées totalisent 20 306 unités de logement. D'autres programmes sont en cours de réalisation et portent sur 11 678 unités. Par ailleurs, des projets immobiliers intermédiaires devront être lancés et porteront sur environ 20 847 unités.

Le graphique ci-dessous présente les réalisations, les programmes non encore entamés et en cours de réalisation de Douja Promotion Groupe Addoha et de ses filiales sur le segment haut standing.

Figure 15 Cumul des réalisations pour le segment haut standing au 31/12/2013 (en unités)



Source : Douja Promotion Groupe Addoha

Au 31 décembre 2013, le Groupe Addoha a réalisé et commercialisé 6 875 unités sur le segment haut standing.

À fin décembre 2013, les programmes de haut standing en cours de réalisation portent 24 679 unités. Les programmes non encore entamés par le groupe portent sur 5 888 unités.

Depuis sa création, la Société s'est hissée au 1^{er} rang sur le segment de l'habitat en s'appuyant notamment sur :

- Une solide expertise en matière de promotion immobilière à travers la réalisation de près de 428 083 unités de logement, tous segments confondus, jusqu'à fin 2013 ;
- 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, moyennant une somme symbolique, l'ensemble des formalités liées à l'acquisition des logements ;
- Un réel partenariat avec des prestataires de premier rang à l'échelle nationale (opérateurs BTP, architectes, bureaux d'études et bureaux de contrôle) ;
- Une parfaite maîtrise des procédures administratives et une expertise éprouvée en matière d'obtention d'autorisations et de dérogations ;
- Une démarche qualité optimale faisant de la Société le 1^{er} promoteur immobilier à l'échelle arabo-africaine à bénéficier de la norme ISO 9001 version 2000 pour l'ensemble des activités de la Société ;
- L'octroi aux acquéreurs d'une garantie décennale ;
- Une marque forte bénéficiant d'une grande notoriété auprès du public marocain.

VII.2. Présentation du segment des logements économiques

VII.2.1. Logements économiques intégralement achevés³¹ et commercialisés³²

Au 31 décembre 2013, l'ensemble des logements économiques intégralement achevés et commercialisés par le Groupe Addoha depuis le début effectif de son activité en 1995 se présente comme suit :

Projet	Localisation	Société	Nombre
Essaada 2	Agadir	DPGA	4 100
Al Baraka Adrar	Agadir	DPGA	1 883
Assaada	Agadir	DPGA	1 733
Total Agadir			7 716
Al Amal Beni Mellal	Beni Mellal	DPGA	669
Total Beni Mellal			669
Addamane	Casablanca	DPGA	2 061
Addoha 1	Casablanca	DPGA	2 599
Addoha 2	Casablanca	DPGA	860
Al Amal	Casablanca	DPGA	381
Al Amane	Casablanca	DPGA	7 199
Al Asil	Casablanca	DPGA	1 305
Al Badr	Casablanca	DPGA	2 285
Al Baraka	Casablanca	DPGA	3 957
Al Farah	Casablanca	DPGA	220
Al Firdaous	Casablanca	DPGA	5 441
Al Hamd	Casablanca	DPGA	533
Al Houda	Casablanca	DPGA	1 395
Al Karam	Casablanca	DPGA	1 122
Al Kawtar	Casablanca	DPGA	1 235
Al Mabrouka	Casablanca	DPGA	881
Al Moustakbal	Casablanca	DPGA	8 832
Al Moustakbal 2	Casablanca	DPGA	139
Al Yakine	Casablanca	DPGA	1 377
Annaim	Casablanca	DPGA	957
Annakhil	Casablanca	DPGA	726
Annasr	Casablanca	DPGA	843
Annour	Casablanca	DPGA	239
Assorour	Casablanca	DPGA	1 281
Arreda	Casablanca	DPGA	971
Al Wifaq	Casablanca	Dar Jawda	1 699
Assalam	Casablanca	DPGA	1 868
Basma 1	Casablanca	Promif	527
Basma 2	Casablanca	Promolog	465
Belle vue	Casablanca	DPGA	171
CITE ESSALAM	Casablanca	Addoha Essalam	2 831
CITE ESSALAM AL FARAH	Casablanca	Addoha Essalam	5 607
AL AZHAR	Casablanca	Addoha Essalam	7 290
Ouled Azzouz	Casablanca	Beladi	440
Al Fath	Casablanca	DPGA	4 976
Al Fajr	Casablanca	DPGA	1 158
AL WAHDA	Casablanca	DPGA	2 025
Al Yousr	Casablanca	Addoha Essalam	21
Ennahda	Casablanca	DPGA	2 117
Ennahda 2	Casablanca	DPGA	383
Total Casablanca			78 417
Assaad	El Jadida	Immolog	1 005
Total El Jadida			1 005

³¹ Il s'agit de l'achèvement physique des logements.

³² Logements totalement livrés et vendus.

Projet	Localisation	Société	Nombre
Dalila 1	Fès	DPGA	2 048
Dalila 2	Fès	Dar jawda	660
Oliveraie	Fès	DPGA	3 646
Total Fès			6 354
Al Morjane	Fquih Bensaleh	DPGA	570
Total Fquih Bensaleh			570
Ennasr	Oujda	Foncière Iskane	460
Total Oujda			460
Jawharat Tetouan	Tétouan	DPGA	629
Total Tétouan			629
Borj Zaitoun	Marrakech	Immolog	2 296
Portes de Marrakech 1	Marrakech	Immolog	527
Portes de Marrakech 2	Marrakech	DPGA	2 823
Al Ihssane	Marrakech	DPGA	798
Abraj Koutoubia	Marrakech	DPGA	1 378
Al Bahja 1	Marrakech	DPGA	529
Total Marrakech			8 351
LES RESIDENCES DU GOLF ECO	Kénitra	Mabani Zellidja	7 666
Total Kénitra			7 666
Al Assil (Toulal)	Meknès	DPGA	134
Ouislane	Meknès	DPGA	1 835
Ouislane 2	Meknès	DPGA	137
Total Meknès			2 106
Al Khayr	Salé	Immolog	2 543
Annaim Tabriquet	Salé	Immolog	1 811
Portes de Salé	Salé	Immolog	3 518
Total Salé			7 872
Annajah	Rabat	DPGA	3 656
Hay Nahda	Rabat	Dar Jawda	334
Ennajah	Rabat	DPGA	775
Al Firdaous	Rabat	Immolog	1 128
Ennajd	Rabat	DPGA	322
Annour	Rabat	DPGA	5 563
Annour 1	Rabat	DPGA	1 106
Annour 2	Rabat	DPGA	634
Al Kenz	Rabat	Awal Sakane	582
Al Imane	Rabat	Awal Sakane	213
Total Rabat			14 313
Al Irfane	Tanger	DPGA	7 484
Al Baraka	Tanger	DPGA	2 896
Al Hana	Tanger	DPGA	762
AL BARAKA 2	Tanger	DPGA	1 618
Al Ikhlasse	Tanger	IMMOLOG	3 780
Al Irfane 2	Tanger	Tanger Sakane	322
Al Irfane 1 zone 2	Tanger	DPGA	158
Arraha	Tanger	DPGA	583
Pépinière	Tanger	GFM	166
Pépinière 2	Tanger	DPGA	1 318
Sables d'Or	Tanger	Mabani Détroit/DPGA/Tanger Sakane	874
Al Wafae	Tanger	DPGA	1 308
Total Tanger			21 269
Moulouya	Saïdia	GFM	1 478
Total Saïdia			1 478
Total			158 875

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

À fin décembre 2013, le nombre de logements économiques intégralement réalisés et commercialisés par le Groupe Addoha portent sur 158 875 logements dont l'essentiel concerne la ville de Casablanca avec 78 417 logements.

Les programmes réalisés hors de Casablanca portent sur plus de 80 000 logements et se situent notamment à Marrakech, Tanger, Agadir, Rabat, Fès, Saïdia, Fquih Bensaleh, Meknès, Kénitra, Salé, El Jadida, Oujda, Tétouan et Beni Mellal.

VII.2.2. Logements économiques en cours de réalisation

Au 31 décembre 2013, l'ensemble des programmes économiques en cours de réalisation se présente comme suit :

Projet	Ville	Société	Année de début de commercialisation	Année de début de livraison	% de commercialisation ³³	% de réalisation ³⁴	Nombre
Al Baraka Adrar	Agadir	DPGA	2010	2011	0%	98%	34
Essaada 2	Agadir	DPGA	2010	2011	65%	99%	48
Total Agadir							82
Al Amal Beni Mellal	Beni Melal	DPGA	2011	2012	45%	68%	310
Total Beni Mellal							310
Al Amane	Casablanca	DPGA	2007	2008	100%	100%	1
Al Fajr	Casablanca	DPGA	2011	2012	16%	22%	3 991
Al Fath	Casablanca	DPGA	2011	2012	16%	67%	2 398
AL WAHDA	Casablanca	DPGA	2010	2011	0%	99%	21
Assorour	Casablanca	DPGA	2011	2012	22%	99%	18
Cite Essalam	Casablanca	Addoha Essalam	2008	2008	54%	98%	56
Al Azhar	Casablanca	Addoha Essalam	2012	2012	100%	96%	284
Cite Essalam Al Farah	Casablanca	Addoha Essalam	2010	2010	26%	99%	39
Ennahda	Casablanca	DPGA	2008	2008	95%	98%	43
Ennahda 2	Casablanca	DPGA	2010	2011	0%	96%	14
Attawhid	Casablanca	DPGA	2013	non encore livré	28%	0%	5 092
Ouled Azzouz	Casablanca	Beladi	2011	2012	100%	100%	1
Al Abrar	Mediouna	Foncière Iskane	2013	non encore livré	7%	0%	2 586
Al Badr	Tit Mellil	Foncière Iskane	non encore commercialisé	non encore livré	0%	0%	3 986
Safae	Bouskoura	Foncière Iskane	2013	non encore livré	7%	0%	4 290
Al Mahd	Casablanca	KAMAM	2013	non encore livré	19%	0%	2 128
La Perle de Bouznika	Bouznika	AL MAKANE AL JAMIL	2013	non encore livré	92%	0%	4 106
Total Casablanca							29 054
Assaad	EL jadida	Immolog	2011	2012	76%	50%	1 020
Assaad 1	EL jadida	Immolog	2013	non encore livré	70%	0%	1 158
Assaad 2	EL jadida	Immolog	2013	non encore livré	0%	0%	41
Total el jadida							2 219
Al morjane	Fequih ben saleh	DPGA	2011	2012	16%	42%	782
Total Fequih Ben Saleh							782
Oliveraie	Fès	DPGA	2008	2009	3%	70%	1 593
Total Fès							1 593
Al Imane	Kenitra	Awal Sakane	2012	2013	1%	8%	2 616
LES RESIDENCES DU GOLF ECO	Kenitra	Mabani Zellidja	2008	2009	1%	70%	3 245

³³ Correspond au nombre des logements commercialisé sur le nombre de logements en cours de réalisation.

³⁴ % de réalisation = Logements complètement achevés et livrés / (Logements en cours de réalisation + Logements achevés et livrés). Un pourcentage est proche de 0% signifie que le projet a été entamé mais n'a encore achevé et livré aucune unité à fin 2013.

Projet	Ville	Société	Année de début de commercialisation	Année de début de livraison	% de commercialisation ³³	% de réalisation ³⁴	Nombre
Attaissir	Kenitra	Mabani Zellidja	2013	non encore livré	1%	0%	10 786
Total Kenitra							16 647
Al Ihssane	Marrakech	DPGA	2011	2012	83%	57%	590
Portes de Marrakech 1	Marrakech	Immolog	2007	2008	0%	13%	3 446
Portes de Marrakech 2	Marrakech	DPGA	2008	2009	6%	36%	5 126
Al Bahja 1	Marrakech	DPGA	2011	2012	9%	17%	2 619
Salma	Marrakech	Immolog	2013	non encore livré	9%	0%	2 076
Total Marrakech							13 857
Ouislane	Meknès	DPGA	2008	2009	1%	53%	1 598
Ouislane 2	Meknès	DPGA	2012	2012	0%	4%	3 012
Al Assil (Toulal)	Meknès	DPGA	2012	2013	17%	10%	1 183
Total Meknès							5 793
Al Firdaous	Rabat	Immolog	2011	2011	4%	5%	21 772
Al Kenz	Rabat	Awal Sakane	2009	2012	4%	10%	5 541
Annour	Rabat	DPGA	2008	2010	56%	98%	117
Annour 1	Rabat	DPGA	2011	2012	5%	35%	2 062
Annour 2	Rabat	DPGA	2011	2012	20%	98%	15
Ennajd	Rabat	DPGA	2011	2012	16%	62%	198
Hay nahda	Rabat	Dar Jawda	2011	2012	31%	81%	77
Total Rabat							29 782
Moulouya	Saidia	URBATLAS	2005	2007	25%	48%	1 616
Total Saidia							1 616
Portes de salé	Salé	Immolog	2009	2010	100%	100%	10
Al Hadika	Salé	Immolog	2013	non encore livré	42%	0%	3 918
Total Salé							3 928
Al Baraka	Tanger	DPGA	2008	2010	8%	85%	505
Al Baraka 2	Tanger	DPGA	2009	2011	100%	100%	3
Al Hana	Tanger	DPGA	2011	2012	40%	98%	15
Al Ikhlasse	Tanger	Immolog	2007	2009	53%	98%	79
Al Irfane	Tanger	DPGA	2006	2007	29%	99%	100
Al irfane 2	Tanger	Tanger Sakane	2013	2013	3%	10%	3 006
Fal Al Kheir	Tanger	DPGA	non encore commercialisé	non encore livré	0%	0%	1 767
Arraha	Tanger	DPGA	2011	2012	6%	15%	3 276
Pépinère	Tanger	GFM	2010	2011	88%	23%	551
Pépinère 2	Tanger	DPGA	2011	2012	7%	77%	398
Sables d'Or ³⁵	Tanger	Mabani Détroit/DPGA/Tanger Sakane	2010	2012	6%	9%	8 815
Al Yacout	Tanger	DPGA	2012	non encore livré	9%	0%	2 556
Val Fleuri	Tanger	Tanger Sakane	non encore commercialisé	non encore livré	0%	0%	540
Total Tanger							21 611
Jawharat Tetouan	Tetouan	DPGA	2012	2013	91%	32%	1 338
Total Tetouan							1 338
Ennasr	Oujda	Foncière Iskane	2012	2013	34%	7%	5 778
Total Oujda							5 778
Total							134 390

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

À fin décembre 2013, les programmes de logements économiques en cours de réalisation par Douja Promotion Groupe Addoha et ses filiales portent sur 134 390 logements répartis sur plusieurs villes du Royaume, dont

³⁵ Le projet Sables d'Or est porté en consortium par les sociétés Mabani Détroit, Douja Promotion Groupe Addoha et Tanger Sakane. Chacune des sociétés est en charge du développement d'une tranche qui lui est dédiée.

principalement Rabat (29 782 unités), Casablanca (29 054 unités), Tanger (21 611 unités), Kénitra (16 647 unités), Marrakech (13 857 unités), Meknès (5 793 unités), et Salé (3 928 unités).

VII.2.3. Logements économiques non encore entamés

Au 31 décembre 2013, les projets de logements économiques non encore entamés par le Groupe Addoha et pour lesquels le foncier est déjà sécurisé sont présentés dans le tableau suivant :

Projet	Ville	Société	Nombre
Al Mansour	Casablanca	Kamam	8 654
Al Houda	Casablanca	DPGA	607
Al Marwa	Casablanca	DPGA	602
Total Casablanca			9 863
Achourouk	Anza / Agadir	Awal Sakane	660
Al Kawtar 1	Ouled Taeima	Awal Sakane	350
Al Kawtar 2	Ouled Taeima	Awal Sakane	600
Anza Al Oulya	Anza / Agadir	Awal Sakane	500
Total Agadir			2 110
Yasmine 1	Fès	Douja Promotion	800
Yasmine 2	Fès	Douja Promotion	700
Yasmine 3	Fès	Douja Promotion	122
Total Fès			1 622
Abraj Menara	Marrakech	Addoha Essalam	7 500
Zohour Targa	Marrakech	Immolog	1 140
Annassim	Marrakech	Immolog	3 049
Bahia	Marrakech	Cita	12 000
Total Marrakech			23 689
Ouisslane 3	Meknès	DPGA	500
Total Meknès			500
Tamosida	Kenitra	Foncière Iskane	6 217
Total Kenitra			6 217
Total			44 001

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

Le Groupe Addoha envisage la réalisation de 44 001 logements économiques dans le cadre de 16 programmes non encore entamés dans différentes villes du Maroc : Agadir (2 110 unités programmés et non encore entamés), Casablanca (9 863 unités programmées et non encore entamées), Marrakech (23 689 unités programmées et non encore entamées), Meknès (500 unités), Kénitra (6 217 unités programmées et non encore entamées) et Fès (1 622 unités programmées et non encore entamées).

VII.2.4. Localisation géographique des programmes de logements économiques

Jusqu'en 2005, l'activité de Douja Promotion Groupe Addoha s'est entièrement concentrée sur le marché casablancais.

Depuis, le Groupe Addoha a renforcé sa présence sur d'autres villes de taille importante du Royaume et a déployé son expertise sur des villes de taille intermédiaires caractérisées par un fort potentiel de développement de la demande.

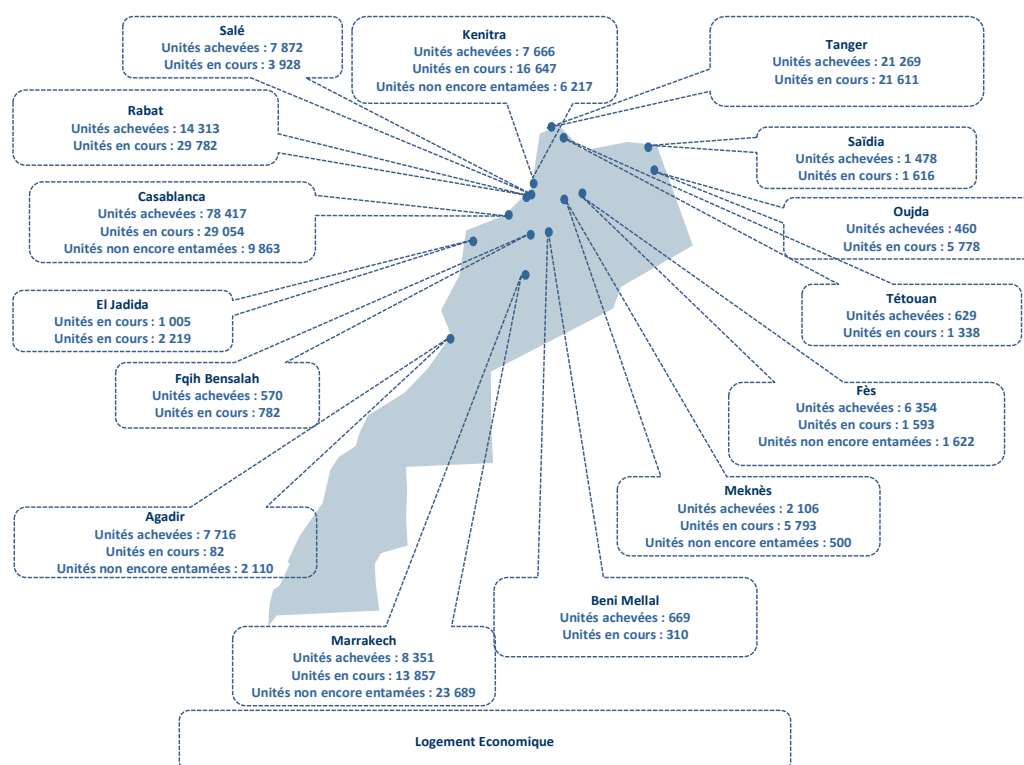
Le positionnement géographique des programmes économiques réalisés, en cours de réalisation, et les programmes non encore entamés se déclinent dans le tableau ci-après :

Positionnement régional	Nombre de logements achevés	Nombre de logements en cours de réalisation	Nombre de logements non encore entamés	Total logements
Agadir	7 716	82	2 110	9 908
Beni Mellal	669	310	0	979
Casablanca	78 417	29 054	9 863	117 334
El Jadida	1005	2 219	0	3 224
Fès	6 354	1 593	1 622	9 569
Fqih Bensalah	570	782	0	1 352
Kénitra	7 666	16 647	6 217	30 530
Marrakech	8 351	13 857	23 689	45 897
Meknès	2 106	5 793	500	8 399
Oujda	460	5 778	0	6 238
Rabat	14 313	29 782	0	44 095
Saïdia	1478	1 616	0	3 094
Salé	7 872	3 928	0	11 800
Tanger	21 269	21 611	0	42 880
Tétouan	629	1 338	0	1 967
Total	158 875	134 390	44 001	337 266

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

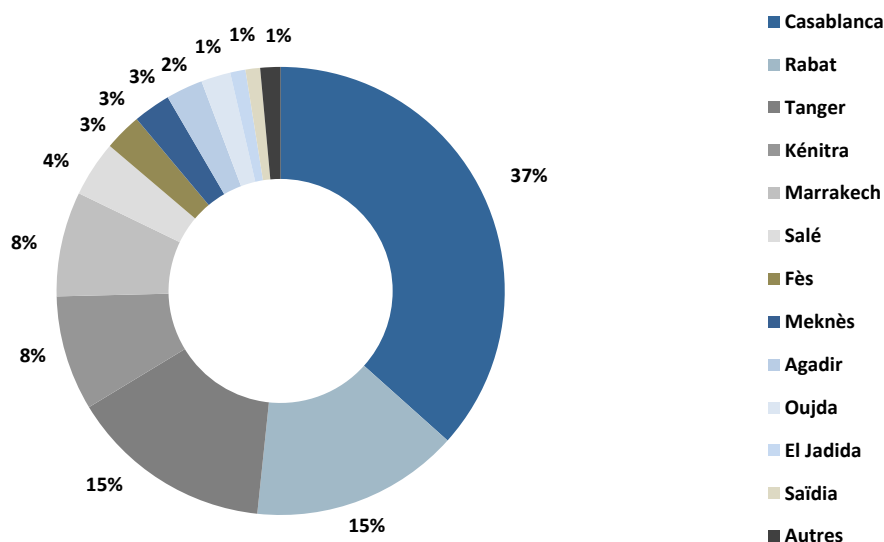
VII.2.5. Cartographie des projets immobiliers économiques

Figure 16 Cartographie des projets immobiliers économiques au 31/12/2013



Source : Douja Promotion Groupe Addoha

Figure 17 Répartition géographique des programmes économiques achevés et en cours à fin 2013



Source : Douja Promotion Groupe Addoha

VII.2.6. 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 établissements de crédit, au travers de cette collaboration, sont les suivants :

- financement du logement pouvant aller jusqu'à 100% du prix de vente, aux termes de conventions conclues avec différentes banques locales ;
- application d'un taux d'intérêt préférentiel, à partir de 5% fixe l'an dans le cadre des crédits consentis à la clientèle de Douja Promotion Groupe Addoha ;
- durée maximum du crédit pouvant atteindre 25 ans.

VII.2.7. Mise en place du 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 certaines 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 termes de frais et de temps ;
- une connexion de l'ensemble des services aux unités centrales assurant ainsi un traitement des dossiers en temps réel.

Ce guichet unique comprend des agences bancaires, des notaires pour les logements économiques, les services publics (distribution d'eau et d'électricité) 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, notamment, à la clientèle de réaliser aisément et rapidement les formalités suivantes :

Service	Procédure
Banques	Ouverture des comptes ;
	Instruction des demandes de prêts ;
	Edition et signature de contrats ;
	Déblocage des prêts.
Notaires	Etablissement des actes de vente notariés ;
	Perception de la taxe notariale ;
	Honoraires préférentiels négociés avec le groupe.
Légalisation des signatures	Légalisation des signatures.
Enregistrement	Règlement des droits d'enregistrement.
Conservation foncière	Inscription du logement au nom des acquéreurs ;
	Inscription des hypothèques en faveur des banques.
Services publics	Etablissement et signature du contrat d'abonnement eau et électricité ;
	Paieement des frais d'abonnement et compteur.

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

Par ailleurs, la Société a déployé le concept du guichet unique lors de son installation dans les autres villes du Royaume en vue de garantir le même niveau de prestations dans l'ensemble des marchés ciblés.

Initialement, les guichets uniques permettaient également d'effectuer l'ensemble des formalités d'établissement des contrats de vente en la présence de notaires sur place. Toutefois, à partir du 4^{ème} trimestre de l'année 2012, l'entrée en vigueur de la loi 32-09 relative à l'organisation de la profession de notaire (disposant notamment l'obligation d'établir les contrats de vente chez les notaires) a contraint le groupe à reconfigurer ce service. Cependant, à fin 2013, une dérogation du ministère de la justice a été obtenue pour les promoteurs immobiliers dans le domaine du logement social et a permis au guichet unique de retrouver son fonctionnement normal.

VII.3. Présentation du segment intermédiaire

VII.3.1. Logements intermédiaires intégralement achevés et commercialisés

Au 31 décembre 2013, l'ensemble des logements intermédiaires intégralement achevés et commercialisés par Douja Promotion Groupe Addoha se présente comme suit :

Projet	Localisation	Société	Nombre
Islane	Agadir	DPGA	1 784
Total Agadir			1 784
Cite Essalam	Casablanca	Addoha Essalam	3 054
Cite Essalam Al Farah	Casablanca	Addoha Essalam	25
Al Azhar	Casablanca	Addoha Essalam	25
Khozama	Casablanca	Beladi	148
Ennahda	Casablanca	DPGA	351
Ennahda 2	Casablanca	DPGA	46
Al Abrar	Casablanca	DPGA	751
Total Casablanca			4 400
LES RESIDENCES DU GOLF	Kénitra	Mabani Zellidja	450
Total Kénitra			450
Portes de Marrakech 1	Marrakech	Immolog	5 202
Portes de Marrakech 2	Marrakech	DPGA	3 340
Zohour Targa	Marrakech	Immolog	865
Najd	Marrakech	Beladi	1 410
Total Marrakech			10 817
Toulal	Meknès	DPGA	522
Total Meknès			522
Al Majd	Rabat	Al Qudrah Addoha	277
Ennajah	Rabat	DPGA	835
Total Rabat			1 112
Portes de Salé	Salé	Immolog	122
Total Salé			122
Al Menzeh	Tanger	Tanger Sakane	64
Sables d'or	Tanger	Mabani Détroit/DPGA/Tanger Sakane	103
Val Fleuri	Tanger	Tanger Sakane	932
Total Tanger			1 099
Total			20 306

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

À fin 2013, les unités intégralement achevées et commercialisées par le Groupe Addoha en matière de logements intermédiaires totalisent 20 306 unités, dont principalement 4 400 unités localisées à Casablanca, 1 784 unités à Agadir, 10 817 unités à Marrakech, 1 112 unités à Rabat et 1 099 unités à Tanger et le reste (soit 1 094 unités) situées dans les villes de Kénitra, Meknès et Salé.

VII.3.2. Logements intermédiaires en cours de réalisation

Au 31 décembre 2013, l'ensemble des logements intermédiaires en cours de réalisation se présente comme suit :

Projet	Ville	Société	Année de début de commercialisation	Année de début de livraison	% de commercialisation ⁴³	% de réalisation ⁴⁴	Nombre
Islane	Agadir	DPGA	2007	2008	13%	41%	2573
Total Agadir							
Al Amal	Beni Melal	DPGA	2013	non encore livré	16%	0%	159
Total Beni Melal							
Ennahda	Casablanca	DPGA	2012	2012	1%	82%	78
Cite Essalam	Casablanca	Addoha Essalam	2008	2009	28%	99%	32
Cite Essalam Al Farah	Casablanca	Addoha Essalam	2011	2011	100%	66%	13
Al Azhar	Casablanca	Addoha Essalam	2012	2012	25%	29%	60
Al Fath	Casablanca	DPGA	non encore commercialisé	non encore livré	0%	0%	112
Al FAJR	Casablanca	DPGA	non encore commercialisé	non encore livré	0%	0%	99
Al Mahd	Casablanca	KAMAM	non encore commercialisé	non encore livré	0%	0%	70
Total Casablanca							
La Perle de Sidi Rahal	El Jadida	Beladi	2010	non encore livré	14%	0%	782
Total El Jadida							
LES RESIDENCES DU GOLF	Kenitra	Mabani Zellidja	2013	2013	5%	42%	621
Total Kénitra							
Portes de Marrakech 2	Marrakech	DPGA	2008	2009	15%	84%	652
Zohour Targa	Marrakech	Immolog	2008	2009	20%	65%	466
Portes de Marrakech 1	Marrakech	Immolog	2007	2008	12%	80%	1303
Total Marrakech							
Toulal	Meknès	DPGA	2008	2009	3%	71%	214
Total Meknès							
Al Majd	Rabat	Al Qudrah Addoha	2008	2009	6%	77%	82
Portes de Salé	Rabat	Immolog	2009	2010	0%	37%	209
Total Rabat							
Cap Spartel	Tanger	Tanger Sakane	2008	non encore livré	8%	0%	468
Sables d'Or	Tanger	Mabani Détroit/DPGA/Tanger Sakane			4%	3%	3411
Al Menzeh	Tanger	Tanger Sakane	2008	2010	0%	88%	9
Val Fleuri	Tanger	Tanger Sakane	2007	2008	9%	78%	265
Total Tanger							
Total							11 678

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

À fin 2013, le Groupe Addoha est en cours de réalisation de logements intermédiaires portant sur 11 678 unités. Ces projets se répartissent sur plusieurs villes du Maroc dont notamment Casablanca, Marrakech,

³⁶ Correspond au nombre des logements commercialisé sur le nombre de logements en cours de réalisation.

³⁷ % de réalisation = Logements complètement achevés et livrés / (Logements en cours de réalisation + Logements achevés et livrés). Un pourcentage est proche de 0% signifie que le projet a été entamé mais n'a encore achevé et livré aucune unité à fin 2013.

Agadir, Salé, Rabat, Tanger, Kénitra, Meknès et Beni Mellal (dont 83,6% des unités localisées au niveau des villes d'Agadir, de Kénitra, de Marrakech et de Tanger).

VII.3.3. Logements intermédiaires non encore entamés

Au 31 décembre 2013, l'ensemble des programmes intermédiaires non encore entamés par le Groupe Addoha et pour lesquels le foncier est sécurisé se présente comme suit :

Projet	Ville	Société	Nombre
Al Mahd	Casablanca	Kamam	47
Al Mansour	Casablanca	Kamam	726
Total Casablanca			773
Al Firdaous	Ain Aouda	Immolog	12 460
Total Rabat			12 460
Ennasr	Oujda	Foncière Iskane	4 325
Total Oujda			4 325
Tamosida	Kenitra	Foncière Iskane	3 033
Total Kenitra			3 033
Les Perles de Cabo Negro	Tetouan	DPGA	256
Total Tetouan			256
Total			20 847

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

Le Groupe Addoha envisage la réalisation de 20 847 logements intermédiaires localisés au niveau des villes de Rabat, Oujda, Kénitra, Tetouan et Casablanca.

VII.3.4. Localisation géographique des programmes de logements intermédiaires

Le groupe a réalisé son premier programme de logements intermédiaires en 2005 dans le cadre du projet Al Abrar. Ce projet a porté sur la réalisation de 710 unités (appartements et lots).

À compter de 2006, le Groupe a lancé plusieurs programmes intermédiaires dans différentes villes du Maroc dans une optique de diversification régionale.

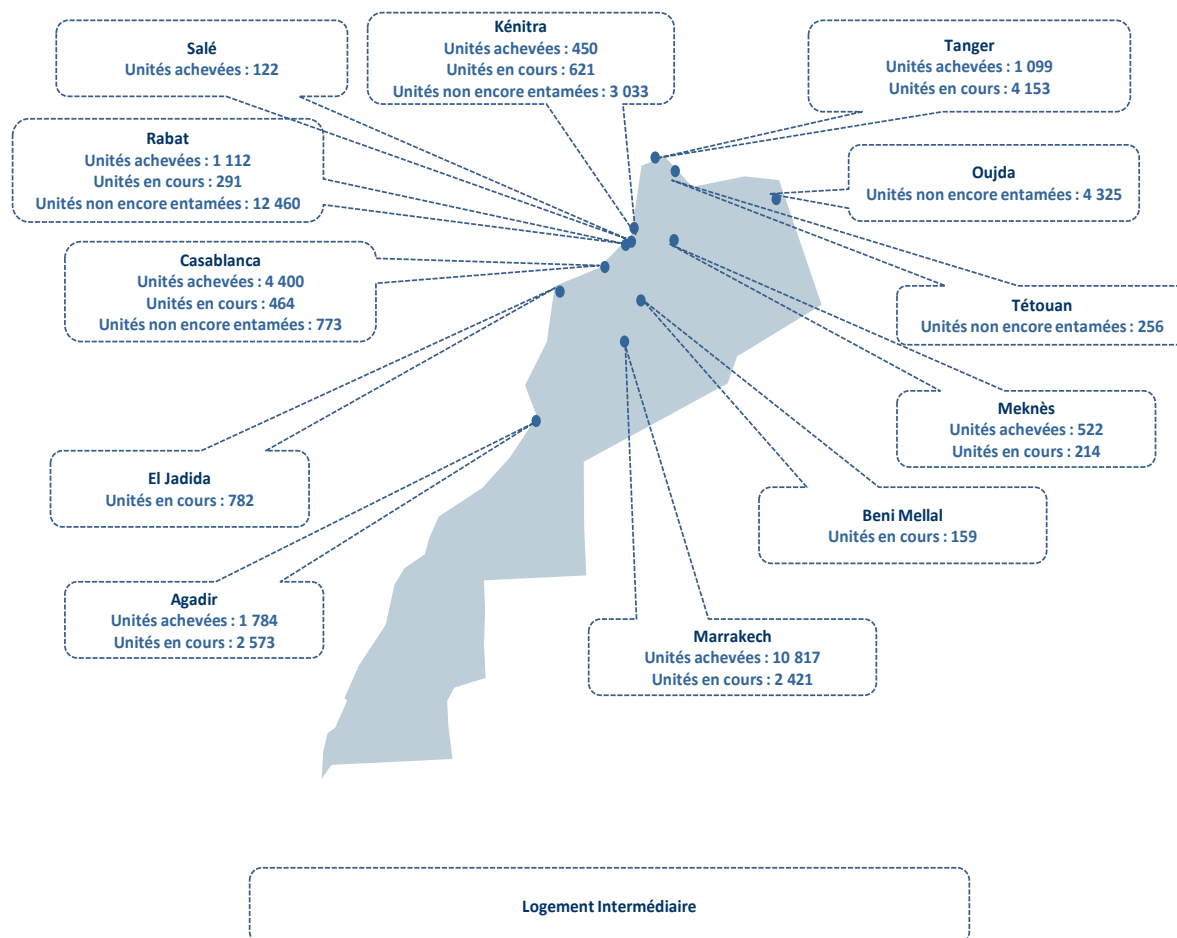
A ce titre, le positionnement géographique des programmes de logements intermédiaires du groupe Addoha est synthétisé dans le tableau suivant :

Positionnement régional	Nombre de logements achevés	Nombre de logements en cours de réalisation	Nombre de logements non encore entamés	Total logements
Agadir	1 784	2 573	0	4 357
Beni Mellal	0	159	0	159
Casablanca	4 400	464	773	5 637
El Jadida	0	782	0	782
Kénitra	450	621	3 033	4 104
Marrakech	10 817	2 421	0	13 238
Meknès	522	214	0	736
Oujda	0	0	4 325	4 325
Rabat	1 112	291	12 460	13 863
Salé	122	0	0	122
Tanger	1 099	4 153	0	5 252
Tétouan	0	0	256	256
Total	20 306	11 678	20 847	52 831

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

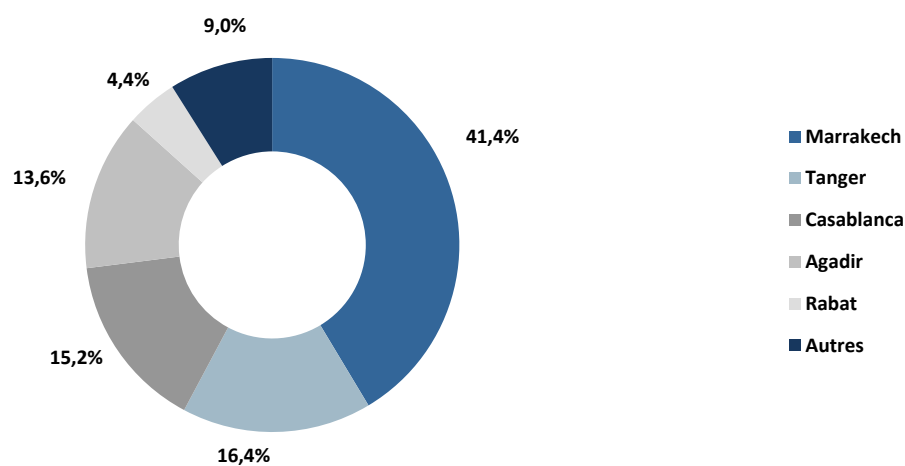
VII.3.5. Cartographie des projets immobiliers intermédiaires

Figure 18 Cartographie des projets immobiliers intermédiaires au 31/12/2013



Source : Douja Promotion Groupe Addoha

Figure 19 Répartition géographique des programmes intermédiaires achevés et en cours à fin 2013



Source : Douja Promotion Groupe Addoha

VII.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, le Groupe Addoha a entrepris la réalisation de plusieurs programmes de haut standing.

Ainsi, l'année 2013 a été marquée par la livraison de 1 172 logements sous la marque Prestigia dans les différents programmes de développement haut standing. En 5 années d'existence, la marque Prestigia a pu livrer 4 412 unités dans ses 6 projets phares, dont notamment :

- Ryad Al Andalous et Plage des Nations à Rabat ;
- Bouskoura Golf City à Casablanca ;
- Marrakech Golf City et Argane Golf City à Marrakech ;
- Fès City Center à Fès.

Par ailleurs, le Groupe, à travers sa filiale GFM, a déployé la marque Excelia pour les projets Atlas Golf Resort, Mediteranea Saïdia et Alcudia Smir.

En définitive, Douja Promotion Groupe Addoha se positionne comme pionnier du logement haut de gamme au Maroc et entend continuer son développement sur les prochaines années.

Le tableau suivant présente les réalisations en logements haut standing à fin 2013 :

VII.4.1. Logements de haut standing réalisés au 31 décembre 2013

Projet	Localisation	Société	Nombre
Bouskoura Golf City	Bouskoura	CITA	1017
Californie Bled Alaz	Casablanca	DPGA	68
Total Casablanca			1085
Argane Golf Resort	Marrakech	DPGA	311
Atlas Golf Resort	Marrakech	General Firm of Morocco	449
Marrakech Golf City	Marrakech	DPGA	735
Total Marrakech			1495
Ryad Al Andalous	Rabat	DPGA	1598
Total Rabat			1598
Mediteranea Saïdia	Saïdia	General Firm Of Morocco	1256
Total Saïdia			1 256
Alcudia Smir	Tétouan	General Firm Of Morocco	690
Total Tétouan			690
Fes City Center	Fès	DPGA	189
Total Fès			189
Plage des Nations	Kenitra	DPGA	562
Total Kenitra			562
Total			6 875

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

En 2007, Douja Promotion Groupe Addoha a démarré son premier programme de haut standing dans le cadre du projet Argane, complètement achevé en 2012 avec la vente du dernier lot de villas de haut standing.

Au 31 décembre 2013, le Groupe Addoha a entièrement réalisé et commercialisé 6 875 unités résidentielles de haut standing au niveau des villes de Casablanca (1 085 unités), Marrakech (1 495 unités), Rabat (1 598 unités), Saïdia (1 256 unités), Tétouan (690 unités), Fès (189 unités) et Kénitra (562 unités).

VII.4.2. Logements de haut standing en cours de réalisation

Au 31 décembre 2013, l'ensemble des logements de haut standing en cours de réalisation par Douja Promotion Groupe Addoha et ses filiales se présente comme suit :

Projet	Ville	Société	Année de début de commercialisation	Année de début de livraison	% de commercialisation au 31/12/2013 ⁴⁰	% de réalisation ⁴¹	Nombre
Bouskoura Golf City	Casablanca	CITA	2008	2012	58%	39%	1 565
Total Casablanca							1 565
Fes City Center	Fès	DPGA	2008	2010	2%	10%	1 776
Total Fès							1 776
Plage des Nations	Kenitra	DPGA	2009	2011	6%	5%	9 791
Total Kenitra							9 791
Argane Golf Resort	Marrakech	DPGA	2009	2010	10%	18%	1 386
Atlas Golf Resort	Marrakech	GFM	2007	2009	7%	23%	1 512
Country Club	Marrakech	Marrakech Golden Resort	2009	non encore livré	9%	0%	97
Kamelis	Marrakech	DPGA	Non encore commercialisé	non encore livré	0%	0%	1 642
Marrakech Golf City	Marrakech	DPGA	2008	2011	25%	26%	2 067
Total Marrakech							6 704
Ryad Al Andalous	Rabat	DPGA	2007	2008	27%	30%	3 666
Total Rabat							3 666
Mediterranea Saidia	Saïdia	General Firm Of Morocco	2005	2007	50%	64%	712
Total Saïdia							712
Alcudia Smir	Tétouan	General Firm Of Morocco	2006	2009	40%	60%	465
Total Tétouan							465
Total							24 679

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

À fin décembre 2013, les programmes de haut standing en cours de réalisation par Douja Promotion Groupe Addoha et ses filiales concernent 24 679 unités situées à Casablanca (1 565 unités), Fès (1 776 unités), Kénitra (9 791 unités), Marrakech (6 704 unités), Rabat (3 666 unités), Saïdia (712 unités), et Tétouan (465 unités).

VII.4.3. Logements de haut standing non encore entamés

Le Groupe Addoha prévoit le lancement de 4 programmes immobiliers de haut standing à horizon 2017. La commercialisation desdits programmes n'a pas encore démarré.

Les 4 programmes porteront sur la réalisation de 5 888 unités situés principalement à Marrakech (5 763 unités) et à Tanger (125 unités). Le foncier desdits programmes sont, par ailleurs, déjà sécurisés.

Projet	Ville	Société	Nombre
Bahia	Marrakech	CITA	4 000
Les Perles	Marrakech	DPGA	1 500
Saniat	Marrakech	Optim Immobilier	263
Total Marrakech			5 763
Nouinouich	Tanger	DPGA	125
Total Tanger			125
Total			5 888

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

³⁸ Correspond au nombre des logements commercialisé sur le nombre de logements en cours de réalisation.

³⁹ % de réalisation = Logements complètement achevés et livrés / (Logements en cours de réalisation + Logements achevés et livrés). Un pourcentage est proche de 0% signifie que le projet a été entamé mais n'a encore achevé et livré aucune unité à fin 2013.

Les programmes immobiliers de haut standing programmés et non encore entamés par Douja Promotion Groupe Addoha et ses filiales concernent les projets Bahia (4 000 unités programmées à Marrakech), Les Perles (1 500 unités programmées à Marrakech), Saniat (263 unités prévues à Marrakech) et Nouinouich (125 unités prévues à Tanger).

VII.4.4. Localisation géographique des programmes de logements de haut standing

Au 31 décembre 2013, le positionnement géographique des programmes de logements haut standing est synthétisé dans le tableau suivant :

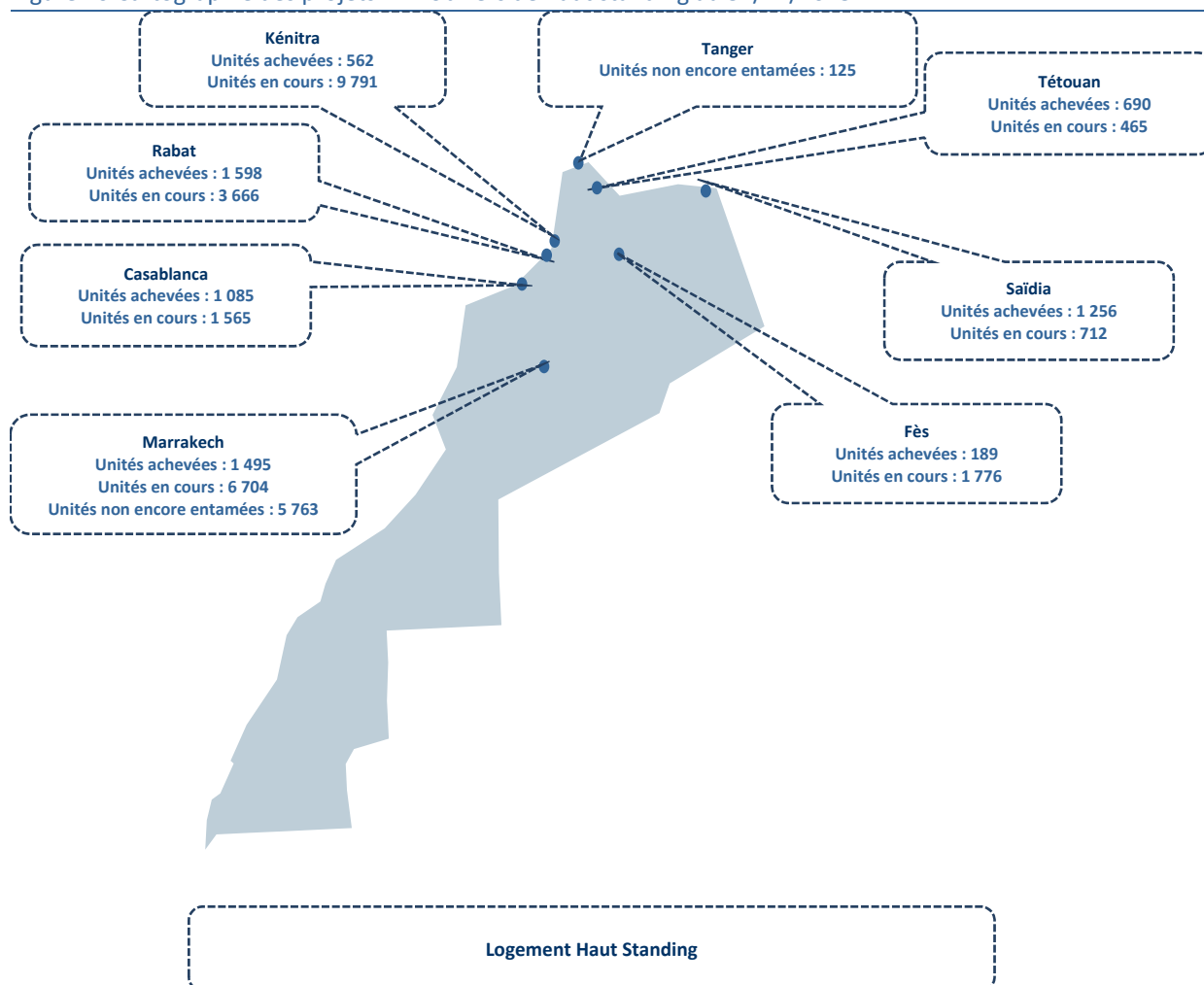
Positionnement régional	Nombre de logements achevés	Nombre de logements en cours de réalisation	Nombre de logements non encore entamés	Total logements
Casablanca ⁴⁰	1 085	1 565	0	2 650
Fès	189	1 776	0	1 965
Kénitra	562	9 791	0	10 353
Marrakech	1 495	6 704	5 763	13 962
Rabat	1 598	3 666	0	5 264
Saïdia	1 256	712	0	1 968
Tanger	0	0	125	125
Tétouan	690	465	0	1 155
Total	6 875	24 679	5 888	37 442

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

⁴⁰ Les projets au niveau de Casablanca incluent le projet de Bouskoura.

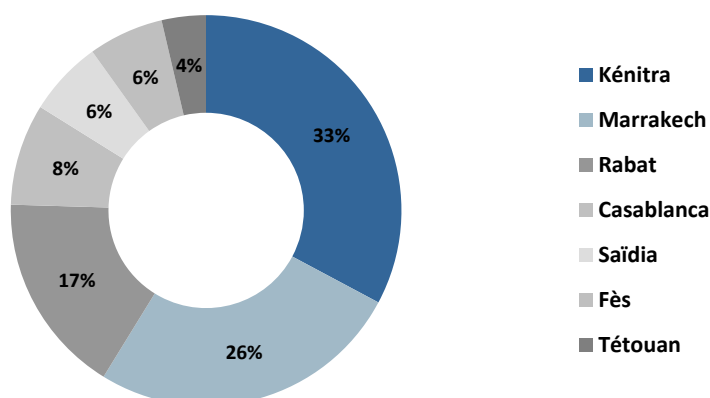
VII.4.5. Cartographie des projets immobiliers de haut standing

Figure 20 Cartographie des projets immobiliers de haut standing au 31/12/2013



Source : Douja Promotion Groupe Addoha

Figure 21 Répartition géographique des logements haut standing achevés et en cours de réalisation à fin 2013



Source : Douja Promotion Groupe Addoha

VIII. Évolution de l'activité du Groupe Addoha

VIII.1. Synthèse de l'activité du Groupe Addoha

Le tableau ci-après présente l'évolution des compromis de vente et des logements livrés entre 2011 et 2013 :

Programmes	2011	2012	2013	Var. 12/11	Var. 13/12
Économiques					
Compromis de vente	22 508	22 198	19 376	-1,4%	-12,7%
Logements livrés	25 739	22 716	21 557	-11,7%	-5,1%
Intermédiaires					
Compromis de vente	1 160	982	1 072	-15,3%	9,2%
Logements livrés	1 014	1 412	1 420	39,3%	0,6%
Haut Standing					
Compromis de vente	2 108	4 434	3 820	Ns	-13,8%
Logements livrés	1 408	1 517	1 614	7,7%	6,4%
Total					
Compromis de vente	25 776	27 614	24 268	7,1%	-12,1%
Logements livrés	28 161	25 645	24 591	-8,9%	-4,1%

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

Analyse de la période 2011-2012

À fin 2012, l'évolution des compromis de vente sur l'ensemble des segments enregistre une croissance de 7,1% par rapport à 2011 et confirme la progression affichée sur la période précédente. Cette variation s'explique par la forte augmentation des ventes constatées sur le segment haut standing, passant de 2 108 unités à 4 434 unités. Ladite progression compense les diminutions enregistrées sur les segments économique et intermédiaire baissant respectivement de 1,4% et 15,3% sur la période 2011-2012.

Au niveau des livraisons effectuées en 2012, Le Groupe Addoha réalise une diminution de 8,9% par rapport à l'année précédente, et enregistre un volume de livraisons de 25 645 unités à fin 2012. Cette baisse est le résultat du recul constaté sur le segment économique (-3 023 unités). Les segments intermédiaires et haut standing enregistrent quant à eux une progression des livraisons s'établissant respectivement à 39,3% et 7,7% sur la période 2011-2012.

Analyse de la période 2012-2013

En 2013, le nombre de compromis de vente signés affiche un recul de 12,1% tous segments confondus. Cette évolution résulte principalement de la baisse des ventes du segment économique (22 198 compromis de vente signés en 2012 contre 19 376 en 2013, soit une diminution de 12,7%).

Concernant les unités livrées, le Groupe enregistre une baisse de 4,1% comparativement à l'année 2012 sous l'effet du recul des livraisons du segment économique (22 716 unités livrées en 2012 contre 21 557 unités en 2013), et ce malgré la légère progression des unités livrées sur les segments moyen et haut standing (+0,6% et + 6,4% respectivement).

VIII.2. Ventilation du Chiffre d'affaires par segment

Le tableau suivant présente la ventilation du chiffre d'affaires par segment (économique, intermédiaire et haut standing) sur les trois dernières années :

Segment	2011 (normes consolidées marocaines)	2012 (normes consolidées IFRS)	2013 (normes consolidées IFRS)	Var. 12/11	Var. 13/12
Economique et intermédiaire (en MDhs)	6 493	6 295	6 278	-3,0%	-0,3%
Haut Standing (en MDhs)	2 840	3 124	3 173	10,0%	1,6%
Chiffre d'affaires total(en MDhs)	9 333	9 420	9 451	0,9%	0,3%

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

VIII.3. Politique d'acquisition des terrains

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

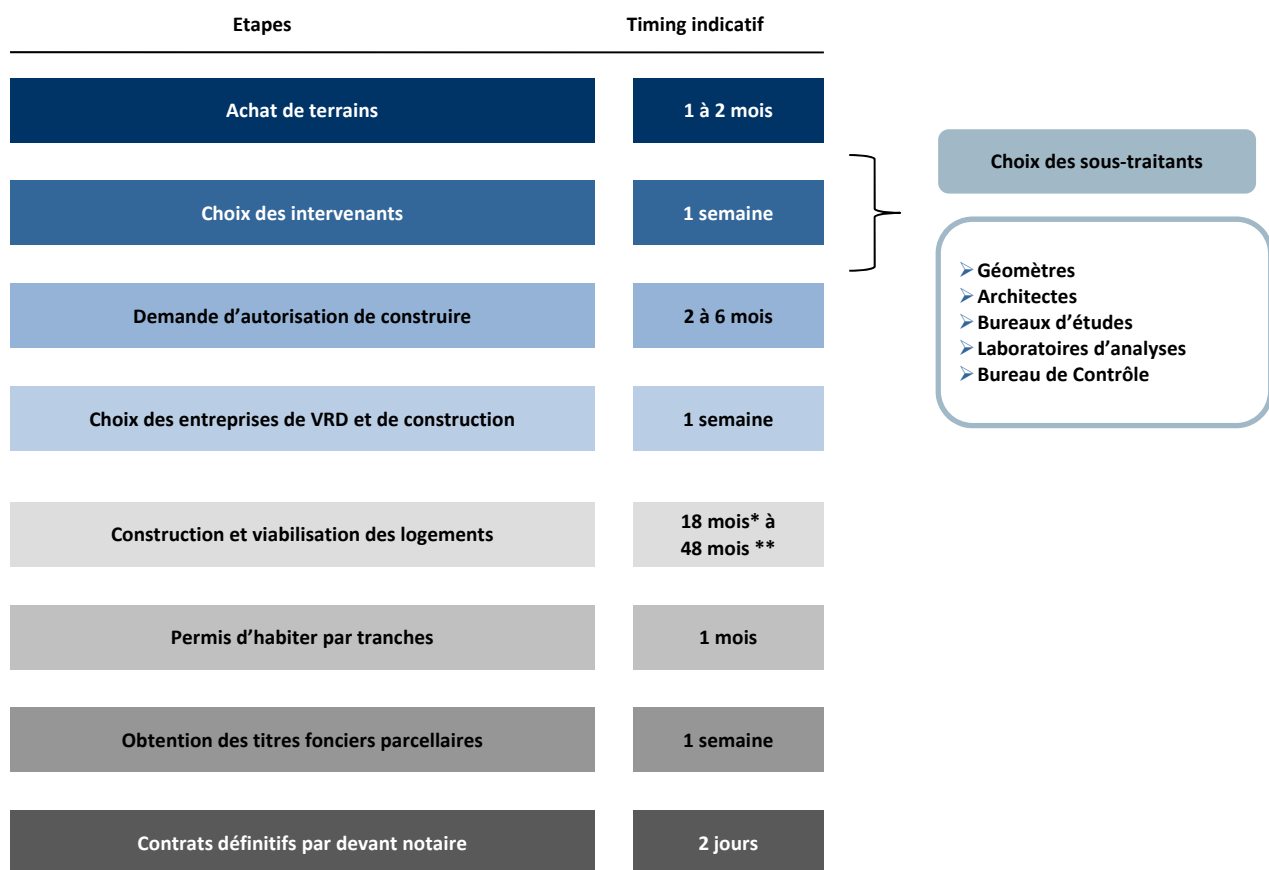
- localisation du terrain ;
- note de renseignements de l'Agence Urbaine ;
- étude du marché ;
- étude par l'architecte du nombre de logements pouvant être réalisés ;
- étude de rentabilité financière prévisionnelle du programme ;
- achat du terrain.

Le groupe 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.

VIII.4. Processus de déroulement d'un programme

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

Figure 22 Processus de déroulement d'un programme



Source : Douja Promotion Groupe Addoha

* programmes de 2 000 logements

** programmes des 9 000 logements

La maîtrise de la chaîne de valeur de la promotion immobilière permet au groupe de disposer d'un processus industriel rigoureux, d'une capacité à identifier et valoriser les réserves foncières et d'un savoir-faire en termes de conception, renforcés par une politique de commercialisation dynamique et diversifiée.

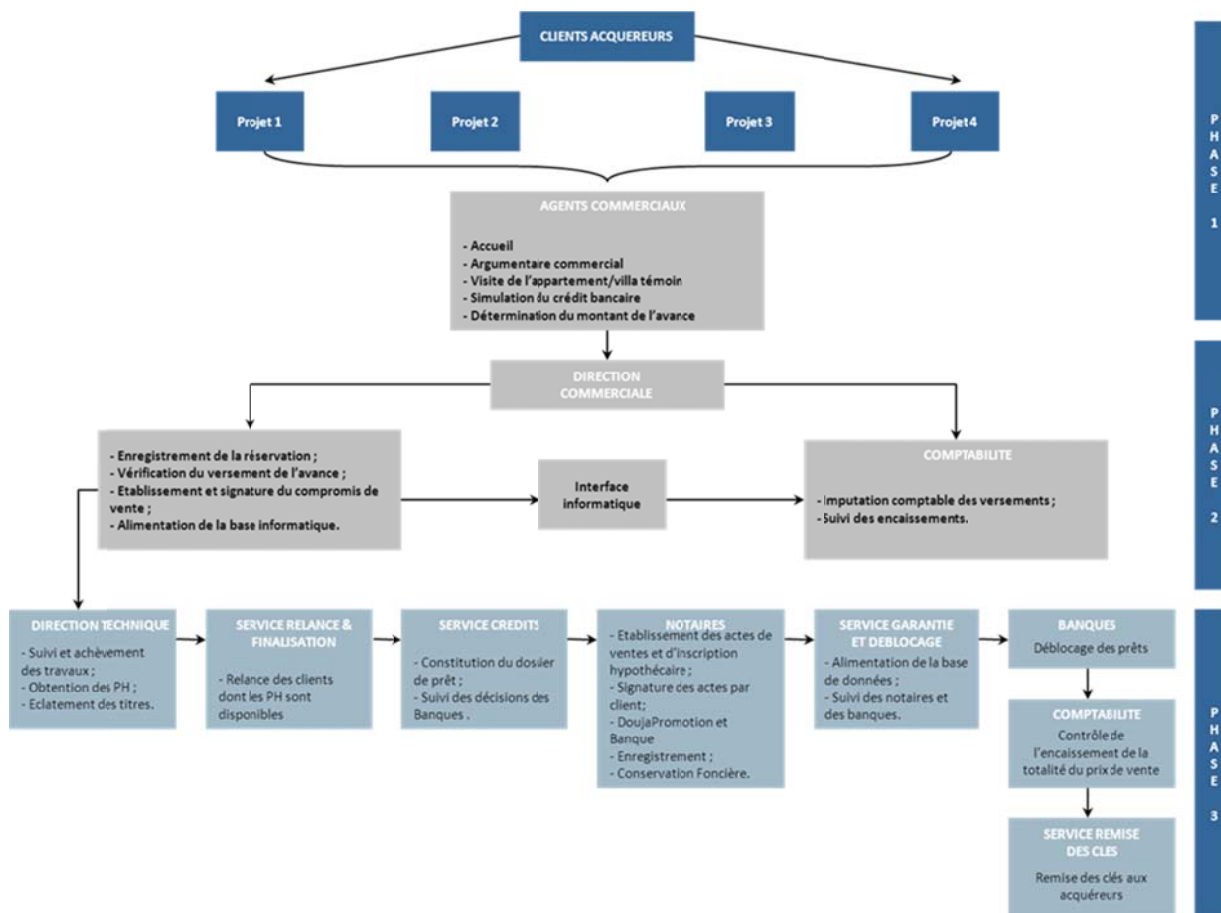
VIII.5. Processus de commercialisation

VIII.5.1. Segments économique et intermédiaire

Dans le cadre d'une stratégie basée sur l'anticipation et la satisfaction des besoins des clients, 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, etc.) ayant pour objectif d'optimiser en permanence les prestations au profit de la clientèle.

La description des principales phases du processus de commercialisation pratiqué par le Groupe Addoha se schématise comme suit :

Figure 23 Processus de commercialisation des logements économiques et intermédiaires de Douja Promotion Groupe Addoha



Source : Douja Promotion Groupe Addoha

Le processus de commercialisation des logements économiques et intermédiaires est structuré en trois phases :

Phase 1 : présentation du produit et détermination du montant de l'avance aux clients ;

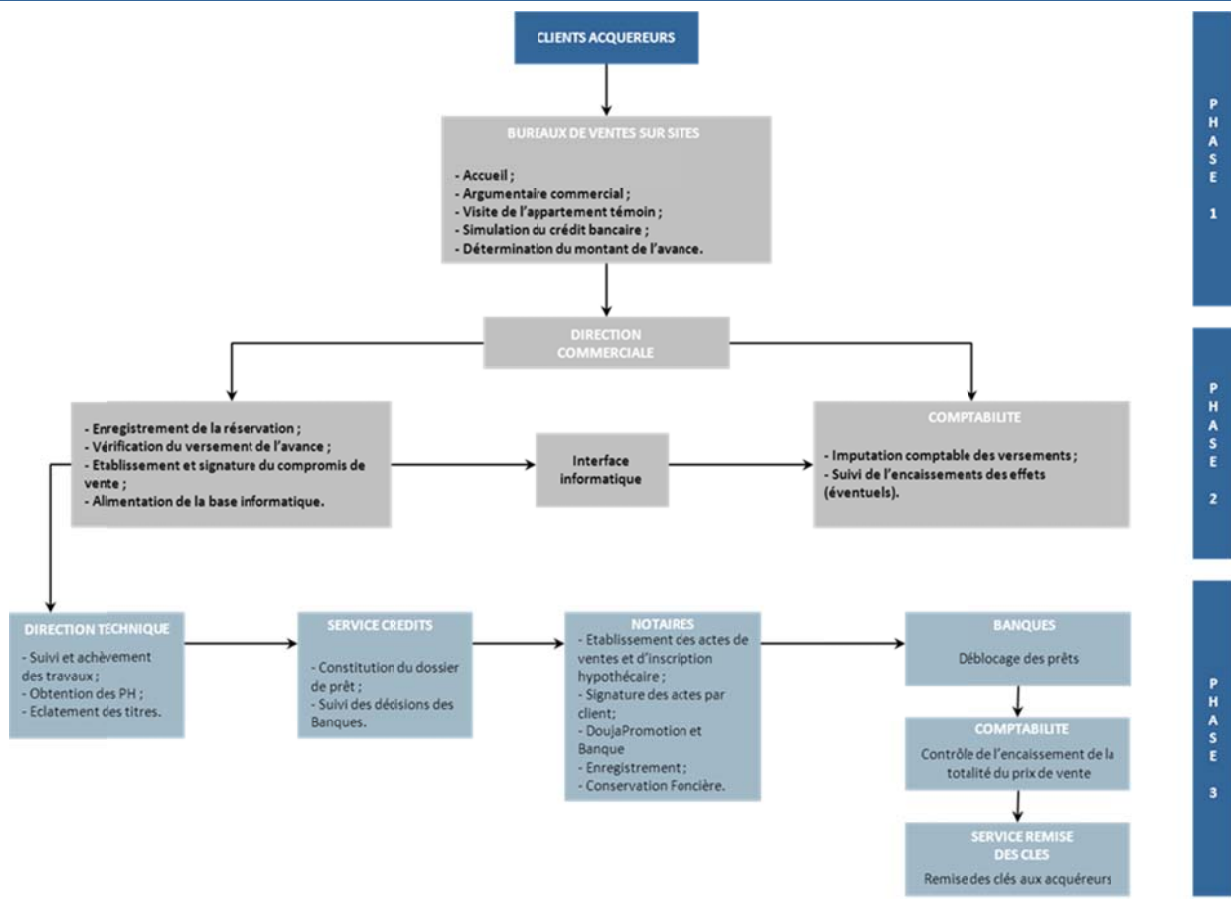
Phase 2 : signature du compromis de vente ;

Phase 3 : exécution des formalités juridiques, administratives et bancaires de l'éclatement des titres fonciers jusqu'à la remise des clés et la livraison du bien (crédits, actes notariés, banques, etc.).

VIII.5.2. Segment haut standing

Les principales étapes du processus de commercialisation des logements haut standing sont présentées dans le schéma suivant :

Figure 24 Processus de commercialisation des logements de haut standing 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 ;

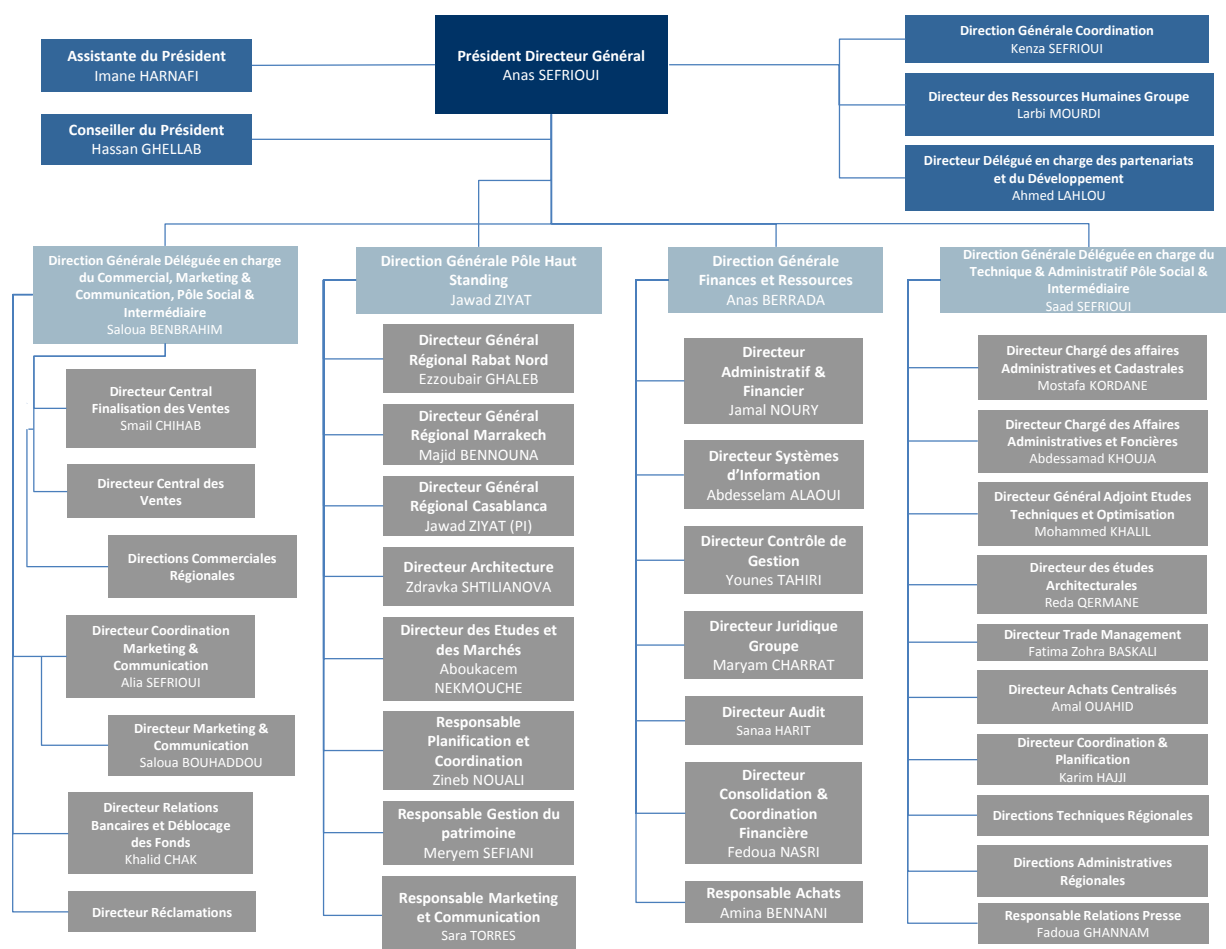
Phase 3 : exécution de l'ensemble des formalités juridiques, administratives et bancaires à compter de l'éclatement des titres fonciers jusqu'à la remise des clés (Crédits, Notaires, Banques...) jusqu'à la livraison du bien.

IX. Organisation

IX.1. Organigramme actuel de la Société

L'organigramme de Douja Promotion Groupe Addoha, au 30 avril 2014, se présente comme suit :

Figure 25 Organigramme opérationnel au 30/04/2014



Source : Douja Promotion Groupe Addoha

IX.2. Moyens humains

IX.2.1. Effectifs

■ Évolution

L'évolution du personnel de Douja Promotion Groupe Addoha sur les trois dernières années se présente comme suit :

	2011	2012	2013	Var 12/11	Var 13/12
Effectif global	579	587	666	1,4%	13,5%

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

Sur la période 2011-2012, les effectifs de Douja Promotion Groupe Addoha poursuivent leur progression et évoluent à 587 personnes, soit une croissance de 1,4% comparativement à 2011.

A fin 2013, et compte tenu de la croissance soutenue de l'activité de la Société avec le lancement de différents nouveaux projets, l'effectif de Douja Promotion Groupe Addoha évolue de 13,5% par rapport au dernier exercice et totalise 666 collaborateurs.

■ Structure de l'effectif

	2011	2012	2013	Var 12/11	Var 13/12
Cadres dirigeants	56	55	82	-1,8%	49,1%
Cadres	120	142	132	18,3%	-7,0%
Employés	403	390	452	-3,2%	15,9%
Total	579	587	666	1,4%	13,5%

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

Entre 2011 et 2013, l'évolution de l'effectif du Groupe est principalement portée par la progression du nombre de cadres qui s'établit à 82 personnes à fin 2013 (vs 55 à fin 2012 et 56 à fin 2011). Le taux d'encadrement s'établit à 32,1% en 2013.

La répartition de l'effectif de Douja Promotion Groupe Addoha par sexe se décline comme suit sur la période 2011-2013 :

	2011	2012	2013	Var 12/11	Var 13/12
Hommes	381	386	443	1,3%	14,8%
Femmes	198	201	223	1,5%	10,9%
Total	579	587	666	1,4%	13,5%

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

IX.2.2. Formation du personnel

Depuis sa création, Douja Promotion Groupe Addoha met en place les moyens nécessaires au développement des compétences et capacités de son personnel. Ainsi, les principales formations menées concernent à la fois les techniques managériales, la gestion de la qualité et le développement de la force de vente.

Les cycles de formation destinés aux employés et dispensés sur la période 2011-2013 ont essentiellement porté sur les domaines suivants :

Domaine	Journées de formation 2011	Journées de formation 2012	Journées de formation 2013
Management	66	0	0
Qualité	0	30	35
Force de vente	0	45	60
Total	66	75	95

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

En 2013, la Société a organisé 95 jours de formation contre 75 jours en 2012, soit une croissance de 26,7 %.

IX.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 ;
- Mutuelle santé complémentaire.

En outre, le Groupe Addoha 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 Addoha 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.

IX.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'Études 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.

IX.3.1. Démarche Qualité

■ Historique

Compte tenu de l'accroissement significatif du niveau d'activité du Groupe Addoha 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 annuel pendant la période juillet-août de chaque année. 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 (juillet 2007 - juillet 2010). 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 ».

Depuis septembre 2009, la démarche qualité lors de la réalisation de programmes immobiliers économiques, intermédiaires et haut standing par le Groupe Addoha est certifié à travers la norme ISO 9001 version 2008. Cette certification a été renouvelée au titre de l'exercice 2012.

■ 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 6 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 Exécutif, le comité Technique, le comité Commercial et 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.

■ 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 termes de ventes 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.

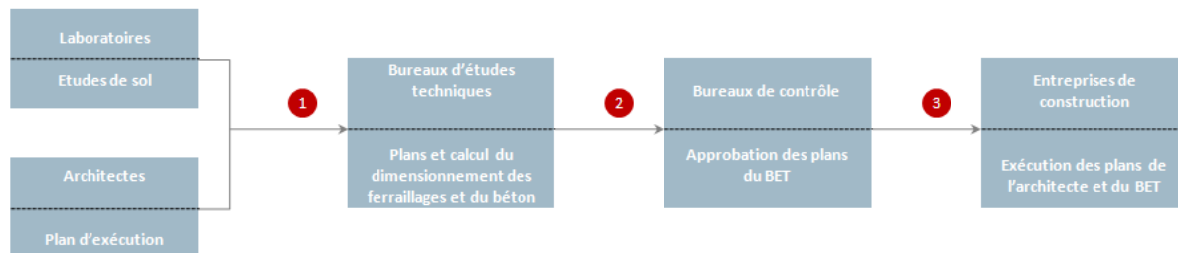
Un cabinet d'étude marketing externe de renommée nationale est en charge de ce contrôle qui donne lieu à un programme de formation axé sur les insuffisances identifiées et les mesures à adopter pour les corriger.

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 est 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.

IX.3.2. Dispositif de contrôle de la sécurité des constructions

■ Avant le lancement des constructions



Source : Douja Promotion Groupe Addoha

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 :

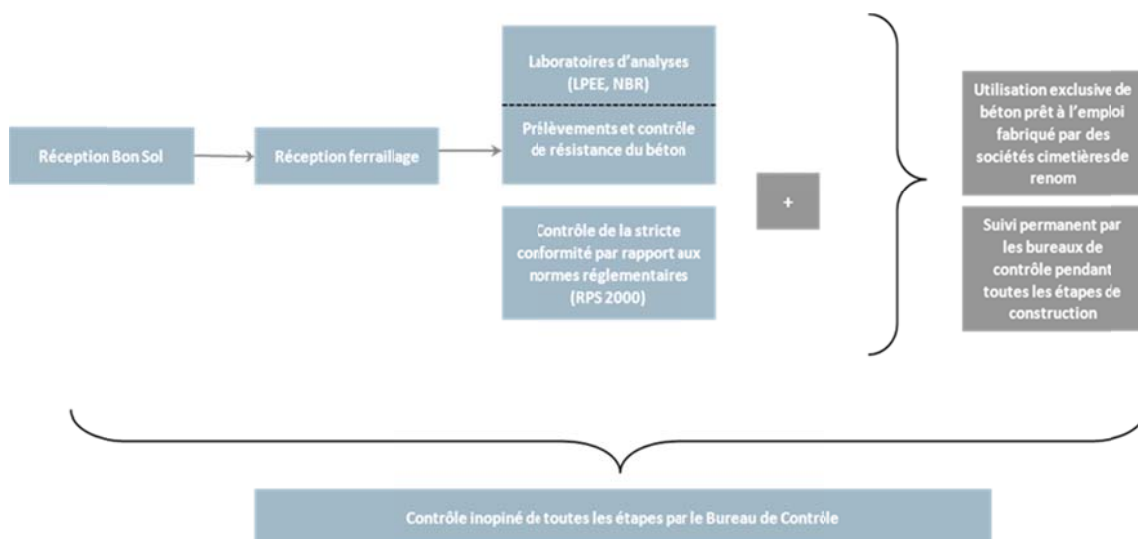
Dès leur établissement par l'architecte, les plans et les études géotechniques sont transmis au Bureau d'Études Techniques (BET) en vue de l'élaboration des plans et du calcul du dimensionnement des ferrailages et du béton.

Les plans du BET sont par la suite soumis pour examen et éventuelles observations au Bureau de Contrôle (Socotec, Tecnitas, Verco...).

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 :



Source : Douja Promotion Groupe Addoha

Avant la mise en œuvre des fondations, le laboratoire vérifie l'atteinte du bon sol et signe un bon de réception du bon sol.

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.

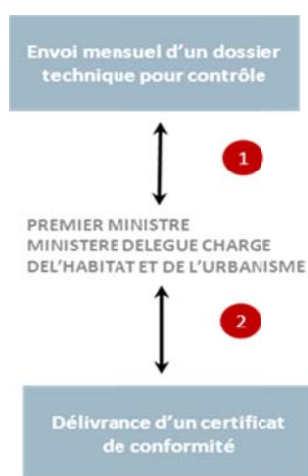
Par ailleurs, le bureau d'études réceptionne avant coulage, la conformité du ferrailage, des poutrelles et de l'hourdis.

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'État**

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'État, se présente comme suit :



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'État, 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. À 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 la nouvelle Loi de Finances 2010 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. À ce jour, le Groupe Addoha a obtenu du Ministère l'ensemble des certificats de conformité au titre de ses projets.

IX.3.3. Systèmes d'information

Opérationnel depuis 2005, le système d'information mis en place par Douja Promotion Groupe Addoha se caractérise par :

- une simplification 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 Directeur des Systèmes d'Information ;
 - ✓ 1 Responsable de Production Informatique ;
 - ✓ 1 Responsable du Développement Informatique ;
 - ✓ 3 Responsables métiers (Commercial, Technique et Finance)
 - ✓ 1 Responsable des infrastructures Informatiques et télécoms ;
 - ✓ 1 Cellule de Support Informatique ;
 - ✓ 2 Techniciens (Administration et Postes de Travail).
- Ressources Matérielles :
 - ✓ 2 Salles machines (Datacenter) :
 - 1 Salle principale certifiée aux normes internationales (Sécurité d'accès, Gaz FM200, Ondulation, murs et Porte Pare-feu ...) ;
 - 1 Salle de backup et de Tests.
 - ✓ 14 Serveurs en technologie BLADE CENTER (IBM) avec robot de sauvegarde d'une capacité de 3 To et 5 serveurs en Backup ;
 - ✓ Solution de sauvegarde entreprise (SYMANTEC BACKUP EXE 2010)
 - ✓ 1 Serveur BlackBerry pour 70 terminaux ;
 - ✓ Firewall (FortiGate 200A de FORTINET) ;
 - ✓ Solution Antivirale (Kaspersky entreprise) ;
 - ✓ Solution Anti spam (FortiMail 400 de FORTINET) ;
 - ✓ Solution d'extranet (FIREPASS de F5) ;
 - ✓ Solution de Messagerie Exchange 2007 ;

- ✓ Solution de supervision et d'inventaire automatique (SCE de Microsoft) ;
- ✓ Solution de publication d'applications (CITRIX Metaframe) ;
- ✓ Solution de gestion de la cellule support (TIVOLI MAXIMO de IBM) ;
- ✓ Solution de traitement automatique des SMS ;
- ✓ OS Windows 2003 Pro / 2003 Server;
- ✓ SGBD: SQL Server Entreprise 2005.

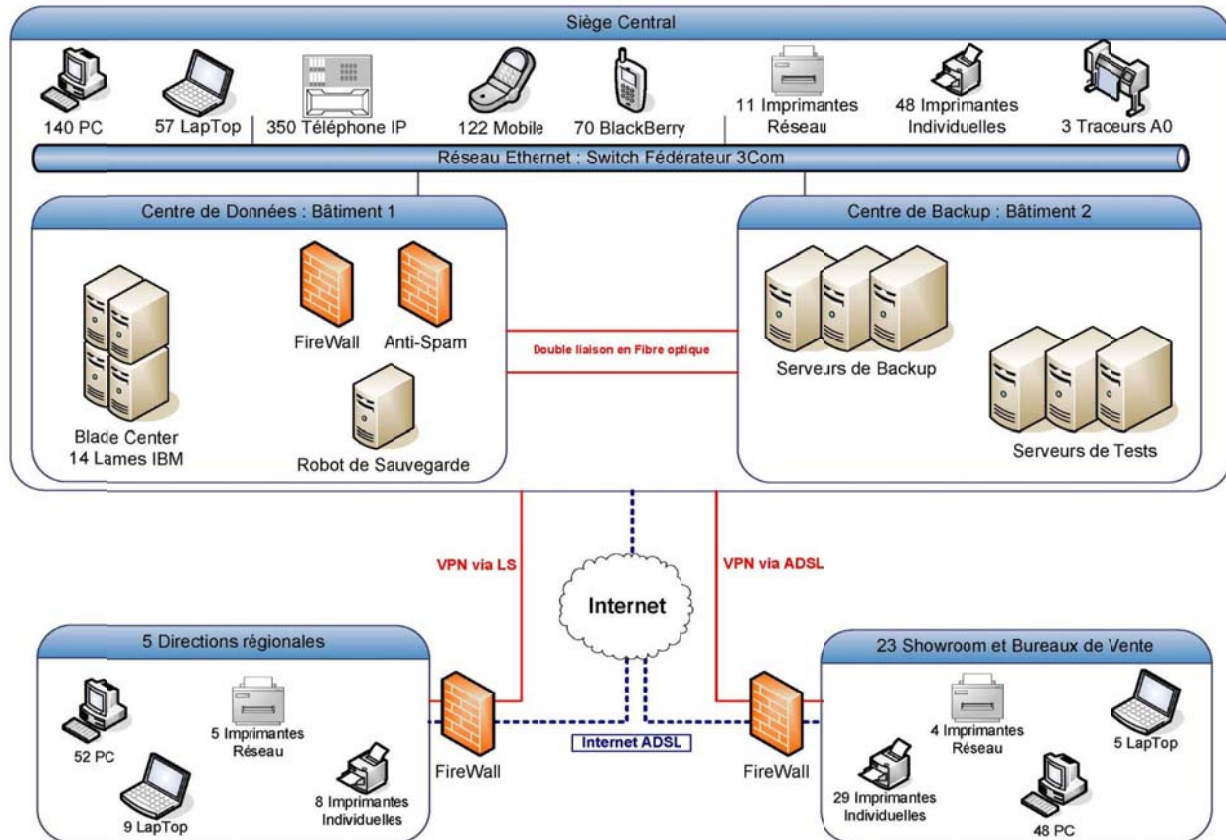
■ Défis et objectifs du Système d'Information

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. La solution adoptée s'appuie sur les technologies suivantes :
 - ✓ la technologie VPN par Lignes Spécialisées comme plate-forme ;
 - ✓ la technologie CITRIX 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 :



Source : Douja Promotion Groupe Addoha

X. Stratégie de développement

X.1. Vision stratégique logements économiques et intermédiaires

Aujourd'hui, le Groupe Addoha dispose d'une notoriété avérée acquise grâce au savoir-faire dans le développement, la promotion et la réalisation de grands projets immobiliers. Le groupe occupe la place de leader sur le marché en termes d'unités réalisées sur les segments économique et intermédiaire.

Dans une politique de conserver ce leadership, le Groupe a déployé une stratégie qui répond aux attentes des clients sur le plan de la qualité et de la sécurité des logements.

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 termes de foncier ;
- une politique adaptée 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.

X.1.1. La qualité et la sécurité au cœur des objectifs stratégiques

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 économiques. Le groupe s'est vu attribué la certification ISO 9001 version 2008 pour la démarche qualité adoptée au niveau de l'ensemble des segments (économique, intermédiaire et haut standing).

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 proximité et 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.

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'État.

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.

X.1.2. 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 et un des principaux leviers stratégiques qui fait la renommée du Groupe.

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 confère pas un pouvoir de négociation suffisant en termes de conditions de financement face aux établissements de crédit.

C'est la raison pour laquelle, le Groupe, fort du partenariat dont il dispose avec les banques locales, 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 et de frais de dossiers.

En effet, compte-tenu du nombre important de demandes de crédits formulées 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.

X.1.3. 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 (notamment dans le cadre du Guichet Unique).

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

X.1.4. La politique de communication

La politique de communication adoptée par le groupe lui a permis de se doter d'une image à forte notoriété, aisément reconnaissable par le grand public. Pour aboutir à un tel résultat, Douja Promotion Groupe Addoha s'est attachée en permanence à tenir compte de la typologie de la clientèle « cœur de cible » pour l'élaboration du contenu des messages et le choix des supports.

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 phare de la commercialisation, outre le rapport qualité / prix des logements mis en vente, s'appuie sur la solution complète offerte par Douja Promotion Groupe Addoha à ses clients, en les assistant et en leur facilitant l'ensemble des démarches juridiques, administratives et bancaires à travers 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.

X.1.5. La diversification géographique des programmes

Originellement présente uniquement à Casablanca, Douja Promotion Groupe Addoha a procédé dès 2006 à l'extension de son champ d'activité sur d'autres villes du Royaume (Marrakech, Tanger, Rabat-Salé-Tamesna, Fès, Meknès, Fès, Agadir, Oujda, El Jadida, Beni Mellal, Tétouan, Fquih Bensaleh, Saïdia, Kénitra, etc.) dans une optique de diversification régionale.

Dans le cadre de l'extension régionale de son activité, le Groupe s'appuie sur son organisation actuelle dotée de 6 directions régionales, à même de gérer des projets de grande envergure dans les meilleures conditions, notamment de proximité.

X.1.6. Politique d'approvisionnement

Les principaux achats effectués par Douja Promotion Groupe Addoha et ses filiales concernent les acquisitions de foncières et les prestations de services auprès des sociétés de construction, des architectes et des bureaux d'étude.

Concernant l'acquisition de foncier, le Groupe poursuit le développement de sa réserve foncière dans l'objectif de garantir la pérennité de son activité. A ce titre, le Groupe procède en 2012 à l'acquisition de foncières stratégiques dont 200 ha sur l'axe Casablanca-Rabat, correspondant à près de 40 000 logements supplémentaires.

En 2013, et conformément à son plan stratégique 2013-2015, le groupe entend limiter ses acquisitions de foncier sur l'axe Casablanca-Rabat au niveau du marché marocain, et à des zones spécifiques en Afrique de l'Ouest. Durant cette année, les décaissements liés à ces acquisitions sont de l'ordre de 700 MDhs, contre 2,1 MMDhs en 2012 et portent sur un foncier de près de 130 hectares.

Conformément aux critères définis dans sa politique d'approvisionnement, le Groupe Addoha a toujours opté pour des terrains situés dans les quartiers présentant un potentiel important en matière de la demande et notamment au niveau des quartiers disposant des équipements et des commodités nécessaires à une vie de famille.

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 du Groupe.

X.2. Vision stratégique logements de haut standing

Le groupe souhaite continuer le développement de projets immobiliers de haut standing sur la base de la réserve foncière disponible profitant ainsi de la réussite et du succès qu'ont connu les premiers programmes commercialisés à travers la marque PRESTIGIA.

Les programmes de haut standing du groupe reposent sur un réel concept urbanistique, situés dans des sites centraux aux environnements exceptionnels et dotés d'équipements intégrés, à quelques minutes des centres villes avec des atouts naturels (parc, forêts, mer, etc.).

Le Groupe Addoha a noué des partenariats avec des organismes spécialisés en conseil et en commercialisation 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.

Les projets Prestigia ciblent des clients marocains souhaitant acquérir leur résidence principale.

Pour le segment haut standing, le groupe adopte une démarche rigoureuse de contrôle de la qualité et la sécurité portant sur les domaines de la conception, du développement, de la production et de la commercialisation des logements de haut standing. D'ailleurs, le groupe s'est vu attribué la certification ISO 9001 version 2008 pour la démarche qualité adoptée au niveau de ce segment.

X.3. Politique d'investissement

Rappel : Le Groupe Addoha, en tant que promoteur immobilier, procède régulièrement à l'acquisition de terrains dans le cadre de son activité. À ce titre, l'acquisition des terrains au titre de la réalisation de ses programmes de logements ne constitue 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.

L'évolution des acquisitions d'immobilisations par Douja Promotion Groupe Addoha durant les trois derniers exercices se présente comme suit :

Investissements réalisés (KDhs)	2011	2012	2013
Immobilisation en non-valeur	2 827	2 940	10 697
Immobilisations incorporelles	86	2 032	201
Immobilisations corporelles	35 701	10 212	29 420
Terrains	24 500	-	-
Constructions	-	-	-
Installations techniques mat. et outil.	594	2 416	259
Matériel de transport	18	377	74
Mobilier et matériel de bureau	6 940	4 854	2 136
Autres immobilisations corporelles d'exploitation	3 648	2 075	414
Immobilisations corporelles en cours	-	489	26 537
Total	38 614	15 185	40 318

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

À fin 2011, les investissements de Douja Promotion Groupe Addoha s'élèvent à 38,6 MDhs et concernent principalement (i) l'acquisition d'un terrain destiné à abriter un Show-Room et (ii) divers aménagements opérés au niveau du siège social.

Au 31 décembre 2012, Douja Promotion Groupe Addoha investit 15,2 MDhs dont l'essentiel correspond à (i) des frais d'inscription d'hypothèques enregistrés en immobilisations en non-valeur, (ii) des acquisitions de licences informatiques et (iii) d'immobilisations corporelles composées principalement de matériels informatiques, de mobiliers de bureau et d'agencements et aménagements.

En 2013, le montant total des investissements s'établit à 40,3 MDhs. Ces investissements portent essentiellement sur les postes suivants :

- les immobilisations en non-valeur d'un montant de 10,7 MDhs, regroupant les frais liés à l'augmentation de capital par conversion optionnelle des dividendes effectuée en 2013 ;
- les immobilisations corporelles s'élevant à 29,5 MDhs, liées essentiellement à des immobilisations corporelles en cours d'un montant de 26,5 MDhs relatives à la partie immobilisée des coûts liés à l'aménagement des golfs développés par le groupe.

**Partie V. SITUATION FINANCIERE CONSOLIDEE DES COMPTES DE
DOUJA PROMOTION GROUPE ADDOHA**

I. Périmètre de consolidation de Douja Promotion Groupe Addoha

I.1. Périmètre de consolidation

I.1.1. Périmètre de consolidation au 31 décembre 2013

Société	Pourcentage de contrôle	Pourcentage d'intérêt	Méthode de consolidation
Douja Promotion Groupe Addoha	-	-	Société consolidante
Immolog	50,00%	50,00%	Intégration Globale
Promolog	99,95%	99,95%	Intégration Globale
Promif	99,95%	99,95%	Intégration Globale
Dar Jawda	99,99%	99,99%	Intégration Globale
Addoha Essalam	99,90%	99,90%	Intégration Globale
Tanger Sakane	99,87%	99,87%	Intégration Globale
Mabani Zellidja	49,99%	49,99%	Intégration Proportionnelle
Al Qudra Addoha	49,99%	49,99%	Intégration Proportionnelle
Mabani Detroit	80,00%	80,00%	Intégration Globale
General Firm Of Morocco	50,00%	50,00%	Intégration Proportionnelle
Trade Management	99,87%	99,87%	Intégration Globale
Marrakech Golden Resorts	99,87%	99,87%	Intégration Globale
Beladi Hadj Fatah	50,00%	50,00%	Intégration Globale
Optim Immobilier	99,60%	99,60%	Intégration Globale
Cap Spartel	50,00%	50,00%	Intégration Proportionnelle
Cita	99,87%	99,87%	Intégration Globale
Maroc Villages & Residences	99,87%	99,87%	Intégration globale
Awal Sakane	50%	50%	Intégration globale
Les Pépinières de l'Atlas	100%	100%	Intégration globale
Atlas Mediterranean	100%	100%	Intégration globale
Douja Promotion Groupe Addoha Guinée	100%	100%	Intégration Globale
Foncière Iskane	50%	50%	Intégration Globale
Douja Promotion Côte d'Ivoire	100%	100%	Intégration Globale
Prestigia Golf Company	100%	100%	Intégration Globale
Al Makane Al Jamil	100%	100%	Intégration Globale
Kamam	100%	100%	Intégration Globale
Douja Promotion Cameroun	100%	100%	Intégration Globale

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

Sociétés entrant dans le périmètre de consolidation en 2013 :

- Douja Promotion Côte d'Ivoire (création) ;
- Prestigia Golf Company (création) ;
- Al MAKane Al Jamil (acquisition) ;
- Kamam (acquisition) ;
- Douja Promotion Cameroun (création).

I.1.2. Périmètre de consolidation au 31 décembre 2012

Société	Pourcentage de contrôle	Pourcentage d'intérêt	Méthode de consolidation
Douja Promotion Groupe Addoha	-	-	Société consolidante
Immolog	50,00%	50,00%	Intégration Globale
Promolog	99,95%	99,95%	Intégration Globale
Promif	99,95%	99,95%	Intégration Globale
Dar Jawda	99,99%	99,99%	Intégration Globale
Addoha Essalam	99,90%	99,90%	Intégration Globale
Tanger Sakane	99,87%	99,87%	Intégration Globale
Mabani Zellidja	49,99%	49,99%	Intégration Proportionnelle
Al Qudra Addoha	49,99%	49,99%	Intégration Proportionnelle
Mabani Detroit	80,00%	80,00%	Intégration Globale
General Firm Of Morocco	50,00%	50,00%	Intégration Proportionnelle
Trade Management	99,87%	99,87%	Intégration Globale
Marrakech Golden Resorts	99,87%	99,87%	Intégration Globale
Beladi Hadj Fatah	50,00%	50,00%	Intégration Globale
Optim Immobilier	99,60%	99,60%	Intégration Globale
Cap Spartel	50,00%	50,00%	Intégration Proportionnelle
Cita	99,87%	99,87%	Intégration Globale
Maroc Villages & Residences	99,87%	99,87%	Intégration globale
Awal Sakane	50%	50%	Intégration globale
Les Pépinières de l'Atlas	100%	100%	Intégration globale
Atlas Mediterranean	100%	100%	Intégration globale
Douja Promotion Groupe Addoha Guinée	100%	100%	Intégration Globale
Foncière Iskane	50%	50%	Intégration Globale

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

Sociétés entrant dans le périmètre de consolidation en 2012 :

- Douja Promotion Groupe Addoha Guinée (création) ;
- Foncière Iskane (création).

Sociétés sortant du périmètre de consolidation en 2012 :

- Real Fly.

I.1.3. Périmètre de consolidation au 31 décembre 2011

Société	Pourcentage de contrôle	Pourcentage d'intérêt	Méthode de consolidation
Douja Promotion Groupe Addoha	-	-	Société consolidante
Immolog	50,00%	50,00%	Intégration Globale
Promolog	99,95%	99,95%	Intégration Globale
Promif	99,95%	99,95%	Intégration Globale
Dar Jawda	99,99%	99,99%	Intégration Globale
Addoha Essalam	99,90%	99,90%	Intégration Globale
Tanger Sakane	99,87%	99,87%	Intégration Globale
Mabani Zellidja	49,99%	49,99%	Intégration Proportionnelle
Al Qudra Addoha	49,99%	49,99%	Intégration Proportionnelle
Mabani Detroit	80,00%	80,00%	Intégration Globale
General Firm Of Morocco	50,00%	50,00%	Intégration Proportionnelle
Trade Management	99,87%	99,87%	Intégration Globale
Marrakech Golden Resorts	99,87%	99,87%	Intégration Globale
Beladi Hadj Fatah	50,00%	50,00%	Intégration Globale
Optim Immobilier	99,60%	99,60%	Intégration Globale
Cap Spartel	50,00%	50,00%	Intégration Proportionnelle
Cita	99,87%	99,87%	Intégration Globale
Maroc Villages & Residences	99,87%	99,87%	Intégration globale
Awal Sakane	50%	50%	Intégration globale
Les Pépinières de l'Atlas	100%	100%	Intégration globale
Atlas Mediterranean	100%	100%	Intégration globale
Real Fly	33,33%	33,33%	Mise en équivalence

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

Sociétés entrant dans le périmètre de consolidation en 2011 :

- Awal Sakane (acquisition) ;
- Les Pépinières de l'Atlas (création) ;
- Atlas Mediterranean (création) ;
- Real Fly (création).

II. État des soldes de gestion consolidé

AVERTISSEMENT

Compte tenu du passage des publications de Douja Promotion Groupe Addoha des normes marocaines aux normes IFRS en 2013, et afin d'assurer une comparabilité entre les exercices analysés, la présentation de l'analyse financière relative au compte de résultat est scindée en deux parties. La première partie présente l'analyse des exercices consolidés 2011 et 2012 sur la base des normes marocaines, et la seconde partie porte sur l'analyse des exercices 2012 et 2013 selon les normes IFRS.

La ventilation des autres charges d'exploitation et autres produits d'exploitation dans l'analyse de l'état des soldes de gestion consolidé des exercices 2011, 2012 et 2013 détaillée ci-après est basée sur des données internes de l'émetteur.

Enfin, il est à noter que (i) les comptes consolidés en normes marocaines relatifs aux exercices 2011 et 2012 sont certifiés par les Commissaires Aux Comptes, que les comptes consolidés en IFRS relatifs à l'exercice 2013 sont certifiés par les Commissaires Aux Comptes et que les comptes consolidés en IFRS relatifs aux exercices 2012 et 2011 n'ont pas fait l'objet d'une certification et ont été établis par soucis de comparabilité.

II.1. Analyse de l'Etat des Soldes de Gestion consolidé sur la période 2011-2012 (normes marocaines)

Le tableau suivant reprend les principaux indicateurs de l'État des Soldes de Gestion consolidé de Douja Promotion Groupe Addoha pour les exercices 2011 et 2012 selon les normes marocaines :

En milliers de dirhams	2011	2012	Var. 12/11
Chiffre d'affaires	9 332 632	9 418 980	0,9%
Variation de stocks de produits	-574 883	-75 047	-86,9%
Immobilisations produites par l'entreprise pour elle-même	-	1 291	n.a
Production	8 757 749	9 345 224	6,7%
Achats consommés de matières et marchandises	6 137 263	6 414 335	4,5%
Autres charges externes	272 493	197 986	-27,3%
Consommation	6 409 756	6 612 321	3,2%
Valeur ajoutée	2 347 993	2 732 903	16,4%
<i>VA/CA</i>	<i>25,2%</i>	<i>29,0%</i>	<i>3,8 pts</i>
Impôts et taxes	13 700	8 257	-39,7%
Charges de personnel	212 768	231 291	8,7%
Excédent Brut d'Exploitation (EBE)	2 121 525	2 493 355	17,5%
<i>EBE/CA</i>	<i>22,7%</i>	<i>26,5%</i>	<i>3,8 pts</i>
Autres produits d'exploitation	909	150 008	n.s
Autres charges d'exploitation	1 200	1 000	-16,7%
Reprises d'exploitation	116 041	7 360	-93,7%
Dotations d'exploitation	90 303	34 863	-61,4%
Transfert de charges	46 486	0	-
Résultat d'Exploitation	2 193 458	2 614 860	19,2%
<i>Marge opérationnelle (REX/CA)</i>	<i>23,5%</i>	<i>27,8%</i>	<i>4,3 pts</i>
Produits financiers	258 515	331 819	28,4%
Charges financières	527 235	576 866	9,4%
Résultat financier	-268 720	-245 047	-8,8%
Résultat courant avant impôts	1 924 738	2 369 812	23,1%
Produits non courants	124 664	38 201	-69,4%
Charges non courantes	31 700	141 008	n.s
Résultat non courant	92 964	-102 807	n.s
Résultat avant impôts	2 017 701	2 267 005	12,40%
Impôts sur les résultats	83 967	309 771	n.s
Résultat net des entreprises intégrées	1 933 734	1 957 234	1,20%
Quote-part des résultats des entreprises mises en équivalence	-3609	-242	93,3%
Dotations aux amortissements des écarts d'acquisition	532	532	0,0%
Intérêts minoritaires	94 639	73 239	-22,6%
Résultat net (part groupe)	1 834 954	1 883 221	2,6%
<i>Marge nette (RNPG/CA)</i>	<i>19,7%⁴¹</i>	<i>20,0%</i>	<i>0,3 pt</i>

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

⁴¹ Marge nette non retraitée de l'opération exceptionnelle de cession de terrains par SAS. Retraitée de cette opération la marge nette s'établit à 22,2%, soit le même niveau enregistré en 2010.

II.1.1. Chiffre d'affaires consolidé

La contribution de chaque filiale au chiffre d'affaires consolidé pour les exercices 2011 et 2012 se présente comme suit :

En milliers de dirhams	2011	2012	Var. 12/11
Douja Promotion Groupe Addoha	5 366 057	5 516 347	2,8%
Cita	-	1 544 132	n.a
Immolog	1 463 416	859 555	-41,3%
Dar Jawda	175	43 567	n.s
Addoha Essalam	1 590 794	780 250	-51,0%
Tanger Sakane	91 160	214 817	n.s
General Firm Of Morocco	544 157	133 373	-75,5%
Mabani Zellidja	246 003	205 449	-16,5%
Al Qudra Addoha	39 917	26 459	-33,7%
Beladi Hadj Fatah	16 236	99 310	n.s
Trade Management	24 633	183 474	n.s
Awal Sakane	128 218	5 562	-95,7%
Mabani Détroit	43 424	-	n.a
Atlas Mediterranean	-	3 567	n.a
Total avant élimination des intragroupes	9 554 190	9 615 861	0,6%
(-) Élimination des intragroupes	221 557	196 880	-11,1%
Chiffre d'affaires consolidé	9 332 633	9 418 980	0,9%

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

En 2012, les sociétés les plus contributives au chiffre d'affaires consolidé du Groupe Addoha sont Douja promotion Groupe Addoha, Cita, Addoha Essalam et Immolog. Les projets développés par lesdites sociétés génèrent 90,3%⁴² du volume d'affaires consolidé au titre de l'exercice 2012.

Évolution du chiffre d'affaires consolidé entre 2011 et 2012

Entre 2011 et 2012, Douja Promotion Groupe Addoha génère un chiffre d'affaires consolidé de 9 419,0 MDhs évoluant de 0,9% par rapport à 2011 et ce, en dépit d'un recul du volume livré global de 9,0%. Cette situation s'explique par l'augmentation de la part des livraisons relatives aux segments intermédiaire et haut standing dans le chiffre d'affaires consolidé (segments caractérisés notamment par des prix supérieurs aux prix du segment économique).

En effet, sur la période 2011-2012, la part du segment économique dans le volume livré global recule de 91,4% à 88,7% tandis que les segments moyen standing et haut standing affichent une contribution au volume livré total en hausse de 8,6% à 11,3%.

Les principales variations du volume d'affaires par filiales en 2012 se déclinent comme suit :

- La progression du chiffre d'affaires de la société Douja Promotion Groupe Addoha sous l'effet de la hausse des livraisons réalisées dans le cadre des différents programmes qu'elle développe de 12 168 unités en 2011 à 16 192 unités en 2012 ;
- L'enregistrement de la première année de chiffre d'affaires de la société Cita qui génère un volume d'affaires de 1 544,1 MDhs à travers la livraison de 539 unités dans le cadre du programme de logements de haut standing Bouskoura Golf City à Casablanca ;
- La croissance du chiffre d'affaires de la société Dar Jawda, passant de 175 KDhs en 2011 à 43 567 KDhs en 2012 sous l'effet du lancement des programmes Assafae et Hay Nahda, ayant enregistré 219 livraisons en 2012 ;

⁴² Pourcentage calculé hors éléments intragroupe.

- La progression du volume d'affaires de la société Tanger Sakane qui s'établit à 214,8 MDhs (contre 91,2 MDhs en 2011) du fait de la commercialisation de 760 unités, principalement à travers les projets Sables d'Or (570 unités en 2012 contre 117 unités en 2011) et Val Fleuri (155 unités en 2012 contre 107 unités en 2011) ;
- L'augmentation du chiffre d'affaires réalisé par la société Trade Management de 24,6 MDhs en 2011 à 183,5 MDhs en 2012 ;
- La baisse du chiffre d'affaires généré par la société Immolog de 41,3% en 2012 expliqué essentiellement par l'arrivée à terme du projet Al Ikhlass (197 livraisons en 2012 contre 2 529 unités livrées en 2011), du projet Portes de Salé (531 unités en 2012 contre 2 597 unités en 2011) et du programme Al Khayr (4 livraisons en 2012 contre 6 unités livrées en 2011) ;
- La diminution du chiffre d'affaires de la société Addoha Essalam de 51,0% en raison de l'arrivée à terme des projets Cité Essalam El Farah et Cité Essalam à Casablanca ;
- Le recul du chiffre d'affaires de la société GFM de 544,2 MDhs en 2011 à 133,4 MDhs en 2012 sous l'effet du recul des livraisons de 640 unités en 2011 à 271 unités en 2012 ;
- Le recul du chiffre d'affaires des sociétés Mabani Zellidja (-927 unités livrées entre 2011 et 2012), Al Qudra Addoha (-24 unités entre 2011 et 2012) et Awal Sakane (-496 unités entre 2011 et 2012).

II.1.2. Valeur ajoutée

Le tableau ci-dessous détaille l'évolution de la valeur ajoutée consolidée sur la période 2011-2012 :

En milliers de dirhams	2011	2012	Var. 12/11
Chiffre d'affaires	9 332 632	9 418 980	0,9%
Variation de stocks de produits	-574 883	-75 047	-86,9%
Immobilisations produites par l'entreprise pour elle-même	-	1 291	Na
Production	8 757 749	9 345 224	6,7%
Achats consommés de matières et marchandises	6 137 263	6 414 335	4,5%
Autres charges externes	272 493	197 986	-27,3%
Consommation	6 409 756	6 612 321	3,2%
Valeur ajoutée	2 347 993	2 732 903	16,4%
	<i>VA/CA</i>	<i>25,2%</i>	<i>29,0%</i>
			<i>3,8 pts</i>

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

Évolution de la valeur ajoutée entre 2011 et 2012

À fin 2012, la valeur ajoutée générée par le Groupe Addoha affiche une progression de 16,4% et évolue de 2 348,0 MDhs en 2011 à 2 732,9 MDhs en 2012. Cette progression est essentiellement due à l'association des facteurs suivants :

- L'évolution positive du taux de marge brute notamment sous l'effet (i) d'une amélioration des marges brutes enregistrées par les segments intermédiaire et économique et (ii) de la progression de la part des livraisons du segment haut standing dans le mix-produit global (segment caractérisé par des marges plus élevées comparativement aux segments intermédiaire et économique) ;
- La constatation d'une variation de stocks en augmentation comparativement à la variation de stocks enregistrée en 2011 ayant été impactée par l'opération de cession réalisée par SAS ;
- La diminution des charges externes de 27,3% suite à la politique d'optimisation des charges adoptée par Douja Promotion Groupe Addoha durant l'année 2012.

À fin 2012, les achats consommés consolidés s'établissent à 6 414,3 MDhs, enregistrant une croissance de 4,5% par rapport à l'exercice précédent.

Les variations des achats consommés au niveau des filiales sont liées aux évolutions de la production en fonction des cycles dans lesquels se situe chaque programme.

Les principales évolutions sur la période 2011-2012 sont portées par les sociétés suivantes :

- La société Douja Promotion Groupe Addoha, réalisant des achats consommés en augmentation de 4,7% en 2012 ;
- La société Cita, enregistrant des achats consommés de 1 117,8 MDhs en 2012 contre 446,3 MDhs en 2011 ;
- La société Immolog, affichant des achats consommés en diminution de 35,1% en 2012 ;
- La société Addoha Essalam, marquant une baisse des achats consommés de 37,3% en 2011 ;
- Les sociétés Tanger Sakane, General Firm of Morocco, Mabani Détroit et Mabani Zellidja enregistrant respectivement des achats consommés en évolution de -38,1%, -83,0%, +62,3% et -57,4% sur la période 2011-2012.

La répartition des achats consommés par filiale se présente comme suit sur la période 2011-2012 :

En milliers de dirhams	2011	2012	Var. 12/11
Douja Promotion Groupe Addoha	3 359 378	3 516 483	4,7%
Immolog	880 949	571 856	-35,1%
Promif	12	-	n.a
Dar Jawda	41 291	34 149	-17,3%
Addoha Essalam	771 881	483 663	-37,3%
Tanger Sakane	193 899	120 120	-38,1%
General Firm Of Morocco	242 385	41 149	-83,0%
Mabani Détroit	71 814	116 584	62,3%
Mabani Zellidja	232 395	99 091	-57,4%
Al Qudra Addoha	2 340	2 503	7,0%
Marrakech Golden Resorts	522	3 224	n.s
Beladi Hadj FATAH	16 322	54 161	n.s
Trade Management	22 945	189 729	n.s
Cita	446 317	1 117 779	n.s
Optim Immobilier	46	2 039	n.s
Awal Sakane	32 885	81 859	n.s
AMP	15	55	n.s
Les Pépinières de l'Atlas	-	1 332	n.a
Foncière Iskane	-	13 485	n.a
MCC	-	300	n.a
Total avant élimination des intragroupes	6 315 396	6 449 562	2,1%
(-) Élimination des intra-groupes	178 133	35 227	-80,2%
Achats consommés consolidés	6 137 263	6 414 335	4,5%

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

II.1.3. Excédent Brut d'Exploitation (EBE)

L'évolution de l'EBE consolidé du groupe sur la période 2011-2012 se présente comme suit :

En milliers de dirhams	2011	2012	Var. 12/11
Valeur ajoutée	2 347 993	2 732 903	16,4%
Impôts et taxes	13 700	8 257	-39,7%
Charges de personnel	212 768	231 291	8,7%
Excédent Brut d'Exploitation (EBE)	2 121 525	2 493 355	17,5%
<i>EBE/CA</i>	<i>22,7%</i>	<i>26,5%</i>	<i>3,8 pts</i>

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

Évolution de l'excédent brut d'exploitation entre 2011 et 2012

L'excédent brut d'exploitation affiche une progression de 17,5%, passant de 2 121,5 MDhs en 2011 à 2 493,4 MDhs en 2012 sous l'effet de l'appréciation de la valeur ajoutée générée de 16,4% pour les raisons explicitées précédemment.

Les charges de personnel affichent par ailleurs une augmentation de 8,7% en raison du recrutement de cadres supplémentaires.

II.1.4. Résultat d'exploitation

L'évolution du résultat d'exploitation consolidé du groupe sur la période 2011-2012 se présente comme suit :

En milliers de dirhams	2011	2012	Var. 12/11
Excédent Brut d'Exploitation (EBE)	2 121 525	2 493 355	17,5%
Autres produits d'exploitation	909	150 008	n.s
Autres charges d'exploitation	1 200	1 000	-16,7%
Reprises d'exploitation	116 041	7 360	-93,7%
Dotations d'exploitation	90 303	34 863	-61,4%
Transfert de charges	46 486	-	n.s
Résultat d'Exploitation	2 193 458	2 614 860	19,2%
<i>REX/CA</i>	<i>23,5%</i>	<i>27,8%</i>	<i>4,3 pts</i>

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

Évolution du résultat d'exploitation entre 2011 et 2012

Au 31 décembre 2012, le résultat d'exploitation réalise une progression de 19,2%, passant de 2 193,5 MDhs en 2011 à 2 614,9 MDhs en 2012 en raison de la conjugaison des facteurs suivants :

- L'appréciation de l'excédent brut d'exploitation de 17,5% entre 2011 et 2012 (pour les raisons explicitées précédemment) ;
- L'augmentation des autres produits d'exploitation essentiellement sous l'effet des produits non récurrents enregistrés par la société General Firm of Morocco dans le cadre du protocole d'accord signé entre SAS (filiale de GFM), CDG Développement et la Société Marocaine d'Ingénierie Touristique ;
- La diminution des autres charges d'exploitation essentiellement composées de jetons de présence ;
- La diminution des dotations aux amortissements suite à la sortie des immobilisations de la société SMM (filiale de la société SAS) de l'actif immobilisé consolidé. Cette sortie intervient consécutivement à la dilution de la participation de SAS dans le capital de SMM qui est désormais mise en équivalence à compter de 2012 (vs. intégrée globalement dans le palier GFM avant 2012).

En définitive, la marge opérationnelle⁴³ s'établit à 27,8% au 31 décembre 2012 et gagne 4,3 points comparativement à la marge générée en 2011. Cette appréciation s'explique par (i) la modification du mix produit incorporant des ventes plus importantes de logements de gamme supérieure, (ii) l'amélioration des marges brutes enregistrées par les segments économique et intermédiaire, (ii) une meilleure optimisation des charges externes et (iii) l'augmentation des autres produits d'exploitation.

II.1.5. Résultat net

L'évolution du résultat net consolidé du groupe sur la période 2011-2012 se présente comme suit :

En milliers de dirhams	2011	2012	Var. 12/11
Résultat d'Exploitation	2 193 458	2 614 859	19,2%
Produits financiers	258 515	331 819	28,4%
Charges financières	527 235	576 866	9,4%
Résultat financier	-268 720	-245 047	-8,8%
Résultat courant avant impôts	1 924 738	2 369 812	23,1%
Produits non courants	124 664	38 201	-69,4%
Charges non courantes	31 700	141 008	n.s
Résultat non courant	92 964	-102 807	n.s
Résultat avant impôts	2 017 701	2 267 005	12,4%
Impôts sur les résultats	83 967	309 771	n.s
Résultat net des entreprises intégrées	1 933 734	1 957 234	1,2%
Quote-part des résultats des entreprises mises en équivalence	-3 609	-242	-93,3%
Dotations aux amortissements des écarts d'acquisition	532	532	0,0%
Intérêts minoritaires	94 639	73 239	-22,6%
Résultat net (part groupe)	1 834 954	1 883 221	2,6%
<i>Marge nette (RN/CA)</i>	<i>19,7%⁴⁴</i>	<i>20,0%</i>	<i>0,3 pt</i>

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

⁴³ Excédent Brut d'Exploitation / Chiffre d'affaires.

⁴⁴ Marge nette non retraitée de l'opération exceptionnelle de cession de terrains par SAS. Retraitée de cette opération la marge nette s'établit à 22,2%, soit le même niveau enregistré en 2010.

La contribution de chaque filiale au RNPG du groupe après annulation des intragroupes et des intérêts minoritaires se présente comme suit :

En milliers de dirhams	2011	2012	Var. 12/11
Douja Promotion Groupe Addoha	1 317 642	1 247 448	-5,3%
Immolog	97 365	57 477	-41,0%
Promolog	-16	-42	n.s
Promif	32	-18	n.s
Dar Jawda	-1 011	2 262	n.s
Addoha Essalam	545 547	192 622	-64,7%
Tanger Sakane	-6 335	-20 631	n.s
Maroc Villages	-37	-12	-67,6%
General Firm Morocco	-163 068	116 473	n.s
Mabani Détroit	-11068	-4 862	-56,1%
Mabani Zellidja	70 138	47 150	-32,8%
Al Qudra Addoha	-704	162	n.s
Marrakech Golden Resorts	-2 334	-3 736	60,1%
Beladi Hadj Fatah	-2 084	20 821	n.s
Trade Management	-1 465	-14 872	n.s
Cita	-4 967	248 022	n.s
Optim Immobilier	-106	-96	-9,4%
Cap Spartel	-7	-10	42,9%
MCC	-26	-27	3,8%
Beladi Sarl	42	42	0,0%
Real Fly	-3 609	-	n.a
Awal Sakane	1 418	-3 197	n.s
Beladi Hadj Abdeslam	-1	-1	0,0%
Mehdicham	-1	-1	0,0%
Les Pépinières de l'Atlas	-22	-788	n.s
Atlas Mediterranean	-369	90	n.s
Foncière Iskane	-	-775	n.a
Douja Promotion Groupe Addoha Guinée	-	-278	n.a
Total Résultat Net Part Groupe	1 834 954	1 883 223	2,6%

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

Au titre de l'exercice 2012, le résultat net part du groupe s'établit à 1 883,2 MDhs contre 1 835,0MDhs en 2011, enregistrant une augmentation de 2,6% sur la période 2011-2012.

Évolution du résultat net entre 2011 et 2012

Au décembre 2012, le résultat financier du Groupe Addoha s'établit à -245,0 MDhs contre -268,7 MDhs en 2011. Cette évolution résulte principalement des facteurs suivants :

- L'augmentation des charges financières de 9,4% en ligne avec l'augmentation de l'endettement net du groupe dans l'optique d'accompagner le développement des différents programmes immobiliers en cours de réalisation ;
- La hausse des produits financiers de 28,4% sous l'effet d'une hausse des frais financiers transférés au bilan à travers le poste « Transferts de charges financières ».

Le résultat non courant atteint -102,8 MDhs en 2012 contre 93,0 MDhs en 2011. Cette évolution résulte de :

- La baisse des produits non courants de 69,4%, principalement composés de pénalités diverses reçues des clients suite à des désistements ;

- L'impact de la contribution au fonds de cohésion sociale ayant atteint un montant de 85,0 MDhs comptabilisé en charges non courantes en 2012.

Le résultat net part du groupe enregistre une progression de 2,6% passant de 1 835,0 MDhs en 2011 à 1 883,2 MDhs en 2012, principalement sous l'effet du recul des intérêts minoritaires de 22,6%.

À fin 2012, les principales filiales contributrices au résultat net part de groupe sont les sociétés Cita (13,2% du RNPG), Addoha Essalam (10,2% du RNPG) et GFM (6,2% du RNPG). La société mère Douja Promotion Groupe Addoha contribue à hauteur de 66,2% au RNPG en 2012 contre 71,8% en 2011.

II.2. Analyse de l'Etat des Soldes de Gestion consolidé sur la période 2012-2013 (normes IFRS)

Le tableau suivant reprend les principaux indicateurs de l'Etat des Soldes de Gestion consolidé de Douja Promotion Groupe Addoha pour les exercices 2012 et 2013 selon les normes IFRS :

En milliers de dirhams	2012	2013	Var. 13/12	
Chiffre d'affaires	9 419 638	9 450 777	0,3%	
Variation des stocks	-84 768	-467 865	n.s	
Immobilisations produites par l'entreprise pour elle-même	0	0	n.a	
Production	9 334 870	8 982 912	-3,8%	
Achats consommés de matières et marchandises	6 430 699	6 486 353	0,9%	
Autres charges externes	202 372	168 071	-16,9%	
Consommation	6 633 071	6 654 424	0,3%	
Valeur ajoutée	2 701 799	2 328 488	-13,8%	
	<i>VA / CA</i>	<i>28,7%</i>	<i>24,6%</i>	<i>-4,0 pts</i>
Charges de personnel	231 935	233 532	0,7%	
Impôts et taxes	8 274	13 694	65,5%	
Excédent brut d'exploitation	2 461 590	2 081 262	-15,5%	
	<i>EBE / CA</i>	<i>26,1%</i>	<i>22,0%</i>	<i>-4,1 pts</i>
Autres produits et charges d'exploitation	142 549	111 195	-22,0%	
Reprises d'exploitation	19 803	105 083	n.s	
Dotations d'exploitation	39 373	57 921	47,1%	
Transfert de charges	0	0	n.a	
Résultat d'Exploitation Courant	2 584 569	2 239 618	-13,3%	
	<i>REX / CA</i>	<i>27,4%</i>	<i>23,7%</i>	<i>-3,7 pts</i>
Cession d'actifs	715	-477	n.s	
Autres produits et charges d'exploitation non courants	-149 497	-37 505	74,9%	
Résultat d'exploitation	2 435 787	2 201 637	-9,6%	
coût de l'endettement net	543 439	660 231	21,5%	
Autres produits financiers	314 201	413 591	31,6%	
Autres charges financières	6 985	781	-88,8%	
Résultat financier	-236 223	-247 421	-4,7%	
Résultat avant impôt des entreprises intégrées	2 199 563	1 954 216	-11,2%	
Impôt sur les sociétés	322 592	255 281	-20,9%	
Impôt différé	13 551	-10 282	n.s	
Résultat net des entreprises intégrées	1 863 420	1 709 217	-8,3%	
Part dans les sociétés mises en équivalence	242	3 389	n.s	
Résultat net des activités poursuivies	1 863 178	1 705 828	-8,4%	
Résultat net des activités abandonnées	0	0	n.a	
Résultat de l'ensemble consolidé	1 863 178	1 705 828	-8,4%	
Intérêts minoritaires	64 153	23 995	-62,6%	
Résultat net - Part du groupe	1 799 025	1 681 833	-6,5%	
	<i>Marge nette (RNPG/CA)</i>	<i>19,1%</i>	<i>17,8%</i>	<i>-1,3 pt</i>
Résultat de base par action (en Dhs) – <i>(RNPG/nombre d'actions)</i>	5,71	5,21	-8,7%	

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

II.2.1. Chiffre d'affaires consolidé

La contribution de chaque filiale au chiffre d'affaires consolidé pour les exercices 2012 et 2013 se présente comme suit :

En milliers de dirhams	2012	2013	Var. 13/12
Douja Promotion Groupe Addoha	5 516 347	4 774 389	-13,5%
Cita	1 544 132	1 774 626	14,9%
Immolog	859 555	418 794	-51,3%
Dar Jawda	43 567	27 780	-36,2%
Addoha Essalam	780 250	1 671 961	n.s
Tanger Sakane	214 817	144 408	-32,8%
General Firm Of Morocco	133 373	316 839	n.s
Mabani Zellidja	205 449	87 645	-57,3%
Al Qudra Addoha	26 459	10 022	-62,1%
Beladi Hadj Fatah	99 310	30 927	-68,9%
Trade Management	183 474	155 769	-15,1%
Awal Sakane	5 562	55 518	n.s
Mabani Détroit	0	92 090	n.a
Atlas Mediterranean	4 225	4 721	11,7%
Foncière Iskane	0	113 288	n.a
Total avant élimination des intragroupes	9 616 518	9 678 776	0,6%
(-) Elimination des intragroupes	196 880	227 999	15,8%
Chiffre d'affaires consolidé	9 419 638	9 450 777	0,3%

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

Au titre de l'exercice 2013, le chiffre d'affaires consolidé du Groupe Addoha s'établit à 9 450,8 MDhs contre 9 419,6 MDhs en 2012, enregistrant ainsi une légère hausse de 0,3%.

Les sociétés les plus contributives au chiffre d'affaires consolidé du Groupe Addoha sont Douja promotion Groupe Addoha, Cita, et Addoha Essalam. Les projets développés par lesdites sociétés génèrent 84,9%⁴⁵ du volume d'affaires consolidé au titre de l'exercice 2013.

Évolution du chiffre d'affaires consolidé entre 2012 et 2013

L'évolution du chiffre d'affaires consolidé en 2013 résulte principalement de l'effet conjugué des facteurs suivants :

- La hausse du chiffre d'affaires de la société Cita, principale contributrice à la formation du chiffre d'affaires du groupe après la maison mère Douja Promotion Groupe Addoha. En effet, le chiffre d'affaires réalisé par la filiale s'élève à 1 774,6 MDhs en 2013 (contre 1 544,1 MDhs), soit une progression de 14,9%. Il est à noter que la société Cita a livré 478 unités en 2013 contre 539 unités en 2012, une baisse en volume compensée par une évolution du mix produit impactant à la hausse le prix unitaire moyen ;
- La progression des livraisons réalisées par la société Addoha Essalam à 5 799 unités livrées en 2013 contre 2 787 unités livrées en 2012, permettant ainsi à la filiale de devenir la troisième contributrice dans la formation du chiffre d'affaires du groupe Addoha (1 672,0 MDhs en 2013 Vs. 780,3 MDhs en 2012, soit une progression de 891,7 MDhs). La hausse des livraisons constatées concerne principalement le projet Al Azhar dont les livraisons ont évolué de 3 247 unités entre 2012 et 2013 ;
- L'augmentation du chiffre d'affaires de General Firm of Morocco qui passe de 133,4 MDhs à 316,8 MDhs suite à la livraison de 1 083 unités qui concernent principalement les projets (i) les jardins de Moulouya (507 unités), (ii) Alcudia Smir (231 unités), et (iii) Atlas Golf Resort (104 logements) ;

⁴⁵ Pourcentage calculé hors éléments intragroupe.

- Le démarrage des livraisons des premiers logements dans le cadre des projets développés par la société Foncière Iskane (soit 460 unités) permettant de générer un chiffre d'affaires de 113,3 MDhs ;
- Le démarrage des livraisons de la société Mabani Détroit, relatives au projet Sables d'Or (356 unités livrées), qui permet de dégager un chiffre d'affaires de 92,1 MDhs.

Il est à noter que l'ensemble des éléments qui précèdent ont permis de compenser la baisse du chiffre d'affaires constatée au niveau de la principale société contributive à la formation du CA du groupe. En effet, le chiffre d'affaires généré par Douja Promotion Groupe Addoha accuse un recul de 13,5%, passant de 5 516,3 MDhs en 2012 à 4 774,4 MDhs en 2013. Cette diminution s'explique par une baisse du volume de livraisons à 13 893 unités en 2013 contre 16 192 unités en 2012 (-14,2%) attribuable au recul des livraisons sur l'ensemble des segments, notamment :

- L'arrivée à terme des programmes Al Baraka Adrar et Essaada 2 à Agadir qui entament leurs dernières tranches de livraison en 2013, enregistrant ainsi un volume livré en recul de 407 unités en 2012 à 7 unités en 2013 pour AL Baraka Adrar et de 2 328 unités en 2012 à 1 011 unités en 2013 pour Essaada 2 ;
- L'arrivée à terme du projet Al Hana à Tanger qui achève ses dernières tranches de livraison en 2013, passant respectivement de 610 unités livrées en 2012 à 152 unités livrées en 2013 ;
- L'arrivée en fin de projet des programmes Al Wahda et Assourour qui enregistrent leurs dernières livraisons en 2013, respectivement en recul de 1 359 et 1 244 unités livrées en 2012 à 10 et 37 unités livrées en 2013 ;
- Le recul des livraisons réalisées dans le cadre des programmes Al Baraka I et II (dont les livraisons reculent respectivement de 1 122 et 678 unités livrées en 2012 à 244 et 33 unités livrées en 2013) et Portes de Marrakech (dont les livraisons baissent de 916 unités en 2012 à 266 unités en 2013).

Il est à noter, par ailleurs, la baisse du chiffre d'affaires réalisé par la société Mabani Zellidja qui s'établit à 87,7 MDhs en 2013 (vs. 205,4 MDhs en 2012), suite au recul constaté dans le volume des livraisons, soit 433 unités livrées en 2013, contre 1 505 unités en 2012.

En outre, le chiffre d'affaires de la société Immolog accuse une baisse de 51,3% à 418,8 MDhs en 2013, en raison de la diminution des unités livrées à 1 180 unités en 2013 (Vs. 2 889 unités en 2012). Le recul des livraisons concerne principalement les projets (i) Assaad à El Jadida, soit 68 unités livrées en 2013 contre 937 unités livrées en 2012, (ii) Al Ikhlasse dont le projet arrive à maturité (ayant réalisé près de 98% de sa consistance) et dont les livraisons s'élèvent à 36 unités en 2013 contre 197 unités en 2012, et (iii) les Portes de Marrakech dont le volume de livraison recule de 156 unités en 2013.

II.2.2. Valeur ajoutée

Le tableau ci-dessous détaille l'évolution de la valeur ajoutée consolidée sur la période 2012-2013 :

En milliers de dirhams	2012	2013	Var. 13/12
Chiffre d'affaires	9 419 638	9 450 777	0,3%
Variation des stocks	-84 768	-467 865	n.s
Immobilisations produites par l'entreprise pour elle-même	0	0	n.a
Production	9 334 870	8 982 912	-3,8%
Achats consommés de matières et marchandises	6 430 699	6 486 353	0,9%
Autres charges externes	202 372	168 071	-16,9%
Consommation	6 633 071	6 654 424	0,3%
	<i>VA / CA</i>	<i>28,7%</i>	<i>24,6%</i>
Valeur ajoutée	2 701 799	2 328 489	-13,8%

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

Évolution de la valeur ajoutée entre 2012 et 2013

Au titre de l'exercice 2013, la valeur ajoutée enregistre un repli (-13,8%) pour s'établir à 2 328,5 MDhs. Cette évolution s'explique essentiellement par l'effet conjugué des facteurs suivants :

- La diminution de la marge brute⁴⁶ de 14,0% en raison du recul des livraisons globales (-4,1%) et plus précisément dans le segment économique et intermédiaire ;
- La baisse de la variation de stocks en 2013 à -467,9 MDhs (contre -84,8 MDhs en 2012) suite au déstockage de biens produits en 2012 dont les principales baisses ont concerné les projets Al Fath à Casablanca, Portes de Marrakech et Islane à Agadir ;
- La stabilisation des achats consommés de matières et marchandises qui totalisent 6 486,4 MDhs en 2013 (+0,9%). Cette progression est liée au cycle de production relatif à chaque programme⁴⁷. Ainsi, les principales évolutions du poste « Achats consommés de matières et marchandises » constatées sur la période 2012-2013 concernent :
 - ✓ Douja Promotion Groupe Addoha, dont les achats consommés affichent une baisse de 20,1% à 2 824,1 MDhs en 2013 ;
 - ✓ Cita qui affiche des charges d'achats consommés en baisse de 14,2% pour s'établir à 959,3 MDhs à fin 2013 ;
 - ✓ Immolog, Addoha Essalam et Foncière Iskane qui enregistrent respectivement des achats consommés en hausse de 271,3 MDhs, 385,7 MDhs et de 414,0 MDhs, et ce, en lien avec l'augmentation des productions au niveau des programmes en cours de développement ainsi que le lancement à la production de nouveaux projets en 2013.

Par ailleurs, la société enregistre une baisse de 16,9% des autres charges externes qui s'établissent à 168,1 MDhs à fin 2013 sous l'effet de la continuité de la politique d'optimisation des charges adoptée par le groupe depuis l'année 2012.

⁴⁶ Marge brute = Chiffre d'affaires + variation de stocks – Achats consommés de matières et marchandises

⁴⁷ Une diminution des achats consommés correspond généralement à une fin de cycle de production d'un programme de logement. Les programmes immobiliers entrants dans ce cycle sont, globalement, ceux dont le taux de réalisation se situe entre 80% et 100%.

La répartition des achats consommés par filiale se présente comme suit sur la période 2012-2013 :

En milliers de dirhams	2012	2013	Var. 13/12
Douja Promotion Groupe Addoha	3 532 848	2 824 078	-20,1%
Immolog	571 856	843 171	47,4%
Promolog	0	42	n.a
Promif	0	14	n.a
Dar Jawda	34 149	1 864	-94,5%
Addoha Essalam	483 663	869 323	79,7%
Tanger Sakane	120 120	73 070	-39,2%
Maroc Villages	0	43	n.a
General Firm Of Morocco	41 149	53 078	29,0%
Mabani Détroit	116 584	145 734	25,0%
Mabani Zellidja	99 091	45 319	-54,3%
AlQudra Addoha	2 503	645	-74,2%
Marrakech Golden Resorts	3 224	5 557	72,4%
Beladi Hadj Fatah	54 161	5 268	-90,3%
Trade Management	189 729	144 851	-23,7%
Cita	1 117 779	959 331	-14,2%
Optim Immobilier	2 039	133	-93,5%
Awal Sakane	81 859	98 074	19,8%
Atlas Mediterranean	55	783	n.s
Marrakech Country Club	300	76	-74,6%
Les Pepinieres De L'atlas	1 332	2 021	51,8%
Fonciere Iskane	13 485	427 517	n.s
Al Makane Al Jamil	0	94 607	n.a
Kamam	0	4 486	n.a
Cap Spartel	0	25	n.a
Douja Promotion Guinée	0	5 112	n.a
Douja Promotion Côte d'Ivoire	0	128	n.a
Douja Promotion Cameroun	0	207	n.a
Prestigia Golf Company	0	122	n.a
Total avant élimination des intragroupes	6 465 926	6 604 682	2,1%
(-) Elimination des intragroupes	35 227	118 329	n.s
Achats consommés et revendus consolidés	6 430 699	6 486 353	0,9%

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

II.2.3. Excédent Brut d'Exploitation (EBE)

L'évolution de l'EBE consolidé du groupe sur la période 2012-2013 se présente comme suit :

En milliers de dirhams	2012	2013	Var. 13/12
Valeur ajoutée	2 701 799	2 328 489	-13,8%
Charges de personnel	231 935	233 532	0,7%
Impôts et taxes	8 274	13 694	65,5%
Excédent brut d'exploitation	2 461 590	2 081 262	-15,5%
<i>EBE / CA</i>	<i>26,1%</i>	<i>22,0%</i>	<i>-4,1 pts</i>

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

Évolution de l'excédent brut d'exploitation entre 2012 et 2013

Au titre de l'exercice 2013, l'excédent brut d'exploitation enregistre un repli de 15,5% pour s'établir à 2 081,3 MDhs. Cette évolution s'explique essentiellement par le repli de la valeur ajoutée (-13,8%) sur la période (pour les raisons expliquées précédemment). Par ailleurs, sur la même période, les charges de personnel enregistrent une progression de 0,7% et passent de 231,9 MDhs en 2012 à 233,5 MDhs en 2013. Les impôts et taxes évoluent de façon plus rapide, évoluant de 8,3 MDhs en 2012 à 13,7 MDhs en 2013.

II.2.4. Résultat d'exploitation courant

L'évolution du résultat d'exploitation courant du groupe sur la période 2012-2013 se présente comme suit :

En milliers de dirhams	2012	2013	Var. 13/12
Excédent Brut d'Exploitation (EBE)	2 461 590	2 081 262	-15,5%
Autres produits et charges d'exploitation	142 549	111 195	-22,0%
Reprises d'exploitation	19 803	105 083	n.s
Dotations d'exploitation	39 373	57 921	47,1%
Transfert de charges	0	0	n.a
Résultat d'Exploitation Courant	2 584 569	2 239 618	-13,3%
	<i>REX / CA</i>	<i>27,4%</i>	<i>23,7%</i>
			<i>-3,7 pts</i>

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

Au titre de l'exercice 2013, le résultat d'exploitation courant du Groupe Addoha s'établit à 2 239,6 MDhs contre 2 584,6 MDhs en 2012, enregistrant un recul de 13,3% sur la période 2012-2013.

Évolution du résultat d'exploitation courant entre 2012 et 2013

En 2013, le résultat d'exploitation courant enregistre un recul sous l'effet notamment (i) du recul de l'excédent brut d'exploitation pour les raisons explicitées précédemment et (ii) de l'augmentation des dotations d'exploitation suite aux investissements réalisés sur la période (+40,3 MDhs).

Cette évolution est cependant compensée par la hausse des reprises d'exploitation enregistrées en 2013 qui s'élèvent à 105,1 MDhs (contre 19,8 MDhs en 2012) et qui concernent la reprise du Badwill (écart d'acquisition négatif).

A la lumière de ce qui précède, la marge opérationnelle ressort à fin 2013 à 23,7% contre 27,4% en 2012 soit un repli de 3,7 points.

II.2.5. Résultat net

L'évolution du résultat net consolidé du groupe sur la période 2012-2013 se présente comme suit :

En milliers de dirhams	2012	2013	Var. 13/12
Résultat d'Exploitation Courant	2 584 569	2 239 618	-13,3%
Autres produits et charges d'exploitation non courants	-148 782	-37 981	-74,5%
<i>Dont Produits non courants</i>	<i>45 954</i>	<i>59 095</i>	<i>28,6%</i>
<i>Dont charges non courantes</i>	<i>194 736</i>	<i>97 076</i>	<i>-50,1%</i>
Résultat d'exploitation	2 435 787	2 201 637	-9,6%
coût de l'endettement net	543 439	660 231	21,5%
Autres produits financiers	314 201	413 591	31,6%
Autres charges financières	6 985	781	-88,8%
Résultat financier	-236 223	-247 421	4,7%
Résultat avant impôt des entreprises intégrées	2 199 563	1 954 216	-11,2%
Impôt sur les sociétés	322 592	255 281	-20,9%
Impôt différé	13 551	-10 282	n.s
Résultat net des entreprises intégrées	1 863 420	1 709 217	-8,3%
Part dans les sociétés mises en équivalence	242	3 389	n.s
Résultat net des activités poursuivies	1 863 178	1 705 829	-8,4%
Résultat net des activités abandonnées	0	0	
Résultat de l'ensemble consolidé	1 863 178	1 705 829	-8,4%
Intérêts minoritaires	64 153	23 995	-62,6%
Résultat net - Part du groupe	1 799 025	1 681 834	-6,5%
<i>Marge nette (RNPG/CA)</i>	<i>19,1%</i>	<i>17,8%</i>	<i>-1,3 pb</i>

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

La contribution de chaque filiale au RNPG du groupe après annulation des intragroupes et des intérêts minoritaires sur la période 2012-2013 se présente comme suit :

En milliers de dirhams	2012	2013	Var. 13/12
Douja Promotion Groupe Addoha	1 169 433	1 004 520	-14,1%
Immolog	53 150	11 195	-78,9%
Promolog	-42	-45	6,7%
Promif	-18	-21	17,6%
Dar Jawda	-249	3 390	n.s
Addoha Essalam	190 669	384 386	n.s
Tanger Sakane	-18 135	-6 902	-61,9%
Maroc Villages	-18	-46	n.s
General Firm of Morocco	116 806	12 221	-89,5%
Mabani Détroit	-8 777	-17 454	98,9%
Mabani Zellidja	45 889	26 013	-43,3%
Al Qudra Addoha	275	253	-8,1%
Marrakech Golden Resorts	-3 286	-2 296	-30,1%
Beladi Hadj Fatah	19 841	2 123	-89,3%
Trade Management	-16 837	-539	n.s
Cita	258 765	261 079	0,9%
Optim Immobilier	-96	-98	2,5%
Cap Spartel	-10	-18	80,8%
Marrakech Country Club	-44	-358	n.s
Beladi Sarl	40	77	92,5%
Real Fly	0	0	n.a
Awal Sakane	-6 472	5 746	n.s
Beladi Hadj Abdeslam	-1	-1	0,0%
Mehdicham	-1	-1	2,0%
Les Pépinières de l'Atlas	-788	-1 415	79,7%
Atlas Mediterranean	-195	415	n.s
Foncière Iskane	-598	8 760	n.s
Douja Promotion Groupe Addoha Guinée	-278	-3 069	n.s
Douja Promotion Groupe Addoha Cote d'Ivoire	0	-135	n.a
Douja Promotion Groupe Addoha Cameroun	0	-145	n.a
Al Makane Al Jamil	0	-2 223	n.a
Kamam	0	-3 142	n.a
Prestigia Golf Company	0	-435	n.a
Total Résultat Net Part Groupe	1 799 024	1 681 834	-6,5%

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

Au titre de l'exercice 2013, le résultat net part du groupe s'établit à 1 681,8 MDhs contre 1 799,0 MDhs en 2012, enregistrant une baisse de 6,5% sur la période 2012-2013.

Évolution du résultat net entre 2012-2013

A fin 2013, le résultat d'exploitation (intégrant les éléments non courants) s'établit à 2 201,6 MDhs soit un repli de 9,6% compensé par le résultat non courant qui s'élève à -38,0 MDhs contre -148,8 MDhs en 2013. Le résultat non courant est principalement constitué (i) de pénalités perçues par le Groupe suite au désistement de clients et (ii) de charges liées au paiement du fonds de cohésion social ainsi qu'à des provisions pour risques et charges constatées au niveau de GFM.

Par ailleurs, le résultat financier de Douja Promotion Groupe Addoha se creuse, évoluant de -236,2 MDhs à -247,4 MDhs, principalement en raison de l'augmentation du coût de l'endettement net de 21,5%. Cette évolution reste cependant compensée par l'appréciation des autres produits financiers de 31,6% (correspondant au transfert de charges financières liées au stockage de frais financiers) sur la même période.

En conséquence de ce qui précède, le résultat net des entreprises intégrées recule pour évoluer de 1 863,4 MDhs en 2012 à 1 709,2 MDhs en 2013, soit une diminution de 8,3%.

La progression des intérêts des sociétés mises en équivalence (+3,1 MDhs en 2013) concerne le résultat réalisé par la société Saidia Marina Management, filiale de General Firm of Morocco.

La diminution des intérêts minoritaires de 62,6% à 24,0 MDhs en 2013 (vs. 64,1 MDhs en 2012) a permis d'atténuer la baisse du résultat net part du groupe sur la période 2012-2013. Il est à noter que la baisse des intérêts minoritaires est principalement due au recul des résultats nets des sociétés suivantes⁴⁸:

- Immolog (-79,9 MDhs) ;
- Mabani Zellidja (-38,8 MDhs) ;
- Beladi Hadj Fatah (-37,4 MDhs).

En 2013, les principales filiales contributrices au résultat net part de groupe sont Douja Promotion Groupe Addoha (1 004,5MDhs), Addoha Essalam (384,4 MDhs) et Cita (261,1 MDhs). La société mère Douja Promotion Groupe Addoha contribue à hauteur de 59,7% du RNPG en 2013 (contre 65,0% en 2012).

⁴⁸ Variations calculées sur la base des comptes sociaux des sociétés mentionnées.

III. Analyse bilancielle

III.1. Analyse du bilan consolidé sur la période 2011-2012 (normes marocaines)

Le tableau suivant reprend les principaux indicateurs du bilan consolidé en normes marocaines de Douja Promotion Groupe Addoha pour les exercices 2011 et 2012 :

En milliers de dirhams	2011	2012	Var. 12/11
ACTIF			
Actif Immobilisé	703 444	588 536	-16,3%
Écart d'acquisition	5 412	4 879	-9,8%
Immobilisations incorporelles	5 007	3 538	-29,3%
Immobilisations corporelles	495 981	270 377	-45,5%
Immobilisations financières	24 044	17 172	-28,6%
Titres mis en équivalence	1 387	156 891	>100%
Impôts différés actifs	171 613	135 678	-20,9%
Actif circulant	29 758 913	33 529 343	12,7%
Stocks et encours	18 569 901	19 924 096	7,3%
Fournisseurs avances et acomptes	1 152 380	1 390 889	20,7%
Clients et comptes rattachés	6 651 661	8 479 467	27,5%
Personnel	736	1 435	95,0%
États débiteurs	3 054 705	3 071 672	0,6%
Diverses créances	329 530	661 784	>100%
Disponibilités	207 435	138 265	-33,3%
Valeurs mobilières de placement	-	-	Na
Disponibilités	207 435	138 265	-33,3%
Total Actif	30 669 792	34 256 143	11,7%
PASSIF			
Capitaux propres de l'ensemble consolidé	10 518 238	11 893 346	13,1%
Capitaux propres part du groupe	10 099 266	11 400 928	12,9%
Capital	3 150 000	3 150 000	0,0%
Primes	3 293 401	3 293 401	0,0%
Réserves consolidées	1 820 911	3 074 305	68,8%
Résultat net part du Groupe	1 834 954	1 883 221	2,6%
Intérêts minoritaires	418 972	492 418	17,5%
Provisions pour risques et charges	6 635	9 670	45,7%
Dettes financières	5 820 510	6 376 682	9,6%
Impôts différés passifs	659 047	589 280	-10,6%
Passif circulant	10 795 938	11 613 821	7,6%
Fournisseurs	4 058 279	4 461 654	9,9%
Clients avances et acomptes	4 641 508	4 265 021	-8,1%
Personnel et organismes sociaux	24 980	28 228	13,0%
États créditeurs	958 475	1 493 669	55,8%
Diverses dettes	1 056 618	1 255 180	18,8%
Autres provisions	56 078	110 069	96,3%
Découverts	2 869 423	3 773 344	31,5%
Total Passif	30 669 792	34 256 143	11,7%

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

III.2. Actif immobilisé

Le tableau suivant présente l'évolution de l'actif immobilisé sur la période 2011-2012 :

En milliers de dirhams	2011	2012	Var. 12/11
Écart d'acquisition	5 412	4 879	-9,8%
Immobilisations incorporelles	5 007	3 538	-29,3%
Immobilisations corporelles	495 981	270 377	-45,5%
Immobilisations financières	24 044	17 172	-28,6%
Titres mis en équivalence	1 387	156 891	>100%
Impôts différés actifs	171 613	135 678	-20,9%
Actif Immobilisé	703 444	588 536	-16,3%

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

Le détail des immobilisations corporelles se détaille comme suit :

En milliers de dirhams	2011	2012	Var. 12/11
Terrains	29 585	29 585	0,0%
Constructions	281 608	65 165	-76,9%
Installations techniques, matériel et outillage	5 791	6 154	6,3%
Matériel de transport	8 543	1 414	-83,5%
Mobilier, matériel de bureau et aménagements	25 210	23 406	-7,2%
Autres immobilisations corporelles	4 480	8 343	86,2%
Immobilisations corporelles en cours	140 762	136 309	-3,2%
Total Immobilisations corporelles	495 981	270 377	-45,5%

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

Le détail des immobilisations financières se présente comme suit :

En milliers de dirhams	2011	2012	Var. 12/11
Prêts immobilisés- Autres	-	-	Na
Créances financières- Autres	18 558	17 003	-8,4%
Titres de participations non consolidés	5 485	169	-96,9%
Autres titres immobilisés	-	-	Na
Total Immobilisations financières	24 044	17 172	-28,6%

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

Au titre de l'exercice 2012, les immobilisations nettes du Groupe Addoha s'établissent à 588,5 MDhs contre 703,4 MDhs en 2011. Ces immobilisations représentent un poids moyen du total bilan de 2,0% sur la période 2011-2012.

Évolution des immobilisations entre 2011 et 2012

À fin 2012, l'actif immobilisé consolidé s'élève à 588,5 MDhs et s'établit en baisse comparativement à l'exercice 2011 sous l'effet de la sortie des immobilisations de la société SMM (filiale de la société SAS) de l'actif immobilisé consolidé. Cette sortie intervient consécutivement à la dilution de la participation de SAS dans le capital de SMM qui est désormais mise en équivalence à compter de 2012 (vs. intégrée globalement dans le palier GFM avant 2012).

Fonds propres

Le tableau ci-après présente l'évolution des capitaux propres consolidés sur la période 2011-2012 :

En milliers de dirhams	2011	2012	Var. 12/11
Capital	3 150 000	3 150 000	-
Primes	3 293 401	3 293 401	-
Réserves consolidées	1 820 911	3 074 305	68,8%
Résultat net part du groupe	1 834 954	1 883 221	2,6%
Capitaux propres part du groupe	10 099 266	11 400 928	12,9%
Intérêts minoritaires	418 972	492 418	17,5%
Capitaux propres de l'ensemble consolidé	10 518 238	11 893 346	13,1%

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

Au titre de l'exercice 2012, les fonds propres part du groupe s'établissent à 11 400,9 MDhs contre 10 099,3 MDhs en 2011.

Évolution des fonds propres entre 2011 et 2012

À fin 2012, les fonds propres part du groupe s'établissent à 11 400,9 MDhs contre 10 099,3 MDhs en 2011, réalisant une progression de 12,9% sur la période du fait des éléments suivants :

- L'augmentation du niveau des réserves consolidées de 68,8%, passant de 1 820,9 MDhs en 2011 à 3 074,3 MDhs en 2012 ;
- La croissance du résultat net part du groupe de 2,6% atteignant 1 883,2 MDhs à fin 2012 contre 1 835,0 MDhs à fin 2011.

III.3. Endettement net

Le tableau ci-après détaille l'évolution de l'endettement net sur la période 2011-2012 :

En milliers de dirhams	2011	2012	Var. 12/11
Dettes financières	5 820 510	6 376 682	9,6%
Disponibilités (y compris les VMP)	207 435	138 265	-33,3%
Découverts	2 869 423	3 773 344	31,5%
Endettement net	8 482 498	10 011 761	18,0%
Taux d'endettement⁴⁹	44,64%	45,71%	+ 1,1 pt

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

Sur toute la période 2011-2012, en dépit de la hausse de l'endettement net dans l'objectif d'accompagner la croissance organique du groupe, la consolidation des fonds propres (sous l'effet notamment de l'accroissement des bénéfices nets) permet de maintenir le taux d'endettement à un niveau inférieure à 50%.

Le tableau décline la ventilation de la dette financière consolidée par filiale sur la période 2011-2012 :

En milliers de dirhams	2011	2012	Var. 12/11
Douja Promotion Groupe Addoha	3 093 749	2 925 132	-5,5%
General Firm Of Morocco	484 796	491 485	1,4%
Cita	990 000	978 336	-1,2%
Addoha Essalam	170 000	320 980	Na
Mabani Zellidja	120 000	99 636	-17,0%
Trade Management	634	0	-100%
Immolog	320 000	1 000 000	>100%
Tanger Sakane	291 332	239 044	-18,0%
Mabani Detroit	350 000	291 700	-16,7%
Beladi Hadj Fatah	0	30 369	Na
Total dettes financières	5 820 511	6 376 682	9,6%

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

Évolution de l'endettement entre 2011 et 2012

À fin 2012, l'endettement moyen et long terme de Douja Promotion Groupe Addoha s'établit à 6 376,7 MDhs, soit une augmentation de 9,6% comparativement au niveau enregistré en 2011. Cette évolution résulte d'une augmentation globale des dettes financières de 1 174,3 MDhs contre le remboursement d'une enveloppe totale de 618,2 MDhs.

Les principales augmentations des dettes financières sont portées essentiellement par les filiales suivantes :

- L'accroissement du niveau de dette financière de la société Immolog qui émet en 2012 un emprunt obligataire de 700 MDhs remboursable in fine sur une durée de 5 ans et ce, dans l'objectif notamment de financer la croissance de sa réserve foncière ;
- L'augmentation des dettes financières de la société Addoha Essalam de 170,0 MDhs en 2011 à 321,0 MDhs en 2012 suite à la levée d'emprunts bancaires destinés au financement d'une partie des besoins inhérents aux programmes en cours de réalisation par cette société.

La trésorerie nette consolidée s'élève à -3 635,1 MDhs à fin 2012 (contre -2 662,0 MDhs à fin 2011) et demeure principalement constituées des découverts mis à la disposition du groupe ainsi que de l'encours des billets de trésorerie émis par le groupe.

⁴⁹ Dette nette / (Fonds propres + Dette nette)

Compte tenu de ce qui précède, le ratio d'endettement de Douja Promotion Groupe Addoha atteint 45,7% en 2012 contre 44,6% tel qu'enregistré en 2011.

III.4. Actif circulant

Le tableau ci-après détaille l'évolution de l'actif circulant sur la période 2011-2012 :

En milliers de dirhams	2011	2012	Var. 12/11
Stocks et encours	18 569 901	19 924 096	7,3%
Fournisseurs avances et acomptes	1 152 380	1 390 889	20,7%
Clients et comptes rattachés	6 651 661	8 479 467	27,5%
Personnel	736	1 435	95,0%
États débiteurs	3 054 705	3 071 672	0,6%
Diverses créances	329 530	661 784	100,8%
Actif circulant	29 758 913	33 529 343	12,7%

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

Évolution de l'actif circulant entre 2011 et 2012

À fin 2012, l'actif circulant consolidé de Douja Promotion Groupe Addoha atteint 33 529,3 MDhs contre 29 758,9 MDhs en 2011, soit un accroissement de 12,7%. Cette évolution s'explique principalement par les facteurs suivants :

- La progression des stocks et encours qui totalisent 19 924,1 MDhs à fin 2012 contre 18 569,9 MDhs à fin 2011. Cette évolution résulte principalement de (i) un effet de stockage dû à l'accroissement de la production durant l'exercice 2012 et (ii) l'acquisition de fonciers stratégiques pour une enveloppe globale de 2,1 milliards de dirhams ;
- La croissance du poste clients et comptes rattachés évoluant de 6 651,7 MDhs en 2011 à 8 479,5 MDhs en 2012, principalement sous l'effet de l'évolution du volume d'affaires consolidé.

La hausse du poste Fournisseurs avances et acomptes de 20,7%, pour atteindre 1 390,9 MDhs à fin 2012 (contre 1 152,4 MDhs en 2011) sous l'effet de la progression des rythmes de construction relatifs aux programmes en cours de réalisation.

Les stocks par filiale se répartissent comme suit sur la période 2011-2012 :

En milliers de dirhams	2011	2012	Var. 12/11
Douja Promotion Groupe Addoha	8 629 949	9 428 090	9,3%
Immolog	1 526 690	1 529 696	0,2%
Dar Jawda	59 835	42 432	-29,1%
Addoha Essalam	574 461	798 186	38,9%
Tanger Sakane	553 261	472 129	-14,7%
General Firm Of Morocco	2 295 868	2 183 982	-4,9%
Mabani Détroit	639 080	788 594	23,4%
Mabani Zellidja	273 014	232 581	-14,8%
Al Qudra Addoha	59 067	38 631	-34,6%
Marrakech Golden Resorts	457 498	389 108	-14,9%
Beladi Hadj Fatah	459 952	463 115	0,7%
Cita	2 701 374	2 568 619	-4,9%
Optim Immobilier	253 842	265 435	4,6%
Trade Management	9 302	62 812	>100%
Awal Sakane	76 708	158 490	>100%
Foncière Iskane	0	344 368	Na
MCC	0	94 106	Na
Douja Promotion Groupe Addoha Guinée	0	63 724	Na
Total Stocks	18 569 901	19 924 098	7,3%

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

Le tableau suivant présente le poste « Clients et comptes rattachés » par filiale sur la période 2011-2012 :

En milliers de dirhams	2011	2012	Var. 12/11
Douja Promotion Groupe Addoha	4 553 761	5 560 707	22,1%
Immolog	674 265	781 235	15,9%
Dar Jawda	14 224	27 444	92,9%
Addoha Essalam	924 007	647 711	-29,9%
Tanger Sakane	133 340	224 295	68,2%
General Firm of Morocco	272 223	73 629	-73,0%
Trade Management	29 560	127 218	>100%
Mabani Zellidja	172 524	187 260	8,5%
Al Qudra Addoha	18 144	15 019	-17,2%
Beladi Hadj Fatah	69 816	119 634	71,4%
Cita	0	1 031 118	Na
Atlas Mediterranean	0	1 306	Na
Awal Sakane	122 750	52 835	-57,0%
Total	6 984 614	8 849 410	26,7%
(-) Elimination des intra-groupes	332 953	369 943	11,1%
Clients et comptes rattachés consolidés	6 651 661	8 479 467	27,5%

Les plus importantes contributions dans la formation des créances clients consolidées sont les sociétés Douja Promotion Groupe Addoha, Immolog, Addoha Essalam, General Firm of Morocco et Cita (avec près de 91,5% du poste hors éléments intra-groupe en 2012, contre 92,0% en 2011).

III.5. Passif circulant

Le tableau ci-après détaille l'évolution du passif circulant sur la période 2011-2012 :

En milliers de dirhams	2011	2012	Var. 12/11
Fournisseurs	4 058 279	4 461 654	9,9%
Clients avances et acomptes	4 641 508	4 265 021	-8,1%
Personnel et organismes sociaux	24 980	28 228	13,0%
États créditeurs	958 475	1 493 669	55,8%
Diverses dettes	1 056 618	1 255 180	18,8%
Autres provisions	56 078	110 069	96,3%
Passif circulant	10 795 938	11 613 821	7,6%

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

Évolution du passif circulant entre 2011 et 2012

À fin 2012, les dettes du passif circulant atteignent 11 613,8 MDhs contre 10 795,9 MDhs en 2011, réalisant ainsi une croissance de 7,6% sur la période. Cette croissance s'explique principalement par les facteurs suivants :

- L'augmentation des fournisseurs et comptes rattachés de 9,9% sur entre 2011 et 2012 en ligne avec la progression des achats consommés traduisant l'accroissement des rythmes de production afférents aux projets en cours de réalisation ;
- La hausse des dettes circulantes envers l'État de 55,8% essentiellement sous l'effet de l'augmentation de l'IS dû au titre de l'exercice 2012.

Par ailleurs, sur toute la période 2011-2012, les avances clients reculent d'un taux annuel de 8,1%. Cette évolution s'explique essentiellement par :

- L'arrivée à maturité des projets de Prestigia qui se traduit par la livraison des biens réduisant le stock des avances clients ;
- L'évolution du mix-produit avec l'augmentation de la part des préventes sur le segment économique dont les avances demeurent inférieures à celles du segment haut standing.

Enfin, la composition des diverses dettes à fin 2012 concerne des comptes de régularisation du passif pour 450 MDhs et des autres débiteurs pour 805 MDhs.

Le tableau suivant présente le poste « fournisseur et comptes rattachés » par filiale sur la période 2011-2012 :

En milliers de dirhams	2011	2012	Var. 12/11
Douja promotion	1 769 857	2 277 634	28,7%
Immolog	962 406	343 849	-64,3%
Promolog	809	376	-53,5%
Promif	4 208	1 518	-63,9%
Dar Jawda	18 253	34 921	91,3%
Addoha Essalam	353 466	312 239	-11,7%
Tanger Sakane	139 150	154 044	10,7%
Maroc Village	20	-	Na
General Firm Of Morocco	734 228	472 745	-35,6%
Trade Management	11 165	56 018	>100%
Mabani Zellidja	120 142	69 120	-42,5%
Al Qudra Addoha	6 599	4 450	-32,6%
Beladi Hadj Fatah	37 730	50 115	32,8%
Cita	186 993	743 022	>100%
Optim	579	15 737	>100%
Cap Spartel	12	-	Na
Mabani Détroit	7 523	13 797	>100%
Marrakech Golden Resort	1 565	35 550	>100%
Atlas Mediterranean	72	205	>100%
Les Pépinières de l'Atlas	37	84	>100%
Awal Sakane	36 417	45 611	25,2%
Foncière Iskane	-	157 232	Na
Douja Promotion Guinée	-	42 687	Na
MCC	-	641	Na
Total Brut	4 391 231	4 831 597	10,0%
(-) Élimination des intra-groupes	332 953	369 943	11,1%
Total Net	4 058 278	4 461 654	9,9%

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

Les filiales les plus contributives dans la formation des dettes fournisseurs consolidées sont les sociétés Douja Promotion Groupe Addoha, Addoha Essalam, Immolog, General Firm of Morocco et Cita (avec près de 85,9% du poste avant prise en compte des éléments intra-groupe en 2012, contre 91,2% en 2011).

III.6. Étude de l'équilibre financier

Les ratios de liquidité du groupe se présentent comme suit sur les exercices 2011 et 2012 :

En milliers de dirhams	2011	2012	Var. 12/11
Financement permanent	17 004 430	18 868 978	11,0%
(-) actif immobilisé	703 444	588 536	-16,3%
Fonds de roulement	16 300 986	18 280 442	12,1%
Actif circulant	29 758 913	33 529 343	12,7%
(-) passif circulant	10 795 938	11 613 821	7,6%
Besoin de financement global	18 962 975	21 915 521	15,6%
FR/BFG	86,0%	83,4%	-2,5 pts
Trésorerie nette	-2 661 988	-3 635 079	36,6%

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

Évolution de l'équilibre financier entre 2011 et 2012

À fin 2012, le fonds de roulement de Douja Promotion Groupe Addoha progresse de 12,1% pour atteindre 18 280,4 MDhs contre 16 301,0 MDhs en 2011. Cette progression s'explique principalement par la réduction de

l'actif immobilisé (-16,3% sur la période) compensée par l'accroissement des capitaux propres de 13,1% à fin 2012.

Par ailleurs, la consolidation du niveau d'activité du groupe explique la progression du besoin de financement global compte tenu d'une croissance plus rapide de l'actif circulant (intégrant notamment l'acquisition de fonciers stratégiques pour une enveloppe globale de 2,1 milliards de dirhams que celle du passif circulant.

Le Groupe finance une partie de ses besoins en recourant à l'endettement à court. La trésorerie nette maintient par conséquent un niveau négatif au 31 décembre 2012.

Le rapport FR/BFG s'établit à 83,4% en 2012 contre 86,0% en 2011.

III.7. Ratios de liquidité

En milliers de dirhams	2011	2012	Var. 12/11
Rotation du crédit clients (En jours du CA TTC) ⁵⁰	196	258	31,8%
Rotation du crédit fournisseurs (En jours de consommation TTC) ⁵¹	190	202	6,6%
Rotation des stocks de produits finis (En j de CA HT) ⁵²	134	153	13,9%

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

Sur la période 2011-2012, les délais de paiement des clients progressent sous l'effet d'une hausse des crédits clients d'un rythme plus marqué que celui de l'augmentation du volume d'affaires.

Les délais de crédits fournisseurs connaissent une légère progression de 190 jours de consommations TTC en 2011 à 202 jours en 2012.

Les délais de rotation des produits finis reculent de 12,4% en 2011 (sous l'effet d'une progression des rythmes des livraisons) et progressent de 13,9% en 2012 (sous l'effet d'un accroissement des rythmes de production).

⁵⁰ Clients et comptes rattachés / (chiffres d'affaires * (1 + Taux moyen de TVA de 15%)) * 360.

⁵¹ Fournisseurs et comptes rattachés / (Achats consommés TTC + Autres charges externes TTC) * 360

⁵² (Stocks de produits finis / Chiffre d'affaires HT) * 360

III.8. Analyse du bilan consolidé sur la période 2012-2013 (normes IFRS)

Le tableau suivant reprend les principaux indicateurs du bilan consolidé en normes IFRS de Douja Promotion Groupe Addoha selon les normes IFRS pour les exercices 2011, 2012 et 2013 :

Actif - En milliers de dirhams	2011	2012	2013	Var. 12/11	Var. 13/12
Goodwill	452	452	452	0,0%	0,0%
Immobilisations incorporelles	5 007	3 538	3 251	-29,3%	-8,1%
Immobilisations corporelles	496 768	271 355	281 317	-45,4%	3,7%
Immeubles de placement	0	0	59 018	n.a	n.s
Titres mis en équivalence	0	116 132	112 827	n.a	-2,8%
Autres actifs financiers	29 044	17 172	17 397	-40,9%	1,3%
Actifs d'impôts différés	272 870	237 844	259 585	-12,8%	9,1%
Autres actifs non courants	0	0	0	n.a	n.a
Total Actifs non courants	804 142	646 493	733 847	-19,6%	13,5%
Stocks et encours	15 558 385	17 241 704	17 798 609	10,8%	3,2%
Créances clients	6 621 699	8 352 469	10 320 617	26,1%	23,6%
Autres créances courantes	4 550 525	5 233 874	5 671 755	15,0%	8,4%
Autres actifs financiers	0	0	0	n.a	n.a
Trésorerie et équivalent de trésorerie	208 673	137 812	213 470	-34,0%	54,9%
Total Actifs courants	26 939 281	30 965 858	34 004 451	14,9%	9,8%
Total Actif	27 743 423	31 612 351	34 738 298	13,9%	9,9%

Passif - En milliers de dirhams	2011	2012	2013	Var. 12/11	Var. 13/12
Capital	3 150 000	3 150 000	3 225 571	0,0%	2,4%
Primes d'émission et de fusion	2 772 395	2 770 313	3 034 812	-0,1%	9,5%
Réserves consolidées	276 129	1 771 958	2 882 900	n.s	62,7%
Résultat net - part du groupe	1 834 954	1 799 024	1 681 834	-2,0%	-6,5%
Ecart de conversion	0	0	0	n.a	n.a
Capitaux propres - part du groupe	8 033 478	9 491 294	10 825 116	18,1%	14,1%
Réserves minoritaires	174 209	268 848	262 684	54,3%	-2,3%
Résultat minoritaire	94 639	64 153	23 995	-32,2%	-62,6%
Capitaux propres - part des minoritaire	268 848	333 002	286 678	23,9%	-13,9%
Capitaux propres de l'ensemble	8 302 326	9 824 296	11 111 795	18,3%	13,1%
Dettes financières non courantes	5 809 965	6 376 550	6 220 501	9,8%	-2,4%
Provisions non courantes	1 635	1 635	1 635	0,0%	0,0%
Avantages au personnel	0	0	0	n.a	n.a
Autres passifs non courants	0	0	0	n.a	n.a
Impôt différé passif	85 114	97 629	112 995	14,7%	15,7%
Total des passifs non courants	5 896 715	6 475 814	6 335 132	9,8%	-2,2%
Provisions courantes	60 574	180 081	212 884	197,3%	18,2%
Dettes financières courantes	2 875 090	3 773 849	3 763 934	31,3%	-0,3%
Dettes fournisseurs	3 934 505	4 356 106	5 686 016	10,7%	30,5%
Autres passifs courants	6 674 213	7 002 204	7 628 538	4,9%	8,9%
Total dettes courantes	13 544 383	15 312 241	17 291 371	13,1%	12,9%
Total Passif	27 743 423	31 612 351	34 738 298	13,9%	9,9%

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

III.9. Actif non courant

L'évolution de l'actif non courant consolidé du groupe sur la période 2011-2013 se présente comme suit :

En milliers de dirhams	2011	2012	2013	Var. 12/11	Var. 13/12
Goodwill	452	452	452	0,0%	0,0%
Immobilisations incorporelles	5 007	3 538	3 251	-29,3%	-8,1%
Immobilisations corporelles	496 768	271 355	281 317	-45,4%	3,7%
Immeubles de placement	0	0	59 018	n.a	n.a
Titres mis en équivalence	0	116 132	112 827	n.a	-2,8%
Autres actifs financiers	29 044	17 172	17 397	-40,9%	1,3%
<i>Dont prêts et créances</i>	24 044	17 003	17 229	-29,3%	1,3%
<i>Dont actifs financiers détenus jusqu'à échéance</i>	0	0	0	n.a	n.a
<i>Dont titres disponibles à la vente</i>	5 000	169	168	-96,6%	-0,5%
Actifs d'impôts différés	272 870	237 844	259 585	-12,8%	9,1%
Actif immobilisé	804 142	646 493	733 847	-19,6%	13,5%
Autres actifs non courants	0	0	0	n.a	n.a
Total des autres actifs non courants	0	0	0	n.a	n.a
Total Actif non courant	804 142	646 493	733 847	-19,6%	13,5%

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

L'actif non courant du groupe Addoha est exclusivement constitué de l'actif immobilisé. Ainsi, au titre de l'exercice 2013, l'actif immobilisé du groupe Addoha s'élève à 733,8 MDhs contre respectivement 646,5 MDhs et 804,1 MDhs en 2012 et 2011. Ces immobilisations représentent, en moyenne, 2,4% du total bilan sur la période 2011-2013.

L'actif immobilisé du groupe Addoha est principalement constitué des immobilisations corporelles et des immobilisations financières qui se présentent comme suit :

▪ Détail des immobilisations corporelles :

En milliers de dirhams	2011	2012	2013	Var. 12/11	Var. 13/12
Terrains	29 585	29 585	5 085	0,0%	-82,8%
Constructions	262 896	47 416	38 902	-82,0%	-18,0%
Installations techniques, matériel et outillage	5 902	6 154	4 948	4,3%	-19,6%
Matériel de transport	28 060	20 151	15 690	-28,2%	-22,1%
Mobilier, matériel de bureau et aménagements	25 084	23 326	20 013	-7,0%	-14,2%
Autres immobilisations corporelles	4 480	8 413	7 994	87,8%	-5,0%
Immobilisations corporelles en cours	140 762	136 309	188 685	-3,2%	38,4%
Total Immobilisations corporelles	496 768	271 355	281 317	-45,4%	3,7%

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

▪ Détail des immobilisations financières :

En milliers de dirhams	2011	2012	2013	Var. 12/11	Var. 13/12
Titres mis en équivalence	0	116 132	112 827	n.a	-2,8%
Autres actifs financiers	29 044	17 172	17 397	-40,9%	1,3%
<i>Dont prêts et créances</i>	24 044	17 003	17 229	-29,3%	1,3%
<i>Dont actifs financiers détenus jusqu'à l'échéance</i>	0	0	0	n.a	n.a
<i>Dont titres disponibles à la vente</i>	5 000	169	168	-96,6%	-0,5%
Total Immobilisations financières	29 044	133 305	130 224	n.s	-2,3%

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

Evolution des immobilisations entre 2011 et 2012

À fin 2012, l'actif immobilisé consolidé s'élève à 646,5MDhs et s'établit en baisse comparativement à l'exercice 2011 (804,1 MDhs) sous l'effet de la sortie des immobilisations de la société SMM (filiale de la société SAS détenue à 49,9%) de l'actif immobilisé consolidé. Cette sortie intervient consécutivement à la dilution de la participation de SAS dans le capital de SMM qui est désormais mise en équivalence à compter de 2012 (vs. intégrée globalement dans le périmètre de consolidation de GFM⁵³ avant 2012).

Evolution des immobilisations entre 2012 et 2013

Au titre de l'exercice 2013, l'actif immobilisé consolidé s'élève à 733,8 MDhs contre 646,5 MDhs en 2012, soit une progression de 13,5%, principalement portée par:

- La hausse des immobilisations corporelles qui s'élèvent à 281,3 MDhs en 2013 contre 271,4 MDhs en 2012. Cette évolution résulte essentiellement des investissements réalisés par (i) Douja Promotion Groupe Addoha liés à des immobilisations corporelles en cours relatives à la la partie immobilisée des coûts liés à l'aménagement des golfs développés sous la marque Prestigia, et (ii) Cita relatifs à la partie activée des golfs développés par la société. Par ailleurs, il y a lieu de constater la baisse des terrains de 82,8% entre 2012 et 2013 en raison d'une cession entrant dans le cadre du lease-back du terrain du nouveau show-room Prestigia à l'organisme de leasing et la baisse des matériels de transports de 22,1% du fait de leur amortissement progressif.
- La progression des impôts différés actifs qui s'élèvent à 259,6 MDhs en 2013 contre 237,8 MDhs en 2012 (+9,1%) en raison de nouveaux déficits fiscaux activés et des retraitements ayant impactés le résultat 2013.

Les immobilisations financières affichent une légère baisse de 2,3%, celles-ci s'établissent à 130,2 MDhs en 2013 contre 133,3 MDhs en 2012. Cette baisse est attribuable au recul des titres mis en équivalence sous l'effet du résultat réalisé par la société SMM évoluant de -0,2 MDhs en 2012 à -3,4 MDhs en 2013. Les autres actifs financiers sont essentiellement constitués de prêts et créances accordés qui s'élèvent à 17,2 MDhs en 2013 (Vs. 17,0 MDhs en 2012) et sont essentiellement constitués d'avances, de cautionnement et de dépôt versés.

Enfin, il est à noter l'enregistrement, en 2013, d'immeubles de placement de 59,0 MDhs qui concernent une partie du siège social à Casablanca, loué ou destiné à la location.

III.10. Fonds propres et passif non courant**III.10.1. Fonds propres**

Le tableau ci-après présente l'évolution des capitaux propres consolidés sur la période 2011-2013 :

En milliers de dirhams	2011	2012	2013	Var. 12/11	Var. 13/12
Capital	3 150 000	3 150 000	3 225 571	0,0%	2,4%
Primes d'émission et de fusion	2 772 395	2 770 313	3 034 812	-0,1%	9,5%
Réserves consolidées	276 129	1 771 958	2 882 900	n.s	62,7%
Résultat net - part du groupe	1 834 954	1 799 024	1 681 834	-2,0%	-6,5%
Ecart de conversion	0	0	0	n.a	n.a
Capitaux propres - part du groupe	8 033 478	9 491 294	10 825 116	18,1%	14,1%
Réserves minoritaires	174 209	268 848	262 684	54,3%	-2,3%
Résultat minoritaire	94 639	64 153	23 995	-32,2%	-62,6%
Capitaux propres - part des minoritaires	268 848	333 002	286 678	23,9%	-13,9%

⁵³ SAS est détenue à hauteur de 100% par GFM

Capitaux propres d'ensemble	8 302 326	9 824 296	11 111 795	18,3%	13,1%

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

Au titre de l'exercice 2013, les fonds propres part du groupe s'établissent à 10 825,1 MDhs contre respectivement 9 491,3 MDhs et 8 033,5 MDhs en 2012 et 2011.

Évolution des fonds propres entre 2011 et 2012

À fin 2012, les capitaux propres part du groupe s'établissent à 9 491,3 MDhs contre 8 033,5 MDhs en 2011, réalisant une appréciation de 18,1% sur la période. Cette hausse est attribuable à l'augmentation du niveau des réserves consolidées passant de 276,1 MDhs en 2011 à 1 772,0 MDhs en 2012 qui progresse principalement sous l'effet de l'affectation du résultat non distribué sur la période.

Évolution des fonds propres entre 2012 et 2013

Au titre de l'exercice 2013, les capitaux propres part du groupe s'élèvent à 10 825,1 MDhs contre 9 491,3 MDhs en 2012, soit une progression de 14,1% et ce malgré la baisse du résultat net part du groupe de 6,5%. En effet, cette croissance s'explique par (i) la progression des réserves consolidées de 62,7% pour s'établir à 2 882,9 MDhs à fin 2013 sous l'effet de l'affectation du résultat non distribué au titre de 2012, et (ii) l'augmentation de capital par conversion optionnelle de dividendes réalisée en septembre 2013, portant ainsi le capital social du groupe à 3 225,6 MDhs (vs. 3 150,0 MDhs en 2012) et la prime d'émission à 3 034,8 MDhs (vs. 2 770,3 MDhs en 2012).

Enfin, il est à noter la baisse des capitaux propres part des minoritaires entre 2012 et 2013 de 13,9% en raison de la baisse du résultat des filiales concernées (notamment, Immolog, Mabani Zellidja et Beladi Hadj Fetah). Les réserves des minoritaires restant, par ailleurs stables sur la période.

III.10.2. Passif non courant

Le tableau ci-après présente l'évolution du passif non courant consolidé sur la période 2011-2013 :

En milliers de dirhams	2011	2012	2013	Var. 12/11	Var. 13/12
Dettes financières non courantes	5 809 965	6 376 550	6 220 501	9,8%	-2,4%
<i>Dont dettes envers les établissements de crédit</i>	3 809 965	3 676 550	3 520 501	-3,5%	-4,2%
<i>Dont dettes représentées par un titre</i>	2 000 000	2 700 000	2 700 000	35,0%	n.a
Provisions non courantes	1 635	1 635	1 635	n.a	n.a
Avantages du personnel	0	0	0	n.a	n.a
Autres passifs non courants	0	0	0	n.a	n.a
Impôt différé passif	85 114	97 629	112 995	14,7%	15,7%
Total du passif non courant	5 896 715	6 475 814	6 335 132	9,8%	-2,2%

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

Au titre de l'exercice 2013, le passif non courant s'établit à 6 335,1 MDhs contre respectivement 6 475,8 MDhs et 5 896,7 MDhs en 2012 et 2011.

Le passif non courant affiche une hausse en 2012 principalement portée par l'accroissement des dettes financières de 700,0 MDhs relatif à l'émission obligataire effectué par la filiale Immolog et la progression de l'impôt différé passif de 14,7% à 97,6 MDhs (vs. 85,1 MDhs en 2011).

En 2013, la tendance d'évolution du passif non courant s'inscrit à la baisse compte tenu du recul de l'encours des dettes de financement qui absorbe la légère progression de l'impôt différé passif (+15,7%).

Il est à noter que le passif non courant du groupe Addoha est principalement constitué des dettes financières non courantes qui sont composées de dettes envers les établissements de crédit pour 3 520,5 MDhs et d'emprunts obligataires pour 2 700,0 MDhs (2 000,0 MDhs portés par Douja Promotion Groupe Addoha et 700,0 MDhs portés par Immolog). Au titre de l'exercice 2013, les nouvelles émissions d'emprunts totalisent

949,6 MDhs contre des remboursements de 1 105,6 MDhs. Au final, seuls Douja Promotion Groupe Addoha et Kamam enregistrent un accroissement de leurs dettes financières non courantes (respectivement + 434,2 MDhs et + 126,0 MDhs). Toutes les autres filiales enregistrent, pour leur part, des baisses de leur endettement financier, les baisses les plus notables sont réalisées par Cita (-289,8 MDhs), Immolog (-103,2 MDhs) et Mabani Détroit (-116,6 MDhs).

Enfin, l'impôt différé passif évolue de 97,6 MDhs en 2012 contre 113,0 MDhs en 2013 et concerne, essentiellement, des impôts différés sur les retraitements qui ont impacté les réserves et les résultats sur la période analysée.

Le passif non courant représente en moyenne 20% du total du bilan sur la période 2011-2013.

III.11. Endettement net

Le tableau ci-après détaille l'évolution de l'endettement net sur la période 2011-2013 :

En milliers de dirhams	2011	2012	2013	Var. 12/11	Var. 13/12
Dettes financières non courantes	5 809 965	6 376 550	6 220 501	9,8%	-2,4%
Dettes financières courantes (- d'un an)	2 875 090	3 773 849	3 763 934	31,3%	-0,3%
Trésorerie et équivalent de trésorerie	208 673	137 812	213 470	-34,0%	54,9%
Endettement net	8 476 383	10 012 588	9 770 965	18,1%	-2,4%
Taux d'endettement⁵⁴	50,5%	50,5%	46,8%	-0,0 pts	-3,7 pts

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

Sur la période 2011-2013, les dettes financières non courantes se détaillent comme suit :

En milliers de dirhams	2011	2012	2013	Var. 12/11	Var. 13/12
Douja Promotion Groupe Addoha	3 083 838	2 925 000	3 359 186	-5,2%	14,8%
General Firm Of Morocco	484 796	491 485	460 850	1,4%	-6,2%
Cita	990 000	978 336	688 564	-1,2%	-29,6%
Addoha Essalam	170 000	320 980	302 952	88,8%	-5,6%
Mabani Zellidja	120 000	99 636	58 581	-17,0%	-41,2%
Trade Management	0	0	0	n.a	n.a
Immolog	320 000	1 000 000	896 800	n.s	-10,3%
Tanger Sakane	291 332	239 044	152 467	-17,9%	-36,2%
Mabani Détroit	350 000	291 700	175 100	-16,7%	-40,0%
Beladi Hadj Fatah	0	30 369	0	n.a	n.a
Kamam	0	0	126 000	n.a	n.a
Total dettes financières non courantes	5 809 965	6 376 550	6 220 501	9,8%	-2,4%

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

Évolution de l'endettement net entre 2011 et 2012

À fin 2012, l'endettement financier non courant de Douja Promotion Groupe Addoha s'établit à 6 376,6 MDhs, soit une augmentation de 9,8% comparativement au niveau enregistré en 2011. Cette évolution résulte d'une augmentation globale des dettes financières de 1 174,3 MDhs contre le remboursement d'une enveloppe totale de 618,2 MDhs.

Les principales augmentations des dettes financières sont portées essentiellement par les filiales suivantes :

- L'accroissement du niveau de dette financière de la société Immolog qui émet en 2012 un emprunt obligataire de 700 MDhs remboursable in fine sur une durée de 5 ans et ce, dans l'objectif notamment de financer la croissance de sa réserve foncière ;

⁵⁴ Dette nette / (Fonds propres + Dette nette)

- L'augmentation des dettes financières de la société Addoha Essalam de 170,0 MDhs en 2011 à 321,0 MDhs en 2012 suite à la levée d'emprunts bancaires destinés au financement d'une partie des besoins inhérents aux programmes en cours de réalisation par cette société.

La trésorerie nette consolidée s'élève à -3 636,0 MDhs à fin 2012 (contre -2 666,4 MDhs à fin 2011) et demeure principalement constituée des découverts mis à la disposition du groupe ainsi que de l'encours des billets de trésorerie émis par le groupe.

Compte tenu de ce qui précède et de l'analyse de l'évolution des dettes financières des filiales, le ratio d'endettement de Douja Promotion Groupe Addoha atteint 50,5% en 2012 en stagnation par rapport au taux d'endettement enregistré en 2011.

Évolution de l'endettement net entre 2012 et 2013

Au titre de l'exercice 2013, le Groupe Addoha affiche un endettement financier non courant de 6 220,5 MDhs en baisse de 2,4% par rapport à 2012 sous l'effet du remboursement progressif des dettes de la majorité des filiales, soit un montant global remboursé de 1 105,6 MDhs. Cette tendance compense l'accroissement de l'endettement financier global qui s'est apprécié de 949,5 MDhs, et qui concerne principalement Douja Promotion Groupe Addoha dont l'endettement s'est apprécié de 433,4 MDhs et le tirage de dettes d'un montant de 126 MDhs effectué par la société Kamam destinés au financement d'une partie des besoins relatifs aux projets qu'elle développe.

En 2013, l'endettement net globale du groupe s'élève à 9 771,0 MDhs et s'établit ainsi, en baisse de 2,4% par rapport à l'endettement net enregistré en 2012. Cette baisse est induite par les mesures prises par le groupe depuis 2013, visant, notamment, une meilleure maîtrise de la hausse des besoins en fonds de roulement inhérents aux programmes en développement, et ce, dans l'objectif de maximiser les cash-flows générés et de réduire les recours à l'endettement.

Le Groupe parvient, ainsi, à enregistrer une trésorerie nette en progression de 54,9% et des dettes financières (court et long terme) en baisse de 1,6%.

Cette évolution, conjuguée au renforcement des fonds propres du groupe au gré des bénéfices réalisés et suite à l'augmentation de capital opérée en 2013, permettent au groupe de baisser son taux d'endettement à 46,8%.

III.12. Actif courant

Le tableau ci-après détaille l'évolution de l'actif courant sur la période 2011-2013 :

En milliers de dirhams	2011	2012	2013	Var. 12/11	Var. 13/12
Stocks et encours	15 558 385	17 241 704	17 798 609	10,8%	3,2%
Créances clients	6 621 699	8 352 469	10 320 617	26,1%	23,6%
Autres créances courantes	4 550 525	5 233 874	5 671 755	15,0%	8,4%
Actif d'exploitation	26 730 609	30 828 047	33 790 981	15,3%	9,6%
Trésorerie et équivalent de trésorerie	208 673	137 812	213 470	-34,0%	54,9%
Total Actif Courant	26 939 281	30 965 858	34 004 451	14,9%	9,8%

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

L'actif courant du groupe Addoha est principalement constitué de l'actif d'exploitation qui comprend les stocks et encours, les créances clients, ainsi que les autres créances courantes.

Au titre de l'exercice 2013, l'actif d'exploitation du groupe Addoha s'élève à 33 791,0 MDhs contre respectivement 30 828,0 MDhs et 26 730,6 MDhs en 2012 et 2011. L'actif d'exploitation représente en moyenne 97% du total bilan sur la période 2011-2013.

Le tableau ci-après détaille la composition des autres créances courantes sur la période 2011-2013:

En milliers de dirhams	2011	2012	2013	Var. 12/11	Var. 13/12
Fournisseurs débiteurs, avances et acomptes	1 152 381	1 390 889	1 650 385	20,7%	18,7%
Personnel	736	1 435	1 515	94,9%	5,6%
Etat débiteur	3 054 705	3 071 672	3 514 961	0,6%	14,4%
Diverses créances	342 703	769 878	504 894	124,6%	-34,4%
Autres créances courantes	4 550 525	5 233 874	5 671 755	15,0%	8,4%

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

Évolution de l'actif courant entre 2011 et 2012

À fin 2012, l'actif courant consolidé de Douja Promotion Groupe Addoha atteint 30 965,9 MDhs contre 26 939,3 MDhs en 2011, soit un accroissement de 14,9%. Cette évolution s'explique principalement par les facteurs suivants :

- La progression des stocks et encours de 10,8% qui totalisent 17 241,7 MDhs à fin 2012 contre 15 558,4 MDhs à fin 2011. Cette évolution résulte principalement de (i) un effet de stockage dû à l'accroissement de la production durant l'exercice 2012 et (ii) l'acquisition de fonciers stratégiques pour une enveloppe globale de 2,1 milliards de dirhams ;
- La croissance des autres créances courantes évoluant de 4 550,5 MDhs en 2011 à 5 233,9 MDhs en 2012, principalement sous l'effet de l'évolution du volume d'affaires consolidé ;
- La hausse des diverses créances de 427,2 MDhs, (essentiellement composé de comptes de régularisation actif et de créances vis-à-vis d'autres partenaires du Groupe) expliquée par les hausses des autres créances portées par les filiales GFM et Trade Management.

La hausse des autres créances courantes de 15,0% est principalement due à la progression du poste fournisseurs, avances et acomptes de 20,7% pour atteindre 1 390,9 MDhs (contre 1 152,4 MDhs en 2011) sous l'effet de la progression des rythmes de construction relatifs aux programmes en cours de réalisation.

Évolution de l'actif courant entre 2012 et 2013

Au titre de l'exercice 2013, l'actif courant consolidé du groupe Addoha ressort à 34 004,5 MDhs en hausse de 9,8% comparativement à 2012. Cette croissance s'explique principalement par les éléments suivants :

- La hausse des stocks et encours qui totalisent 17 798,6 MDhs au 31 décembre 2013 contre 17 241,7 MDhs au 31 décembre 2012. Cette progression est essentiellement due à un effet de stockage lié (i) au lancement à la production de plusieurs programmes de logements et (ii) à l'acquisition de réserves foncières pour un montant global de 698,4 MDhs portant sur un foncier de près de 130 hectares sur l'axe Casa-Rabat et en Afrique ;
- L'augmentation de 23,6% des créances vis-à-vis de la clientèle à 10 320,6 MDhs en 2013 (vs. 8 352,5 MDhs en 2012) sous l'effet de la croissance du volume d'activité. Cette progression des créances concerne principalement Douja Promotion Groupe Addoha (+11,7% à 6 211,3 MDhs), Cita (+ 63,9 % à 1 689,7 MDhs), et Addoha Essalam (+841,3 MDhs à 1 489,0 MDhs). Ces dernières représentent 86,7% du total des créances du groupe (hors élimination des intra-groupe).

La croissance du poste « État débiteur » qui s'établit à 3 515,0 MDhs contre 3 071,7 MDhs en 2012 et ce, en raison notamment de la croissance des achats consommés ayant induit une augmentation de l'encours de la TVA récupérable.

Le poste « Stocks et encours » par filiale se répartissent comme suit sur la période 2011-2013 :

En milliers de dirhams	2011	2012	2013	Var. 12/11	Var. 13/12
Douja Promotion Groupe Addoha	8 547 194	9 325 364	9 172 370	9,1%	-1,6%
Immolog	1 511 249	1 513 935	2 092 506	0,2%	38,2%
Dar Jawda	60 774	42 565	21 447	-30,0%	-49,6%
Addoha Essalam	448 454	702 679	339 797	56,7%	-51,6%
Tanger Sakane	535 305	458 231	414 022	-14,4%	-9,6%
General Firm Of Morocco	1 048 120	1 040 826	920 900	-0,7%	-11,5%
Mabani Détroit	458 143	603 606	672 467	31,8%	11,4%
Mabani Zellidja	270 231	229 797	232 644	-15,0%	1,2%
Al Qudra Addoha	58 565	38 224	30 336	-34,7%	-20,6%
Marrakech Golden Resorts	363 727	388 888	416 762	6,9%	7,2%
Beladi Hadj Fatah	136 359	138 290	126 766	1,4%	-8,3%
Cita	1 844 759	1 930 374	1 672 777	4,6%	-13,3%
Optim Immobilier	165 178	176 764	186 643	7,0%	5,6%
Trade Management	9 302	62 812	8 449	n.s	-86,5%
Awal Sakane	76 708	156 453	191 624	n.a	22,5%
Foncière Iskane		344 300	352 074	n.a	2,3%
MCC	24 317	24 872	24 886	2,3%	0,1%
Douja Promotion Groupe Addoha Guinée		63 724	62 108	n.a	-2,5%
Al Makane Al Jamil			358 107	n.a	n.a
Kamam			501 923	n.a	n.a
Total Stocks et encours	15 558 385	17 241 704	17 798 609	10,8%	3,2%

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

Évolution des stocks et encours entre 2011 et 2012

L'évolution des stocks et encours du Groupe est liée à l'évolution de sa production en logements. Ainsi entre 2011 et 2012, les stocks et encours de la Société évoluent de 15 558,4 MDhs à 17 241,7 MDhs, soit une progression de 10,8% principalement portée par la Société (+778,2 MDhs), Addoha Essalam (+254,2 MDhs), Mabani Detroit (+145,5 MDhs) et Foncière Iskane (+344,3 MDhs). Ces sociétés sont, en effet, en plein développement de projets nécessitant le stockage de foncier, de travaux en cours ou de produits finis.

Évolution des stocks et encours entre 2012 et 2013

Entre 2012 et 2013, les stocks et encours du Groupe passent de 17 241,7 MDhs à 17 798,6 MDhs et évoluent de 3,2%. Cette évolution s'explique par :

- L'accroissement de l'encours des stocks des filiales Immolog (+ 578,6 MDhs) en raison du démarrage des programmes Assaad 1 et 2, Salma et Al Hadika ;
- La hausse des stocks de Al Makane Al Jamil (+ 358,1 MDhs) développant le projet La Perle de Bouznika ;
- La progression des stocks de Kamam (+501,9 MDhs) entamant le projet Al Mahd.
- Les déstockages effectués par Cita (-257,6 MDhs) et GFM (-119,9 MDhs) relatifs au projet Bouskoura Golf City, Mediterranea Saidia et Alcudia Smir ;
- La baisse enregistrée par Addoha Essalam (-362,8) dont les projets Cité Essalam, Al Azhar et Al Farah arrivent à leur terme ;
- La venue à terme de 12 projets économiques (taux de réalisation supérieur à 80%) portés par la Société expliquant la diminution de 153,0 MDhs de ses stocks et encours.

Les plus importantes contributions dans la formation des « Stocks et encours » sont les sociétés Douja Promotion Groupe Addoha, Immolog, Cita, et General Firm of Morocco (avec près de 77,9% du poste en 2013, contre 80,1% en 2012 et 83,2% en 2011).

La répartition du poste « Stocks et encours » par nature se présente comme suit sur la période 2011-2013 :

En milliers de dirhams	2011	2012	2013	Var. 12/11	Var. 13/12
Réserve foncière	2 151 309	2 601 632	2 913 526	20,9%	12,0%
Travaux en cours	9 921 830	10 581 712	10 598 420	6,7%	0,2%
Produits finis	3 475 944	3 995 549	4 278 213	14,9%	7,1%
Stock de marchandises	9 302	62 812	8 449	n.s	-86,5%
Total Stocks	15 558 385	17 241 704	17 798 609	10,8%	3,2%

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

L'évolution des stocks de Douja Promotion Groupe Addoha se fait en fonction de l'avancement des constructions de logements portés par le Groupe. Ainsi, sur la période 2011-2013, la réserve foncière progresse de 2 151,3 MDhs à 2 913,5 MDhs conformément à la politique d'acquisition de foncier engagée par le Groupe.

Le stock des travaux en cours se stabilise à 10 598,4 MDhs (vs. 10 581,7 MDhs en 2012 et 9 921,8 MDhs en 2011) et les produits finis atteignent 4 278,2 MDhs (en progression de 7,1% par rapport à 2012). Ces évolutions se font au rythme de l'avancement des travaux et de l'effort de livraison et de commercialisation du Groupe sur la période.

Le tableau suivant présente le poste « Créances clients » par filiale sur la période 2010-2012 :

En milliers de dirhams	2011	2012	2013	Var. 12/11	Var. 13/12
Douja Promotion Groupe Addoha	4 553 259	5 560 707	6 211 296	22,1%	11,7%
Immolog	674 265	781 235	742 548	15,9%	-5,0%
Dar Jawda	14 224	27 444	12 004	92,9%	-56,3%
Addoha Essalam	924 007	647 711	1 489 006	-29,9%	n.m
Tanger Sakane	133 340	224 295	236 658	68,2%	5,5%
General Firm of Morocco	272 223	73 629	67 237	-73,0%	-8,7%
Trade Management	0	0	0	n.a	n.a
Mabani Zellidja	172 524	187 260	85 697	8,5%	-54,2%
Al Qudra Addoha	18 144	15 019	11 219	-17,2%	-25,3%
Beladi Hadj Fatah	69 691	119 634	81 560	71,7%	-31,8%
Cita	0	1 031 118	1 689 686	n.a	63,9%
Atlas Mediterranean	224	1 525	3 415	n.s	n.s
Awal Sakane	122 750	52 835	45 931	-57,0%	-13,1%
Mabani Détroit	0	0	96 992	n.a	n.a
Foncière Iskane	0	0	59 942	n.a	n.a
Total	6 954 652	8 722 412	10 833 190	25,4%	24,2%
(-) Elimination des intra-groupes	332 953	369 943	512 574	11,1%	38,6%
Créances clients	6 621 699	8 352 469	10 320 617	26,1%	23,6%

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

L'évolution des créances clients suit essentiellement l'activité du Groupe. Elle est donc intimement liée à la progression du chiffre d'affaires qui explique les évolutions 2012-2013 des filiales Addoha Essalam (+841,3 MDhs), Mabani Zellidja (-101,6 MDhs) et Cita (+658,6 MDhs). Par ailleurs, il est à noter l'enregistrement de créances clients pour les sociétés Mabani Detroit (+97,0 MDhs) et Foncière Iskane (59,9 MDhs) dont les livraisons des projets Cap Spartel et Al Mahd ont débuté en 2013. Enfin, et compte tenu de la loi sur les notaires ayant impacté l'activité du Groupe de Novembre 2012 à Décembre 2013 en prolongeant

substantiellement les délais de paiement des clients, l'encours de créances de la Société évolue à la hausse de 11,7% pour atteindre 6 211,3 MDhs.

Les plus importantes contributions dans la formation des « Créances clients » sont les sociétés Douja Promotion Groupe Addoha, Addoha Essalam, Immolog et Cita (avec près de 93,5% du poste hors éléments intra-groupe en 2013, contre 92,0% en 2012 et 88,5% en 2011).

III.13. Passif courant

Le tableau ci-après détaille l'évolution du passif courant sur la période 2011-2013 :

En milliers de dirhams	2011	2012	2013	Var. 12/11	Var. 13/12
Provisions courantes	60 574	180 081	212 884	197,3%	18,2%
Dettes financières courantes :	2 875 090	3 773 849	3 763 934	31,3%	-0,3%
<i>Dont dettes envers les établissements de crédit</i>	<i>1 875 090</i>	<i>2 773 849</i>	<i>2 763 934</i>	<i>47,9%</i>	<i>-0,4%</i>
<i>Dont dettes représentées par un titre</i>	<i>1 000 000</i>	<i>1 000 000</i>	<i>1 000 000</i>	<i>0,0%</i>	<i>0,0%</i>
Dettes fournisseurs	3 934 505	4 356 106	5 686 016	10,7%	30,5%
Autres passifs courants	6 674 213	7 002 204	7 628 538	4,9%	8,9%
Total Passif Courant	13 544 383	15 312 241	17 291 371	13,1%	12,9%

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

Le passif courant du groupe Addoha est principalement constitué de dettes envers les fournisseurs ainsi que les dettes financières courantes composées essentiellement des découverts et de l'encours des billets de trésorerie émis par le groupe. Au titre de l'exercice 2013, le passif courant du groupe Addoha s'élève à 17 291,4 MDhs contre respectivement 15 312,2 MDhs et 13 544,4 MDhs en 2012 et 2011. Le passif courant représente en moyenne 49,0% du total du bilan sur la période 2011-2013.

Le tableau ci-après détaille la composition des autres passifs courants sur la période 2011-2013:

En milliers de dirhams	2011	2012	2013	Var. 12/11	Var. 13/12
Clients débiteurs, avances et acomptes	4 641 508	4 265 021	3 860 466	-8,1%	-9,5%
Personnel	24 981	28 228	34 357	13,0%	21,7%
Etat créancier	958 475	1 493 669	2 209 961	55,8%	48,0%
Diverses dettes	1 049 249	1 215 286	1 523 754	15,8%	25,4%
Autres passifs courants	6 674 213	7 002 204	7 628 538	4,9%	8,9%

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

Évolution du passif courant entre 2011 et 2012

À fin 2012, les dettes du passif courant atteignent 15 312,2 MDhs contre 13 544,4 MDhs en 2011, réalisant ainsi une croissance de 13,1% sur la période. Cette croissance s'explique principalement par les facteurs suivants :

- L'augmentation des dettes fournisseurs de 10,7% entre 2011 et 2012 en ligne avec la progression des achats consommés de 4,5% traduisant l'accroissement des rythmes de production afférents aux projets en cours de réalisation ;
- La progression des dettes envers les établissements de crédit, passant 1 875,1 MDhs à 2 773,8 MDhs consécutivement au creusement de la trésorerie nette sur la période ;
- La hausse du poste Etat créancier de 55,8% essentiellement sous l'effet de l'augmentation de l'IS dû au titre de l'exercice 2012 ;
- La hausse des provisions courantes, passant de 60,6 MDhs en 2011 à 180,1 MDhs en 2012 constituées pour faire face aux divers risques liés à l'activité du Groupe.

Enfin, la composition des diverses dettes à fin 2012 concerne principalement des comptes de régularisation du passif pour 450 MDhs et des autres débiteurs pour 805 MDhs.

Évolution du passif courant entre 2012 et 2013

Au titre de l'exercice 2013, le passif courant affiche une hausse de 12,9% pour s'établir à 17 291,4 MDhs contre 15 312,2 MDhs en 2012.

Cette évolution résulte principalement des éléments suivants :

- La progression des dettes fournisseurs de 30,5% entre 2012 et 2013 sous l'effet de la modification des conditions de paiement des fournisseurs entre 2012 et 2013 ;
- L'augmentation du poste Etat créditeur de 48,0% en 2013 suite notamment l'augmentation de l'encours de TVA facturée, notamment, sous l'effet de la croissance du volume d'activité lié au segment haut standing.

Sur la période 2012-2013, le recul du poste « Clients débiteurs, avances et acomptes » est principalement dû à la baisse des unités commercialisées relatives aux segments intermédiaire et haut standing.

Par ailleurs, la composition des diverses dettes à fin 2013 concerne principalement des comptes de régularisation du passif pour 666 MDhs et d'autres débiteurs.

Le tableau suivant présente le poste « Dettes fournisseurs » par filiale sur la période 2011-2013 :

En milliers de dirhams	2011	2012	2013	Var. 12/11	Var. 13/12
Douja promotion Groupe Addoha	1 706 023	2 201 684	2 644 874	29,1%	20,1%
Immolog	940 942	343 849	851 565	-63,5%	n.s
Promolog	809	376	398	-53,5%	5,7%
Promif	4 208	1 530	1 518	-63,6%	-0,8%
Dar Jawda	16 411	25 408	21 842	54,8%	-14,0%
Addoha Essalam	340 325	300 241	668 142	-11,8%	122,5%
Tanger Sakane	134 207	154 044	156 209	14,8%	1,4%
Maroc Village	20	0	0	n.a	n.a
General Firm Of Morocco	734 228	472 745	374 482	-35,6%	-20,8%
Trade Management	11 137	56 018	19 570	n.s	-65,1%
Mabani Zellidja	116 799	69 120	30 341	-40,8%	-56,1%
Al Qudra Addoha	6 536	4 450	6 107	-31,9%	37,2%
Beladi Hadj Fatah	38 566	50 115	28 175	29,9%	-43,8%
Cita	172 005	736 471	866 945	n.s	17,7%
Optim immobilier	633	15 737	15 741	n.s	0,0%
Cap Spartel	12	0	0	n.a	n.a
Mabani Détroit	7 521	13 797	139 891	83,4%	n.s
Marrakech Golden Resort	348	35 567	40 533	n.s	14,0%
Atlas Mediterranean	202	203	241	0,4%	18,6%
Les Pépinières de l'Atlas	37	84	89	n.s	6,7%
Awal Sakane	35 246	44 040	53 769	25,0%	22,1%
Foncière Iskane		157 232	93 515	n.a	-40,5%
Douja Promotion Guinée		42 687	1 693	n.a	-96,0%
MCC	1 243	649	698	-47,8%	7,7%
Kamam			114 315	n.a	n.a
Al Makane Al Jamil			67 862	n.a	n.a
Prestigia Golf Company			74	n.a	n.a
Dettes fournisseurs brutes	4 267 458	4 726 049	6 198 589	10,7%	31,2%
(-) Élimination des intra-groupes	332 953	369 943	512 574	11,1%	38,6%
Dettes fournisseurs nettes	3 934 505	4 356 106	5 686 016	10,7%	30,5%

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

Les filiales les plus contributives dans la formation des dettes fournisseurs consolidées sont les sociétés Douja Promotion Groupe Addoha, Immolog, Addoha Essalam, Cita, et General Firm of Morocco (avec près de 87,2% du poste avant prise en compte des éléments intra-groupe en 2013, contre 85,8% en 2012 et 91,2% en 2011).

III.14. Etude de l'équilibre financier

Les ratios de liquidité du groupe se présentent comme suit sur les exercices 2011, 2012 et 2013 :

En milliers de dirhams	2011	2012	2013	Var. 12/11	Var. 13/12
Financement permanent	14 199 040	16 300 110	17 446 926	14,8%	7,0%
(-) actif immobilisé	804 142	646 493	733 847	-19,6%	13,5%
Fonds de roulement	13 394 898	15 653 617	16 713 080	16,9%	6,8%
Actif circulant	26 730 609	30 828 047	33 790 981	15,3%	9,6%
(-) passif circulant	10 669 293	11 538 392	13 527 437	8,1%	17,2%
Besoin de financement global	16 061 316	19 289 655	20 263 544	20,1%	5,0%
FR/BFG	83,4%	81,2%	82,5%	-2,2 pts	1,3 pt
Trésorerie nette	-2 666 418	-3 636 038	-3 550 464	36,4%	-2,4%

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

Évolution de l'équilibre financier entre 2011 et 2012

À fin 2012, le fonds de roulement du Groupe progresse de 16,9% pour atteindre 15 653,6 MDhs contre 13 393,5 MDhs en 2011. Cette progression s'explique principalement par la réduction de l'actif immobilisé (-19,6% sur la période) associée à l'accroissement des capitaux propres de 18,3% à fin 2012.

Par ailleurs, la consolidation du niveau d'activité du groupe explique la progression du besoin de financement global compte tenu d'une croissance plus rapide de l'actif courant (intégrant notamment l'acquisition de fonciers stratégiques pour une enveloppe globale de 2,1 milliards de dirhams) que celle du passif courant.

Le Groupe finance une partie de ses besoins en recourant à l'endettement à court terme. La trésorerie nette maintient par conséquent un niveau négatif au 31 décembre 2012.

Le rapport FR/BFG s'établit à 81,2% en 2012 contre 83,4% en 2011.

Évolution de l'équilibre financier entre 2012 et 2013

En 2013, malgré une augmentation de l'actif immobilisé de 13,5% et une légère baisse de l'endettement financier pour les raisons explicitées précédemment (-2,4%), le fonds de roulement du Groupe Addoha enregistre une hausse de 6,8% par rapport à 2012 liée principalement à l'accroissement des capitaux propres (suite à la consolidation des réserves et l'augmentation de capital réalisée en 2013).

En 2013, le Groupe parvient à maîtriser la progression de son besoin en fonds de roulement qui progresse de 5,0% (contre une augmentation de 20,1% entre 2011 et 2012). Cette situation se traduit par un recul du crédit de trésorerie nette en 2013 à -3 550,4 MDhs contre 3 636,0 MDhs en 2012.

Le rapport FR/BFG s'établit à 82,5% en 2013 contre 81,2% en 2012.

III.15. Ratios de liquidité

En milliers de dirhams	2011 (normes marocaines)	2012 (normes marocaines)	Var. 12/11	2012 (IFRS)	2013 (IFRS)	Var. 13/12
Rotation du crédit client (en jrs du CA TTC) ⁵⁵	196	258	31,6%	278	342	23,2%
Rotation du crédit fournisseurs (en jrs de conso TTC) ⁵⁶	190	202	6,3%	203	263	29,4%
Rotation des stocks de produits finis (en jrs de CA HT) ⁵⁷	134	153	14,2%	153	163	6,7%

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

⁵⁵Clients et comptes rattachés / (chiffres d'affaires * (1 + Taux moyen de TVA de 15%)) * 360.

⁵⁶Fournisseurs et comptes rattachés / (Achats consommés TTC + Autres charges externes TTC) * 360

⁵⁷(Stocks de produits finis / Chiffre d'affaires HT) * 360

Évolution des ratios de liquidité entre 2011 et 2012

Entre 2011 et 2012, les délais de paiement des clients progressent sous l'effet d'une hausse des crédits clients d'un rythme plus marqué que celui de l'augmentation du volume d'affaires.

Les délais de crédits fournisseurs connaissent une légère progression de 190 jours de consommations TTC en 2011 à 202 jours en 2012.

Les délais de rotation des produits finis progressent de 14,2% en 2012 (sous l'effet d'un accroissement des rythmes de production).

Évolution des ratios de liquidité entre 2012 et 2013

Entre 2012 et 2013, les délais de paiement des clients progressent de 23,2% en raison (i) de la croissance de l'activité des filiales du Groupe, (ii) de la mise en vente des tranches des programmes des sociétés Mabani Détroit et Foncière Iskane et (iii) de l'impact de la nouvelle loi sur les notaires sur l'ensemble de l'année 2013 prolongeant, en conséquence, les délais clients.

Les délais de crédits fournisseurs connaissent une progression de près de 2 mois d'achats consommés, passant de 203 jours en 2012 à 263 jours en 2013 en raison de la modification des conditions de paiement des fournisseurs sur la période.

Les délais de rotation des produits finis progressent de 6,7% en 2013 pour s'établir à 163 jours. Cette évolution de 10 jours s'explique par l'accélération du rythme de production d'unités sur la période.

III.16. Ratios de rentabilité

En milliers de dirhams	2011 (normes marocaines)	2012 (normes marocaines)	Var. 12/11	2012 (IFRS)	2013 (IFRS)	Var. 13/12
Rentabilité des fonds propres (ROE ⁵⁸)	18,2%	16,5%	-1,7 pt	19,0%	15,5%	-3,4 pts
Rentabilité des actifs (ROA ⁵⁹)	6,3%	5,7%	-0,6 pt	5,9%	4,9%	-1,0 pt

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

Évolution des ratios de rentabilité entre 2011 et 2012

En 2012, la rentabilité des fonds propres recule de 1,7 point pour s'établir à 16,5%. Cette baisse est la conséquence de la progression des fonds propres de 12,9% sur la période, supérieure à la croissance du résultat net part du groupe de 2,6%.

La rentabilité des actifs suit une progression similaire (-0,6 point) sur la période et s'établit à 5,7% en 2012 du fait de l'accroissement de l'actif.

Évolution des ratios de rentabilité entre 2012 et 2013

La rentabilité des fonds propres se contracte de 3,4 point et s'établit à 15,5% en 2013 contre 19,0% en 2012. Cette baisse s'explique par la diminution de 6,5% du résultat net part du groupe sur la période constatée et de l'accroissement des fonds propres part du groupe de 14,1%.

Le ROA de la Société se réduit de 5,9% en 2012 à 4,9% en 2013.

⁵⁸ ROE = RNPG / Capitaux propres part du Groupe

⁵⁹ ROA = Résultat net de l'ensemble consolidé / Total Actifs

IV. Analyse du tableau de flux de trésorerie (comptes consolidés)

IV.1. Analyse du tableau de flux de trésorerie sur la période 2011-2012 (normes consolidées marocaines)

Le tableau suivant reprend les principaux indicateurs du tableau de flux de trésorerie consolidé pour les exercices 2011 et 2012 (normes marocaines):

En milliers de dirhams	2011	2012
Flux de trésorerie liés à l'activité		
Résultat net des sociétés intégrées	1 933 734	1 957 235
Élimination des charges et produits sans incidence sur la trésorerie ou non liés à l'activité :		
+Amortissements et provisions ⁽¹⁾	-46 625	84 898
+Variation des impôts différés	-89 421	-33 833
-Plus-values de cession, nettes d'impôt	-1 323	-715
- Livraisons à soi-même	0	0
- Charges à répartir affectées, nettes d'impôt	11 207	6 839
=Marge brute d'autofinancement des sociétés intégrées	1 787 803	2 002 177
-Variation du besoin en fonds de roulement lié à l'activité⁽²⁾	2 478 372	2 952 547
Flux net de trésorerie généré par l'activité	-690 569	-950 370
Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement		
- Acquisition d'immobilisations	221 492	59 259
+ Cession d'immobilisations, nettes d'impôt	693	5 023
+Titres d'autocontrôle et OPCVM	-291 299	11 963
+Incidence des variations de périmètre ⁽³⁾	-25 310	-44 760
Flux net de trésorerie lié aux opérations d'investissement	-537 408	-87 033
Flux de trésorerie liés aux opérations de financement		
- Dividendes versés aux actionnaires de la société mère	624 675	468 415
- Dividendes versés aux minoritaires des sociétés intégrées	144 998	50 000
+Augmentations de capital en numéraire	100 000 ⁶⁰	25 000
+Récupération des cautions	30 952	1 555
- Augmentations de cautions	48	0
+Émissions d'emprunts	1 828 851	1 174 326
-Remboursements d'emprunts	1 657 267	618 154
Flux net de trésorerie lié aux opérations de financement	-467 185	64 312
Variation de trésorerie	-1 695 162	-973 092
Trésorerie d'ouverture	-966 825	-2 661 987
Trésorerie de clôture	-2 661 987	-3 635 079

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

(1) A l'exclusion des provisions sur l'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 versé

Flux de trésorerie liés à l'activité

Les flux de trésorerie liés à l'activité ressortent à -950,4 MDhs en 2012 contre -690,6 MDhs en 2011. Ces flux sont essentiellement induits par la hausse du besoin en fonds de roulement dans un contexte de développement accru de l'activité du groupe.

Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement

⁶⁰ Part de CGI dans l'augmentation de capital d'Immolog venant augmenter la trésorerie consolidée.

Les flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement s'élèvent à -87,0 MDhs en 2012 contre 537,4 MDhs en 2011.

Durant l'exercice 2011, les principaux éléments impactant le cycle d'investissement correspondent (i) à des investissements pour un montant de 221,5 MDhs et (ii) à la comptabilisation des actions auto-détenues par Douja Promotion Groupe Addoha en réduction des fonds propres.

Au titre de l'exercice 2012, la variation des flux liés aux opérations d'investissement sont impactés par des dépenses d'investissement totalisant 59,3 MDhs et par un impact négatif lié à des incidences des variations de périmètre.

Le tableau suivant décline les investissements consolidés en 2012 par entité :

En MDhs	Investissements réalisés en 2012
Douja Promotion Groupe Addoha	11 325
General Firm Of Morocco	- 212 743
Immolog	36
Douja Promotion Groupe Addoha Guinée	6 155
Autres	-326
Total	- 195 554

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

Flux de trésorerie liés aux opérations de financement

Les flux de trésorerie liés aux opérations de financement ressortent à 64,3 MDhs en 2012 contre -467,2 MDhs en 2011.

Au titre de l'exercice 2011, les flux de trésorerie liés aux opérations de financement correspondent essentiellement à l'émission d'emprunts pour un montant de 1 828,9 MDhs conjugué à une diminution de dettes pour un montant de 1 657,3 MDhs, soit une progression nette de l'endettement financier consolidé de 171,6 MDhs entre 2011 et 2010.

À fin 2012, les flux de trésorerie liés aux opérations de financement concernent essentiellement l'émission d'emprunts nouveaux pour un montant de 1 174,3 MDhs, compensée par un remboursement de dettes d'un montant de 618,2 MDhs et d'une distribution de dividendes de 468 MDhs au titre de l'exercice 2011.

Il convient de noter par ailleurs, que l'augmentation de capital de 25,0 MDhs présentée au tableau de flux consolidé en 2012 fait référence à la libération du capital de Foncière Iskane réalisée par l'ALEM.

IV.2. Analyse du tableau de flux de trésorerie sur la période 2012-2013 (normes consolidées IFRS)

Le tableau suivant reprend les principaux indicateurs du tableau de flux de trésorerie consolidé pour les exercices 2012 et 2013 (IFRS):

En milliers de dirhams	2012	2013
Flux de trésorerie liés à l'activité		
Résultat net des sociétés intégrées	1 863 419	1 709 217
Élimination des charges et produits sans incidence sur la trésorerie ou non liés à l'activité :		
+Amortissements et provisions ⁽¹⁾	56 144	81 960
+Variation des impôts différés	-21 181	-6 375
- Plus-values de cession, nettes d'impôt	-715	477
- Livraisons à soi-même	0	0
- Charges à répartir affectées, nettes d'impôt	6 839	0
+ Autres Charges et produits sans Incidence sur la trésorerie	109 918	-140 266
=Marge brute d'autofinancement des sociétés intégrées	2 002 177	1 644 059
-Variation du besoin en fonds de roulement lié à l'activité	3 229 746	973 889
Flux net de trésorerie généré par l'activité	-1 227 569	670 171
Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement		
- Acquisition d'immobilisations	59 259	61 437
+ Cession d'immobilisations, nettes d'impôt	5 023	24 517
+Incidence des variations de périmètre ⁽²⁾	-44 760	-125 000
+Incidence des retraitements IFRS sans impact de trésorerie	292 633	0
Flux net de trésorerie lié aux opérations d'investissement	193 637	-161 920
Flux de trésorerie liés aux opérations de financement		
- Dividendes versés aux actionnaires de la société mère	468 415	222 028
- Dividendes versés aux minoritaires des sociétés intégrées	50 000	70 000
+Augmentations de capital en numéraire	25 000	25 625
- Augmentations de cautions	0	225
+Récupération des cautions	1 555	0
+Émissions d'emprunts	1 174 326	949 551
-Remboursements d'emprunts	618 154	1 105 600
Flux net de trésorerie lié aux opérations de financement	64 312	-422 678
Variation de trésorerie	-969 620	85 574
Trésorerie d'ouverture	-2 666 418	-3 636 038
Trésorerie de clôture	-3 636 038	-3 550 464

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

(1) A l'exclusion des provisions sur l'actif circulant

(2) Prix d'achat ou de vente augmenté ou diminué de la trésorerie acquise ou versé

Flux de trésorerie liés à l'activité

En 2013, l'activité du Groupe génère un flux de trésorerie de 670,2 MDhs, contre un flux négatif de 1 227,6 MDhs un an auparavant. Cette évolution s'explique par la forte réduction de la variation du besoin en fonds de roulement sur la période (-2 255,9 MDhs) qui permet de compenser la baisse de -17,9% de la marge brute d'autofinancement des sociétés intégrées qui s'établit à 1 644,1 MDhs.

Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement

Concernant les opérations d'investissement, Douja Promotion Groupe Addoha enregistre une diminution des flux correspondants (-161,9 MDhs en 2013), principalement en raison de l'impact négatif de l'incidence des variations de périmètre trésorerie (-125,0 MDhs) alors que l'exercice précédent enregistrait une incidence positive des retraitements IFRS sans impacts de trésorerie (+292,6 MDhs en 2012).

Les investissements réalisés par le Groupe totalisent 61,4 MDhs et sont essentiellement portés par la Société mère pour 29,4 MDhs et par la filiale Cita qui a effectué 30,9 MDhs d'investissements sur la période 2012-2013.

Il est à noter que la Société a effectué une cession d'immobilisation d'un montant total de 24,5 MDhs qui concerne le lease-back du terrain du nouveau show-room de Prestigia à l'organisme de leasing.

Le tableau suivant décline les investissements consolidés en 2013 par entité :

En MDhs	Investissements réalisés en 2013
Douja Promotion Groupe Addoha	29,4
Cita	30,9
General Firm of Morocco	0,5
Autres	0,07
Total	60,9

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

Flux de trésorerie liés aux opérations de financement

En 2013, en dépit de la baisse du montant des dividendes distribués en cash, les flux de trésorerie aux opérations de financement reculent à -422,7 MDhs (contre 64,3 MDhs en 2012). Ces flux sont principalement impactés par l'augmentation des remboursements de dettes (évoluant de 618,2 MDhs à 1 105,6 MDhs entre 2012 et 2013) et par la réduction du recours aux emprunts bancaires.

En définitive, et compte tenue d'une meilleure maîtrise de la progression du besoin en fonds de roulement entre 2012 et 2013, la variation de la trésorerie s'établit à un niveau bénéficiaire de 85,6 MDhs.

V. Analyse du tableau des engagements hors bilan consolidés

V.1. Analyse du tableau des engagements hors bilan consolidés 2011-2013

Le tableau suivant reprend les engagements hors bilan consolidés pour les exercices 2011, 2012 et 2013 :

Engagements donnés

En KDhs	2011	2012	2013
Avals et cautions bancaires Douja Promotion	246 304	267 466	229 468
Avals et cautions bancaires-Autres filiales	-	-	-
Autres engagements donnés (Max. autorisé) Douja Promotion	2 010 150	1 885 000	2 125 000
Autres engagements donnés (Max. autorisé) Autres filiales	-	25 821	24 274
Billets à ordre C.M.T ATTIJARIWAFABANK (27/12/2007)	1 500 000	1 500 000	1 500 000
Total ⁽¹⁾	3 756 454	3 678 287	3 878 743

⁽¹⁾ Dont engagements à l'égard d'entreprises liées	2 135 300	2 148 148	2 250 150

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

Engagements reçus

En KDhs	2011	2012	2013
Cautions reçues	157 999	212 644	281 382
Autre engagements reçus	-	-	-
Total	157 999	212 644	281 382

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

A fin 2013, les engagements hors bilan donnés par le Groupe totalisent 3 878,7 MDhs contre 3 678,3 MDhs en 2012 et concernent principalement (i) des cautions données par le Groupe aux banques pour le financement des filiales et (ii) des billets à ordre de crédit à moyen et long terme d'un montant de 1 500,0 MDhs.

Concernant les engagements reçus, ceux-ci s'établissent à 281,4 MDhs à fin 2013 contre 212,6 MDhs à fin 2012 et concernent des cautions reçues auprès des entreprises de construction.

Partie VI. PERSPECTIVES

I. Vision stratégique du Groupe Addoha

Compte tenu des avancées apportées par la loi de Finances 2010 et de la volonté du Groupe Addoha d'accélérer sa croissance au Maroc et à l'international, ce dernier s'est doté d'une vision stratégique fondée sur cinq principaux axes de développement :

- La consolidation de son activité cœur de métier à travers la mise en œuvre des moyens nécessaires à la signature avec l'État de nouvelles conventions permettant une production additionnelle de 150 000 logements économiques à 250 000 Dhs sur la période 2011-2015^p ;
- L'accélération de la production sur le segment haut de gamme dans l'objectif de satisfaire la demande rencontrée et d'accroître les parts de marché du Groupe ;
- La poursuite de la politique de diversification régionale entamée depuis quelques années à travers le développement de projets au niveau de nouvelles villes marocaines présentant un potentiel commercial et démographique attractif ;
- La consolidation du développement du Groupe à l'international en général et à l'Afrique en particulier. Dans cette ambition, le Groupe a signé différentes conventions, en 2013, pour le développement de programmes de logements, tous segments confondus, en Afrique francophone (Côte d'Ivoire, Guinée, Cameroun et Gabon) totalisant 23 740 logements. Dans cette ambition, le Groupe entend répondre à la forte demande de savoir-faire émanant de ces pays tout en établissant une tête de pont en vue de la conquête d'autres marchés de la région (Mali, Ghana, Sénégal, Niger, etc.);
- L'optimisation de la trésorerie du Groupe à travers notamment (i) la réduction des délais d'encaissement de recettes et (ii) le reprofilage des plannings de production dans l'optique de rationaliser les cycles de décaissement et d'accélérer les cycles d'encaissement pour éviter la concentration des unités produites en fin d'année.

II. Développement de l'assiette foncière

Dans l'objectif de garantir la pérennité de sa croissance organique, le groupe entame depuis 2010 un cycle de développement de sa réserve foncière. À ce titre, le Groupe élargit au cours de l'année 2012 son assiette foncière par l'acquisition de fonciers stratégiques dont 200 hectares sur l'axe Casablanca-Rabat, correspondant à 40 000 logements supplémentaires. Les décaissements liés à l'acquisition de fonciers totalisent 2,1 milliards de dirhams en 2012.

En 2013, et conformément à son plan stratégique 2013-2015, le Groupe entend limiter ses acquisitions à l'axe Casablanca-Rabat et à des zones spécifiques en Afrique de l'Ouest. Ainsi, les décaissements liés à ces acquisitions totalisent, à fin 2013, 700,0 MDhs pour une superficie de 130 hectares.

III. Perspectives de développement à l'international

Douja Promotion Groupe Addoha ambitionne de développer ses activités à l'international à travers la pénétration de plusieurs marchés porteurs en Afrique de l'Ouest. Ainsi, en 2013, le Groupe lance différents programmes de logements d'une consistance globale de 23 740 logements dans quatre différents pays :

- **Côte d'Ivoire** : développement de 10 100 logements, dont 7 500 logements économiques au quartier Locodjoro et 2 600 autres unités à la commune de Koumassi, au cœur d'Abidjan. Le Groupe a officiellement scellé un partenariat avec le gouvernement ivoirien à travers la signature de conventions et mémorandums, pour le développement des logements économiques à Abidjan. Ces deux projets sont rentrés dans la phase de pré-commercialisation et de production ;
- **République de Guinée** : Développement de 3 000 logements dans la capitale Conakry à travers la signature d'une convention avec la République de Guinée ;
- **Cameroun** : développement de 10 000 logements économiques sur une dizaine de villes du Cameroun ;
- **Congo Brazzaville** : développement de 640 logements économiques portant sur une superficie de 2,8 hectares à Brazzaville, dans la commune de M'pila.

Par ailleurs, d'autres conventions d'investissement ont été signées avec les gouvernements de quatre autres pays de la région pour le développement de 5 000 unités au Niger, 5 000 unités au Sénégal, 10 000 unités au Mali, 10 000 unités au Ghana et 15 000 unités au Tchad.

Ainsi, outre ses compétences en matière de développement immobilier, le Groupe entend exporter son savoir-faire en termes de mise en place de guichet unique qui regroupe les banques, les services de vente, de notariat, de conservation foncière et de distribution d'eau et d'électricité.

Cette orientation à l'international se veut être inscrite sur le long terme, dans un marché africain porteur, en initiant des coopérations avec les Gouvernements Africains, des partenariats avec les banques marocaines pour mettre en place les mécanismes de crédit et de financement, et en prospectant de nouveaux marchés stratégiques.

Aussi, le Groupe entend, également, élargir ses activités au Moyen Orient, notamment en Arabie Saoudite, et entre en phase de prospection pour le développement de projets de logements sociaux avec des partenaires locaux. Ainsi, un premier mémorandum d'entente a été signé au cours du dernier trimestre 2013 afin de développer un premier projet de logement social dans la région de la Mecque.

L'objectif du Groupe est, en fait, d'assurer un relais de croissance à moyen et long terme pour le logement social et d'arriver à une production optimale qui représentera entre 20% et 25% de la production globale à moyen terme.

IV. Perspectives de volume d'affaires et de résultat

Concernant le périmètre actuel du Groupe, les compromis de vente n'ayant pas encore donné lieu à des contrats définitifs correspondent à un chiffre d'affaires sécurisé de 14,8 MMDhs à fin mars 2014 et portent sur 25 200 logements. Il est à signaler que les compromis de vente relatifs aux projets portés par Prestigia correspondent à eux seuls à 7,8 milliards de dirhams concernant 3 208 unités, soit 52,7% du total chiffre d'affaires sécurisé.

Pour l'année 2014, le Groupe prévoit de réaliser un chiffre d'affaires de 9 923 MDhs et un résultat net part du groupe de 1 985 MDhs.

Partie VII. FACTEURS DE RISQUE

I. Le risque lié au 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 Groupe 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.

II. Le risque lié au foncier

Prix 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'État 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.

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 et dans plusieurs pays d'Afrique Sub-saharienne (Guinée, Côte d'Ivoire, Cameroun, Congo Brazzaville, Mali, Ghana, Sénégal et Niger) ;
- 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.

Toutefois, ce risque a été atténué par la disposition de la loi de finances 2010 relative à la hausse du prix des logements économiques à 250 000 Dhs, permettant ainsi aux promoteurs de pallier au risque de renchérissement du coût du foncier. Un prix de vente plus élevé et permet de maintenir les marges de la Société.

Bien Immobilier

Dans le cadre de la présente émission, il est à mentionner que le Bien Immobilier fait l'objet d'une clause résolutoire et de rétrocession au profit du vendeur (ayant la forme d'une collectivité ethnique) et par laquelle la Société (acquéreur) s'est engagée à réaliser, sur le foncier en question, un projet immobilier dans un délai de 5 ans après l'obtention de l'autorisation de construire avec faculté de prorogation dudit délai d'un commun

accord. A défaut du respect de ce délai et en cas de désaccord sur le supplément de délai, la vente serait résolue et la Société serait tenue de rétrocéder le bien immobilier à son vendeur dans les mêmes conditions de prix ayant prévalu lors de son acquisition.

Le contrat de vente stipule par ailleurs que dans l'hypothèse mentionnée dans le paragraphe précédent, la clause résolutoire (i) ne peut faire obstacle à l'inscription de toute hypothèque ou autres charges prises sur le Bien Immobilier au profit du service de l'enregistrement et de tout établissement bancaire pour sûreté ou garantie de tous prêts destinés à sa valorisation et (ii) ne peut porter atteinte aux droits des créanciers hypothécaires.

En outre, il est à préciser qu'à la date de visa de la présente Note d'Information, la Société ne détient aucune autorisation de construction d'immeubles portant sur le Bien Immobilier.

III. Le risque concurrentiel

L'absence de barrières à l'entrée et les perspectives de profit avantageuses qu'offre le secteur a eu, et continue d'avoir pour effet d'attirer de nombreux opérateurs sur le marché de l'immobilier. La multiplication des opérateurs, aussi bien nationaux qu'internationaux, pourrait avoir un double effet :

- une érosion des marges, conséquence d'une concurrence de plus en plus soutenue ;
- un renchérissement du coût du foncier dans certaines zones faisant l'objet d'une forte demande émanant des promoteurs immobiliers.

IV. Le risque afférent à la hausse des taux d'intérêts

Une hausse significative des taux d'intérêts débiteurs appliqués aux crédits contractés par les acquéreurs constituerait un facteur limitatif quant à la demande en logement des ménages.

Il en résulterait donc un impact potentiel relativement important sur le chiffre d'affaires de Douja Promotion Groupe Addoha et plus particulièrement sur le volume d'affaires généré par le segment du logement économique.

Pour atténuer ce risque, il convient de souligner que Douja Promotion Groupe Addoha signe systématiquement des conventions avec ses partenaires bancaires pour que les futurs acquéreurs de ses produits puissent bénéficier de crédits à taux attractifs.

Ce risque impact, par ailleurs, la Société au niveau de sa capacité d'endettement et de paiement des intérêts. Pour y faire face, le Groupe a mis en place un suivi rigoureux de l'encours de ses dettes financières permettant d'anticiper de manière adéquate le paiement de ses prochaines échéances et d'en prendre, en conséquence, les mesures idoines.

V. Le risque lié à la réduction de la demande

Une baisse de la demande nationale ou étrangère (due à une mauvaise conjoncture internationale) influerait de manière négative sur la santé du secteur en général, et sur le volume d'affaires.

Néanmoins, il convient de rappeler qu'en 2013, le déficit global en logement était estimé à 840 000 logements pour une production annuelle de l'ordre de 166 556 logements à l'échelle nationale⁶¹.

Par ailleurs, en préalable au démarrage de projets immobiliers d'envergure, Douja Promotion Groupe Addoha mène en amont une étude de marché pertinente afin de s'assurer du succès commercial du projet d'une part et de choisir un positionnement adapté d'autre part.

Enfin, un des éléments clés de la stratégie adoptée par Douja Promotion Groupe Addoha consiste à privilégier dans son portefeuille des produits dits liquides à l'image des produits d'habitat intermédiaire, et ce, dans une logique de diversification des risques.

⁶¹ Ministère de l'habitat

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

I. Données comptables et financières

I.1. Principes et méthodes comptables utilisées par Douja Promotion Groupe Addoha au 31/12/2013

I.1.1. Référentiel comptable

▪ Actif immobilisé

Évaluation à l'entrée

Immobilisation en non-valeurs

Valeur d'entrée (Somme des charges dont l'étalement est opéré en vertu de leur caractère propre et en vertu d'une décision de gestion).

Immobilisations incorporelles

Coût d'acquisition pour les immobilisations acquises à titre onéreux.

Coût de production pour les immobilisations produites par l'entreprise pour elle-même.

Immobilisations corporelles

Coût d'acquisition pour les immobilisations acquises à titre onéreux

Coût de production pour les immobilisations produites par l'entreprise pour elle-même

Immobilisations financière

Prix d'achat à l'exclusion des frais d'acquisition

Corrections de valeur

Méthodes d'amortissements :

Linéaire

- Les immobilisations en non valeurs sont amorties sur 5 ans
- Les immobilisations corporelles sont amorties de façon linéaire en application des taux suivants :
 - Constructions : 5%
 - Agencement et aménagements des constructions : 5%
 - Matériel de transport : 20%
 - Matériel informatique : 20% et 33,33%
 - Matériel et mobilier de bureau et aménagements divers : 10% et 20%

Méthodes d'évaluation des provisions pour dépréciation

A la date d'inventaire, la valeur actuelle est comparée à la valeur d'entrée des éléments ou à la VNC pour les éléments amortissables, seules les moins-values dégagées de cette comparaison sont inscrites en comptabilité :

- sous forme d'amortissements exceptionnels, si elles ont un caractère définitif ;
- sous forme de provisions pour dépréciation, si elles n'ont pas un caractère définitif.

Méthodes de détermination des écarts de conversion - Actif

Écart entre la valeur historique et actuelle libellés en devise et valorisés au cours de clôture.

▪ Actif circulant (Hors trésorerie)

Évaluation à l'entrée

Stocks

- Coût d'acquisition pour les stocks acquis à titre onéreux.
- Coût de production pour les stocks et encours produits par l'entreprise elle-même.
- Le stock des "Réserves foncières" est valorisé au coût d'acquisition qui comprend le prix d'achat des terrains, les frais accessoires d'achat (droits d'enregistrement, de conservation foncière...) ainsi que les dépenses d'études et des travaux de viabilisation et d'équipement (travaux de lotissement).
- Le stock des "Constructions en cours" est valorisé au coût des terrains et des équipements ainsi que les coûts des travaux de constructions.
- Les stocks des programmes achevés "constructions terminées" comprennent l'ensemble des coûts des terrains, d'équipement ou de constructions, y compris les charges restant à payer sur ces programmes qui sont constatées sous forme de dettes provisionnées.
- Les stocks sont valorisés selon la méthode de l'inventaire permanent.
- La valorisation des stocks tient compte de l'incorporation des charges financières liées aux projets de construction.
- Pour la réserve foncière, l'incorporation des charges financières au coût des terrains est opérée à partir de la décision d'acquisition par le versement partiel ou total du prix d'achat entre les mains du ou des vendeurs ou du notaire.
- Il est d'abord déterminé la quote-part globale des frais financiers à stocker, ensuite il est calculé pour chaque projet, dont les travaux de constructions n'ont pas encore commencé, le montant des frais financiers à partir du versement partiel ou total du prix d'achat du terrain.
- Le montant des frais financiers inclus dans la valorisation des stocks ne pourra excéder le maximum calculé au départ.

Créances

Valeur nominale

Titres et valeur de placement

Prix d'achat à l'exclusion des frais d'achat

Corrections de valeur

Méthodes d'évaluation des provisions pour dépréciation

Créances

Lorsque le règlement futur d'une créance paraît incertain en raison d'un litige ou d'une situation financière compromise, une provision pour dépréciation doit être constituée sur la base de la perte probable future.

Stocks

Une provision pour dépréciation des stocks est constituée :

- Lorsque la valeur probable de vente nette des frais de commercialisation devient inférieure au coût des stocks ;
- Lorsqu'il paraît probable que les programmes en cours de réalisation se solderont par des déficits.

Titres et valeurs de placement

A la date d'inventaire, la valeur actuelle est comparée à la valeur d'entrée, seules les moins-values dégagées de cette comparaison sont inscrites en comptabilité sous forme de provisions pour dépréciation.

Méthodes de détermination des écarts de conversion - Actif

Écart entre la valeur historique et actuelle des éléments monétaires libellés en devise et valorisés au cours de clôture.

- **Financement permanent**

Dettes de financement permanent

Valeur nominale

Méthodes d'évaluation des provisions durables pour risques et charges

En fonction des informations liées au risque ou à la perte probable à la date de clôture.

Méthodes de détermination des écarts de conversion - Passif

Écart entre la valeur historique et actuelle des éléments monétaires libellés en devise et valorisés au cours de clôture.

▪ **Passif circulant (Hors trésorerie)**

Dettes du passif circulant

Valeur nominale

Méthodes d'évaluation des provisions durables pour risques et charges

En fonction des informations liées au risque ou à la perte probable à la date de clôture.

Méthodes de détermination des écarts de conversion - Passif

Écart entre la valeur historique et actuelle des éléments monétaires libellés en devise et valorisés au cours de clôture.

▪ **Trésorerie**

Trésorerie - Actif

Valeur nominale

Trésorerie - Passif

Valeur nominale

II. États de synthèse (Comptes Sociaux)

II.1. États de synthèse sociaux de Douja Promotion Groupe Addoha sur les trois derniers exercices

II.1.1. Bilans des trois derniers exercices

■ Bilan de l'exercice 2011

ACTIF En Dirhams	Brut	Exercice Amort&Prov	Net	Exercice précédent Net
IMMOBILISATIONS EN NON VALEUR (A)	95 459 906,09	51 284 214,25	44 175 691,84	60 440 620,12
Frais préliminaires	78 073 936,14	40 246 669,80	37 827 266,34	53 442 053,57
Charges à répartir sur plusieurs exercices	17 385 969,95	11 037 544,45	6 348 425,50	6 998 566,55
Primes de remboursement des obligations	-	-	-	-
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES (B)	7 898 409,38	3 691 434,37	4 206 975,01	4 718 918,73
Immobilisations en recherche et développement	338 245,70	-	338 245,70	338 245,70
Brevets, marques, droits et valeurs similaires	67 184,93	-	67 184,93	67 184,93
Fonds commercial	-	-	-	-
Autres immobilisations incorporelles	7 492 978,75	3 691 434,37	3 801 544,38	4 313 488,10
IMMOBILISATIONS CORPORELLES (C)	140 352 242,40	39 459 349,64	100 892 892,76	75 424 702,51
Terrains	28 149 820,82	-	28 149 820,82	3 649 820,82
Constructions	51 610 359,91	9 464 774,68	42 145 585,23	44 702 053,22
Installations techniques, matériel et outillage	8 451 737,35	3 882 209,15	4 569 528,20	4 926 950,00
Matériel de transport	7 231 921,71	5 468 736,39	1 763 185,32	3 301 395,74
Mobiliers, matériel de bureau et aménagements divers	37 733 622,24	17 937 716,39	19 795 905,85	17 485 526,68
Autres immobilisations corporelles	7 174 780,37	2 705 913,03	4 468 867,34	1 358 956,05
Immobilisations corporelles en cours	-	-	-	-
IMMOBILISATIONS FINANCIERES (D)	2 740 253 136,76	950 672 792,93	1 789 580 343,83	2 051 366 477,64
Prêts immobilisés	-	-	-	-
Autres créances financières	874 506,96	-	874 506,96	805 283,79
Titres de participation	2 739 378 629,80	950 672 792,93	1 788 705 836,87	2 050 164 993,85
Autres titres immobilisés	-	-	-	396 200,00
ECARTS DE CONVERSION - ACTIF (E)	-	-	-	-
Diminution des créances immobilisées	-	-	-	-
Augmentation des dettes de financement	-	-	-	-
TOTAL I (A+B+C+D+E)	2 983 963 694,63	1 045 107 791,19	1 938 855 903,44	2 191 950 719,00
STOCKS (F)	8 685 282 154,38	55 333 858,13	8 629 948 296,25	8 133 980 442,53
Marchandises	1 281 219 123,93	-	1 281 219 123,93	983 214 385,47
Matières et fournitures consommables	-	-	-	-
Produits en cours	5 488 794 043,15	6 122 836,55	5 482 671 206,60	5 753 343 283,87
Produits intermédiaires et produits résiduels	-	-	-	-
Produits finis	1 915 268 987,30	49 211 021,58	1 866 057 965,72	1 397 422 773,19
CREANCES DE L'ACTIF CIRCULANT (G)	8 650 947 100,27	234 960,00	8 769 797 455,27	6 164 524 373,88
Fournis. débiteurs, avances et acomptes	611 835 465,77	-	611 835 465,77	729 689 544,89
Clients et comptes rattachés	4 553 995 524,00	234 960,00	4 553 760 564,00	2 472 034 697,85
Personnel	316 069,57	-	316 069,57	350 958,42
Etat	1 339 528 303,04	-	1 458 613 618,04	1 320 655 192,37
Comptes d'associés	-	-	-	-
Autres débiteurs	1 952 742 487,52	-	1 952 742 487,52	1 529 673 217,54
Compte de régularisation actif	192 529 250,37	-	192 529 250,37	112 120 762,81
TITRES ET VALEUR DE PLACEMENT (H)	534 686 089,48	348 921 890,73	185 764 198,75	291 299 003,63

ECART DE CONVERSION - ACTIF (I)				
	-	-	-	-
(Eléments circulants)				
TOTAL II (F+G+H+I)	17 870 915 344,13	404 490 708,86	17 585 509 950,17	14 589 803 820,04
TRESORERIE - ACTIF				
Chèques et valeurs à encaisser	25 939,58	-	25 939,58	15 278 089,50
Banques, T.G & CP	64 186 574,72	-	64 186 574,72	70 445 197,17
Caisses, régies d'avances et accreditifs	323 687,97	-	323 687,97	609 682,72
TOTAL III	64 536 202,27	-	64 536 202,27	86 332 969,39
TOTAL GENERAL I+II+III	20 919 415 241,03	1 449 598 500,05	19 588 902 055,98	16 868 087 508,43

PASSIF	Exercice	Exercice précédent
En Dirhams		
CAPITAUX PROPRES		
Capital social ou personnel ⁽¹⁾	3 150 000 000,00	3 150 000 000,00
moins: Actionnaires, capital souscrit non appelé dont versé	-	-
Prime d'émission, de fusion, d'apport	3 339 000 000,00	3 339 000 000,00
Ecart de réévaluation	-	-
Réserve légale	168 075 957,65	117 685 057,36
Autres réserves	-	-
Report à nouveau ⁽²⁾	987 529 041,08	654 776 697,65
Résultat net en instance d'affectation ⁽²⁾	-	-
Résultat net de l'exercice ⁽²⁾	1 195 234 236,75	1 007 818 005,72
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES (A)	8 839 839 235,48	8 269 279 760,73
CAPITAUX PROPRES ASSIMILES (B)	-	-
Subventions d'investissement	-	-
Provisions réglementées	-	-
DETTES DE FINANCEMENT (C)	3 083 333 333,34	3 131 585 966,00
Emprunts obligataires	2 000 000 000,00	2 000 000 000,00
Autres dettes de financement	1 083 333 333,34	1 131 585 966,00
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)	11 923 172 568,82	11 400 865 726,73
DETTES DU PASSIF CIRCULANT (F)	5 044 380 474,88	4 519 477 633,25
Fournisseurs et comptes rattachés	1 769 857 109,42	1 210 557 962,04
Clients créditeurs, avances et acomptes	1 960 251 553,25	1 938 380 115,75
Personnel	16 594 558,90	12 959 526,72
Organismes sociaux	5 593 418,33	4 377 889,84
Etat	490 568 683,63	278 366 333,23
Comptes d'associés	20 679 634,14	253 006 495,78
Autres créanciers	616 101 333,76	628 742 041,46
Comptes de régularisation - passif	164 734 183,45	193 087 268,43
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)	5 044 874 274,88	4 519 971 433,25
TRESORERIE PASSIF		
Crédits d'escompte	12 000 000,00	-
Crédit de trésorerie	1 000 000 000,00	-
Banques (soldes créditeurs)	1 608 855 212,28	947 250 348,45
TOTAL III	2 620 855 212,28	947 250 348,45
TOTAL I+II+III	19 588 902 055,98	16 868 087 508,43

■ Bilan de l'exercice 2012

ACTIF	EXERCICE			EXERCICE PRECEDENT
En Dirhams	Brut	Amorti et Prov	Net	Net
IMMOBILISATIONS EN NON VALEUR (A)	84 911 306,10	54 777 705,70	30 133 600,40	44 175 691,84
Frais Préliminaires	64 614 143,64	39 709 706,03	24 904 437,61	37 827 266,34
Charges à répartir sur plusieurs exercices	20 297 162,46	15 067 999,67	5 229 162,79	6 348 425,50
Primes de remboursement des obligations	0,00	0,00	0,00	0,00
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES (B)	7 382 478,38	4 534 857,82	2 847 620,56	4 206 975,01
Immobilisations en recherche et développement	338 245,70	0,00	338 245,70	338 245,70
Brevets, marques, droits, et valeurs similaires	172 584,93	0,00	172 584,93	67 184,93
Fonds commercial	0,00	0,00	0,00	0,00
Autres immobilisations incorporelles	6 871 647,75	4 534 857,82	2 336 789,93	3 801 544,38
IMMOBILISATIONS CORPORELLES (C)	151 676 905,49	50 255 472,73	101 421 432,76	100 892 892,76
Terrains	28 149 820,82	0,00	28 149 820,82	28 149 820,82
Constructions	50 176 763,91	11 668 418,77	38 508 345,14	42 145 585,23
Installations, techniques, matériel et outillage	10 867 911,34	5 099 520,82	5 768 390,52	4 569 528,20
Matériel transport	7 607 053,74	6 982 429,74	624 624,00	1 763 185,32
Mobilier, matériel de bureau et aménagements	42 587 934,29	23 043 614,80	19 544 319,49	19 795 905,85
Divers				
Autres immobilisations corporelles	11 798 371,39	3 461 488,60	8 336 882,79	4 468 867,34
Immobilisations corporelles en cours	489 050,00	0,00	489 050,00	0,00
IMMOBILISATIONS FINANCIERES (D)	2 835 181 836,76	1 306 017 596,15	1 529 164 240,61	1 789 580 343,83
Prêts immobilisés	0,00	0,00	0,00	0,00
Autres créances financières	874 506,96	0,00	874 506,96	874 506,96
Titres de participation	2 834 307 329,80	1 306 017 596,15	1 528 289 733,65	1 788 705 836,87
Autres titres immobilisés	0,00	0,00	0,00	0,00
ECARTS DE CONVERSION - ACTIF (E)	0,00	0,00	0,00	
Diminution des créances immobilisées	0,00	0,00	0,00	0,00
Augmentation des dettes financières	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL I (A+B+C+D+E)	3 079 152 526,73	1 415 585 632,40	1 663 566 894,33	1 938 855 903,44
STOCKS (F)	9 483 423 935,14	55 333 858,13	9 428 090 077,01	8 629 948 296,25
Marchandises	1 268 722 848,71	0,00	1 268 722 848,71	1 281 219 123,93
Matière et fournitures consommables	0,00	0,00	0,00	0,00
Produits en cours	5 865 933 222,93	6 122 836,55	5 859 810 386,38	5 482 671 206,60
Produits intermédiaires et produits résiduels	0,00	0,00	0,00	0,00
Produits finis	2 348 767 863,50	49 211 021,58	2 299 556 841,92	1 866 057 965,72
CREANCES DE L'ACTIF CIRCULANT (G)	10 506 896 020,12	234 960,00	10 506 661 060,12	8 769 797 455,27
Fournisseurs, débiteurs, avances et acomptes	981 433 374,90	0,00	981 433 374,90	611 835 465,77
Clients et comptes rattachés	5 560 941 585,44	234 960,00	5 560 706 625,44	4 553 760 564,00
Personnel	1 034 787,57	0,00	1 034 787,57	316 069,57
Etat	1 364 422 878,14	0,00	1 364 422 878,14	1 458 613 618,04
Comptes d'associés	0,00	0,00	0,00	0
Autres débiteurs	2 416 536 295,32	0,00	2 416 536 295,32	1 952 742 487,52
Comptes de régularisation Actif	182 527 098,75	0,00	182 527 098,75	192 529 250,37
TITRES ET VALEURS DE PLACEMENT (H)	536 768 420,98	360 884 410,79	175 884 010,19	185 764 198,75
ECARTS DE CONVERSION - ACTIF (1)	0,00	0,00	0,00	0
(Eléments circulants)				
TOTAL II (F+G+H+I+)	20 527 088 376,24	416 453 228,92	20 110 635 147,32	17 585 509 950,27
TRESORERIE - ACTIF				
Chèques et valeurs à encaisser	4 150 210,28	0,00	4 150 210,28	25 939,58
Banque, T.G. et C.C.P.	44 012 694,33	0,00	44 012 694,33	64 186 574,72
Caisse, Régies d'avances et accréditifs	110 528,99	0,00	110 528,99	323 687,97
TOTAL III	48 273 433,60	0,00	48 273 433,60	64 536 202,27
TOTAL GENERAL I + II + III	23 654 514 336,57	1 832 038 861,32	21 822 475 475,25	19 588 902 055,98

PASSIF En Dirhams	EXERCICE	EXERCICE PRECEDENT
CAPITAUX PROPRES		
Capital social ou personnel	3 150 000 000,00	3 150 000 000,00
Moins : Actionnaires, capital souscrit non appelé	0,00	0,00
Capital appelé	-	-
dont versé	-	-
Prime d'émission, de fusion, d'apport	3 339 000 000,00	3 339 000 000,00
Ecart de réévaluation	0,00	0,00
Reserve légale	227 837 669,49	168 075 957,65
Autres réserves	0,00	0,00
Report à nouveau (2)	1 654 586 101,99	987 529 041,08
Résultats nets en instance d'affectation (2)	0,00	0,00
Résultat net de l'exercice (2)	1 577 444 585,58	1 195 234 236,75
Total des capitaux propres (A)	9 948 868 357,06	8 839 839 235,48
CAPITAUX PROPRES ASSIMILES (B)	0	0
Subventions d'investissement	0,00	0,00
Provisions réglementées	0,00	0,00
DETTE DE FINANCEMENT (C)	2 925 000 000,02	3 083 333 333,34
Emprunts obligataires	2 000 000 000,00	2 000 000 000,00
Autres dettes de financement	925 000 000,02	1 083 333 333,34
PROVISIONS DURABLES POUR RISQUES ET CHARGES (D)	0,00	0,00
Provisions pour risques	0,00	0,00
Provision pour charges	0,00	0,00
ECARTS DE CONVERSION - PASSIF (E)	0,00	0,00
Augmentation des créances immobilisées	0,00	0,00
Diminution des dettes de financement	0,00	0,00
TOTAL I (A+B+C+D+E)	12 873 868 357,08	11 923 172 568,82
DETTE DU PASSIF CIRCULANT (F)	5 376 868 369,49	5 044 380 474,88
Fournisseurs et comptes rattachés	2 277 633 896,41	1 769 857 109,42
Clients créditeurs, avances et acomptes	1 765 370 078,90	1 960 251 553,25
Personnel	18 818 036,82	16 594 558,90
Organismes sociaux	5 881 319,78	5 593 418,33
Etat	664 261 358,26	490 568 683,63
Comptes d'associés	214 099 597,14	20 679 634,14
Autres créanciers	235 872 491,88	616 101 333,76
Comptes de régularisation-passif	194 931 590,30	164 734 183,45
AUTRES PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES (G)	493 800,00	493 800,00
ECARTS DE CONVERSION - PASSIF (Éléments circulants) (H)	0,00	0
TOTAL II (F+G+H)	5 377 362 169,49	5 044 874 274,88
TRESORERIE - PASSIF		
Crédits d'escompte	0,00	12 000 000,00
Crédits de trésorerie	1 220 000 000,00	1 000 000 000,00
Banques (SoldesCréditeurs)	2 351 244 948,68	1 608 855 212,28
TOTAL III	3 571 244 948,68	2 620 855 212,28
TOTAL GENERAL I + II + III	21 822 475 475,25	19 588 902 055,98

■ Bilan de l'exercice 2013

ACTIF En dirhams	EXERCICE 2013		EXERCICE 2012	
	Brut	Amort et prov	Net	Net
IMMOBILISATIONS EN NON VALEUR (A)	81 749 532	57 268 817	24 480 715	30 133 600
Frais Préliminaires	63 073 013	49 971 259	13 101 754	24 904 438
Charges à répartir sur plusieurs exercices	18 676 519	7 297 558	11 378 961	5 229 163
Primes de remboursement des obligations	-	-	-	-
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES (B)	7 583 932	5 336 186	2 247 747	2 847 621
Immobilisations en recherche et développement	338 246	0	338 246	338 246
Brevets, marques, droits, et valeurs similaires	172 585	0	172 585	172 585
Fonds commercial				
Autres immobilisations incorporelles	7 073 102	5 336 186	1 736 916	2 336 790
IMMOBILISATIONS CORPORELLES (C)	155 987 620	60 119 180	95 868 440	101 421 433
Terrains	3 649 821	0	3 649 821	28 149 821
Constructions	50 176 764	14 153 207	36 023 557	38 508 345
Installations, techniques, matériel et outillage	11 126 419	6 574 666	4 551 753	5 768 391
Matériel transport	7 681 352	7 399 921	281 431	624 624
Mobilier, matériel de bureau et aménagements	44 603 423	27 761 042	16 842 381	19 544 319
divers	-	-	-	-
Autres immobilisations corporelles	12 211 970	4 230 344	7 981 626	8 336 883
Immobilisations corporelles en cours	26 537 871	0	26 537 871	489 050
IMMOBILISATIONS FINANCIERES (D)	3 041 680 950	1 630 428 164	1 411 252 786	1 529 164 241
Prêts immobilisés	0	0	0	0
Autres créances financières	959 854	0	959 854	874 507
Titres de participation	3 040 721 096	1 630 428 164	1 410 292 932	1 528 289 734
Autres titres immobilisés	0	0	0	0
ECARTS DE CONVERSION - ACTIF (E)	0	0	0	
Diminution des créances immobilisées				
Augmentation des dettes financières				
TOTAL I (A+B+C+D+E)	3 287 002 035	1 753 152 348	1 533 849 687	1 663 566 894
STOCKS (F)	9 273 996 374	55 333 858	9 218 662 516	9 428 090 077
Marchandises	1 048 159 876	0	1 048 159 876	1 268 722 849
Matière et fournitures consommables	1 066 015	0	1 066 015	0
Produits en cours	5 814 886 210	6 122 837	5 808 763 374	5 859 810 386
Produits intermédiaires et produits résiduels	0	0	0	0
Produits finis	2 409 884 273	49 211 022	2 360 673 251	2 299 556 842
CREANCES DE L'ACTIF CIRCULANT (G)	12 641 957 047	234 960	12 641 722 087	10 506 661 060
Fournisseurs, débiteurs, avances et acomptes	708 923 178	0	708 923 178	981 433 375
Clients et comptes rattachés	6 211 530 864	234 960	6 211 295 904	5 560 706 625
Personnel	1 122 815	0	1 122 815	1 034 788
Etat	1 555 615 748	0	1 555 615 748	1 364 422 878
Comptes d'associés	0	0	0	0
Autres débiteurs	3 775 306 911	0	3 775 306 911	2 416 536 295
Comptes de régularisation Actif	389 457 530	0	389 457 530	182 527 099
TITRES ET VALEURS DE PLACEMENT (H)	536 768 421	379 159 792	157 608 629	175 884 010
ECARTS DE CONVERSION - ACTIF (I)	0	0	0	0
(Eléments circulants)				
TOTAL II (F+G+H+I)	22 452 721 842	434 728 610	22 017 993 232	20 110 635 147
TRESORERIE - ACTIF				
Chèques et valeurs à encaisser	5 519 780	0	5 519 780	4 150 210
Banque, T.G. et C.C.P.	84 712 873	0	84 712 873	44 012 694
Caisse, Régies d'avances et accreditifs	108 973	0	108 973	110 529
TOTAL III	90 341 626	0	90 341 626	48 273 434
TOTAL GENERAL I + II + III	25 830 065 502	2 187 880 958	23 642 184 545	21 822 475 475

PASSIF En dirhams	EXERCICE 2013	EXERCICE 2012
CAPITAUX PROPRES		
Capital social ou personnel	3 225 571 180	3 150 000 000
Moins : Actionnaires, capital souscrit non appelé	0	0
Capital appelé	-	-
dont versé	-	-
Prime d'émission, de fusion, d'apport	3 603 499 130	3 339 000 000
Ecart de réévaluation	0	0
Reserve légale	306 709 899	227 837 669
	-	-
Autres réserves	0	0
Report à nouveau (2)	2 591 059 901	1 654 586 102
Résultats nets en instance d'affectation (2)	0	0
Résultat net de l'exercice (2)	907 183 667	1 577 444 586
Total des capitaux propres (A)	10 634 023 778	9 948 868 357
CAPITAUX PROPRES ASSIMILES (B)		
Subventions d'investissement	-	-
Provisions réglementées	-	-
DETTES DE FINANCEMENT (C)	3 358 419 878	2 925 000 000
Emprunts obligataires	2 000 000 000	2 000 000 000
Autres dettes de financement	1 358 419 878	925 000 000
PROVISIONS DURABLES POUR RISQUES ET CHARGES (D)	-	-
Provisions pour risques	-	-
Provision pour charges	-	-
ECARTS DE CONVERSION - PASSIF (E)	-	-
Augmentation des créances immobilisées	-	-
Diminution des dettes de financement	-	-
TOTAL I (A+B+C+D+E)	13 992 443 655	12 873 868 357
DETTES DU PASSIF CIRCULANT (F)	5 934 807 607	5 376 868 369
Fournisseurs et comptes rattachés	2 713 066 613	2 277 633 896
Clients créditeurs, avances et acomptes	1 675 520 614	1 765 370 079
Personnel	23 309 863	18 818 037
Organismes sociaux	6 630 842	5 881 320
Etat	990 254 895	664 261 358
Comptes d'associés	176 199 597	214 099 597
Autres créanciers	188 276 625	235 872 492
Comptes de régularisation-passif	161 548 557	194 931 590
AUTRES PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES (G)	96 464 678	493 800
ECARTS DE CONVERSION - PASSIF (Eléments circulants) (H)	-	-
TOTAL II (F+G+H)	6 031 272 285	5 377 362 169
TRESORERIE - PASSIF	-	-
Crédits d'escompte	0	0
Crédits de trésorerie	1 200 000 000	1 220 000 000
Banques (SoldesCréditeurs)	2 418 468 605	2 351 244 949
TOTAL III	3 618 468 605	3 571 244 949
TOTAL GENERAL I + II + III	23 642 184 545	21 822 475 475

II.1.2. Comptes de Produits et Charges des trois derniers exercices

■ CPC de l'exercice 2011

		OPERATIONS		TOTAUX DE L'EXERCICE	TOTAUX DE L'EXERCICE PRECEDENT
NATURES	Propres à l'exercice	Concernant l'exercice précédent			
I	PRODUITS D'EXPLOITATION	-	-	-	
	Ventes de marchandises	-	-	-	-
	Ventes de biens et services produits	5 366 057 062,28	-	5 366 057 062,28	4 483 660 237,95
	Chiffre d'affaires	5 366 057 062,28	-	5 366 057 062,28	4 483 660 237,95
	Variation de stock de produits	- 282 133 821,68	-	- 282 133 821,68	- 616 050 426,06
	Immobilisations produites par l'entreprise pour elle-même	-	-	-	-
	Subvention d'exploitation	-	-	-	-
	Autres produits d'exploitation	-	-	-	-
	Reprises d'exploitation; transfert de charges	7 867 263,25	-	7 867 263,25	-
	TOTAL I	5 091 790 503,85		5 091 790 503,85	3 867 609 811,89
			-		
II	CHARGES D'EXPLOITATION	-			-
	Achats revendus de marchandises	-		-	
	Achats consommés de matières et de fournitures	3 359 432 126,54	- 54 564,10	3 359 377 562,44	2 175 463 937,73
	Autres charges externes	132 015 649,03	139 974,25	132 155 623,28	142 458 749,63
	Impôts et taxes	8 546 118,92	191 282,00	8 737 400,92	1 847 868,70
	Charges de personnel	177 542 508,86	26 849,42	177 569 358,28	129 193 152,55
	Autres charges d'exploitation	1 200 000,00	-	1 200 000,00	997 051,09
	Dotations d'exploitation	29 923 183,58	-	29 923 183,58	34 032 506,46
	TOTAL II	3 708 659 586,93	303 541,57	3 708 963 128,50	2 483 993 266,16
III	RESULTAT D'EXPLOITATION (I - II)	1 383 130 916,92	- 303 541,57	1 382 827 375,35	1 383 616 545,73
IV	PRODUITS FINANCIERS		-		
	Produits des titres de participation et autres titres immobilisés	494 652 483,14		494 652 483,14	363 834 224,20
	Gains de change	82 739,67	42 626,62	125 366,29	35 679,96
	Intérêts et autres produits financiers	99 941 253,00	-	99 941 253,00	86 710 163,23
	Reprises financières; transferts de charges	92 760 374,21		92 760 374,21	154 430 029,54
	TOTAL IV	687 436 850,02	42 626,62	687 479 476,64	605 010 096,93
V	CHARGES FINANCIERES				
	Charges d'intérêts	297 088 642,13	- 269 170,45	296 819 471,68	318 293 677,73
	Pertes de change	183 377,11	- 93,80	183 283,31	132 114,32
	Autres charges financières	-	-	-	-
	Dotations financières	487 657 516,46	-	487 657 516,46	520 679 957,69
	TOTAL V	784 929 535,70	- 269	784 660 271,45	839 105 749,74

			264,25		
VI	RESULTAT FINANCIER (IV - V)	- 97 492 685,68	311 890,87	- 97 180 794,81	- 234 095 652,81
VII	RESULTAT COURANT (VI + III)	1 285 638 231,24	8 349,30	1 285 646 580,54	1 149 520 892,92
VII	RESULTAT COURANT Reports	1 285 638 231,24	8 349,30	1 285 646 580,54	1 149 520 892,92
VIII	PRODUITS NON COURANTS				
	Produits des cessions d'immobilisations	-	-	-	195 000,00
	Subventions d'équilibre	-	-	-	-
	Reprises sur subventions d'investissement	-	-	-	-
	Autres produits non courants	36 920 628,45	582 417,60	37 503 046,05	35 523 423,90
	Reprises non courantes; transferts de charges	-	-	-	-
	TOTAL VIII	36 920 628,45	582 417,60	37 503 046,05	35 718 423,90
IX	CHARGES NON COURANTES				
	Valeurs nettes d'amortissements des immobilisations cédées	-	-	-	-
	Subventions accordées	-	-	-	-
	Autres charges non courantes	6 466 713,55	2 363 361,29	8 830 074,84	4 654 485,10
	Dotations non courantes aux amortiss. et provision	-	-	-	-
	TOTAL IX	6 466 713,55	2 363 361,29	8 830 074,84	4 654 485,10
X	RESULTAT NON COURANT (VIII- IX)	30 453 914,90	- 1 780 943,69	28 672 971,21	31 063 938,80
XI	RESULTAT AVANT IMPOT (VII + X)	1 316 092 146,14	- 1 772 594,39	1 314 319 551,75	1 180 584 831,72
XII	IMPOT SUR LES RESULTAT	119 085 315,00	-	119 085 315,00	172 766 826,00
XII I	RESULTAT NET (XI – XII)	1 197 006 831,14	- 1 772 594,39	1 195 234 236,75	1 007 818 005,72
XI V	TOTAL DES PRODUITS (I + IV + VIII)			5 816 773 026,54	4 508 338 332,72
XV	TOTAL DES CHARGES (II +V+IX+XII)			4 621 538 789,79	3 500 520 327,00
XV I	RESULTAT NET (XIV – XV)			1 195 234 236,75	1 007 818 005,72

■ CPC de l'exercice 2012

	NATURE	Propres à l'exercice	OPERATIONS Concernant les exercices précédents	TOTAUX DE L'EXERCICE	TOTAUX DE L'EXERCICE
I	PRODUITS D'EXPLOITATION				
	Ventes de marchandises (en l'état)	-	-	-	-
	Ventes de biens et services produits	5 516 146 716,89	200 000,00	5 516 346 716,89	5 366 057 062,28
	chiffres d'affaires				
	Variation de stocks de produits (+/-) (1)	-80 585 726,76	-	-80 585 726,76	-282 133 821,68
	Immobilisations produites par l'entreprise pour elle-même	-	-	-	-
	Subvention d'exploitation	-	-	-	-
	Autres produits d'exploitation	-	-	-	-
	Reprises d'exploitations: transfert de charges	1 320 359,33	0,00	1 320 359,33	7 867 263,25
	TOTAL I	5 436 881 349,46	200 000,00	5 437 081 349,46	5 091 790 503,85
II	CHARGES D'EXPLOITATION				
	Achats revendus (2) de marchandises	-	-	-	-
	Achats consommés (2) de matière et de Fournitures	3 516 497 863,56	-14 460,51	3 516 483 403,05	3 359 377 562,44
	Autres charges externes	149 917 440,93	2 249 395,89	152 166 836,82	132 155 623,28
	Impôts et taxes	3 593 696,80	105 670,40	3 699 367,20	8 737 400,92
	Charges de personnel	200 094 415,46	2 000,00	200 096 415,46	177 569 358,28
	Autres charges d'exploitation	1 000 000,00	-	1 000 000,00	1 200 000,00
	Dotations d'exploitation	28 916 582,44	-	28 916 582,44	29 923 183,58
	TOTAL II	3 900 019 999,19	2 342 605,78	3 902 362 604,97	3 708 963 128,50
III	RESULTAT D'EXPLOITATIONS (I-II)	1 536 861 350,27	-2 142 605,78	1 534 718 744,49	1 382 827 375,35
IV	PRODUITS FINANCIERS				
	Produits des titres de participation et autres titres immobilisés	666 188 784,00	-	666 188 784,00	494 652 483,14
	Gains de change	692 137,53	-	692 137,53	125 366,29
	Intérêts et autres produits financiers	112 429 213,29	-	112 429 213,29	99 941 253,00
	Reprise financières; transferts de charges	136 573 803,29	-	136 573 803,29	92 760 374,21
V	TOTAL IV	915 883 938,11	-	915 883 938,11	687 479 476,64
	CHARGES FINANCIERES				
	Charges d'intérêts	343 464 652,24	-	343 464 652,24	296 819 471,68
	Pertes de changes	123 288,43	-	123 288,43	183 283,31
	Autres charges financières	-	1 404,57	1 404,57	0,00
	Dotations financières	367 307 323,28	0,00	367 307 323,28	487 657 516,46
	TOTAL V	710 895 263,95	1 404,57	710 896 668,52	784 660 271,45
VI	RESULTAT FINANCIER (IV - V)	204 988 674,16	-1 404,57	204 987 269,59	-97 180 794,81
VII	RESULTAT COURANT (III + V)	1 741 850 024,43	-2 144 010,35	1 739 706 014,08	1 285 646 580,54
VII	RESULTAT COURANT (reports)	1 741 850 024,43	-2 144 010,35	1 739 706 014,08	1 285 646 580,54
VIII	PRODUITS NON COURANTS				
	Produits des cessions d'immobilisation	6 742 000,00	-	6 742 000,00	-
	Subvention d'équilibre	-	-	0,00	-
	Reprise sur subventions d'investissement	-	-	0,00	-
	Autres produits non courants	9 950 810,83	4 327 727,01	14 278 537,84	37 503 046,05
	Reprises non courantes; transferts de charges	-	-	-	-
	TOTAL VIII	16 692 810,83	4 327 727,01	21 020 537,84	37 503 046,05
IX	CHARGES NON COURANTES				
	Valeurs nettes d'amortissements des Immobilisations cédées	6 140 971,64	-	6 140 971,64	-
	Subventions accordées	-	-	-	-
	Autres charges non courantes	36 932 400,07	8 734 235,63	45 666 635,70	8 830 074,84
	Dotations non courantes aux amortissements et aux provisions	-	-	-	-
	TOTAL IX	43 073 371,71	8 734 235,63	51 807 607,34	8 830 074,84

X	RESULTAT NON COURANT (VIII-IX)	-26 380 560,88	-4 406 508,62	-30 787 069,50	28 672 971,21
XI	RESULTAT AVANT IMPOTS (VII+/-X)	1 715 469 463,55	-6 550 518,97	1 708 918 944,58	1 314 319 551,75
XII	IMPOTS SUR LES RESULTATS	131 474 359,00	0,00	131 474 359,00	119 085 315,00
XIII	RESULTAT NET (XI-XII)	1 583 995 104,55	-6 550 518,97	1 577 444 585,58	1 195 234 236,75
XIV	TOTAL DES PRODUITS (I+VI+VIII)	-	-	6 373 985 825,41	5 816 773 026,54
XV	TOTAL DES CHARGES (II+V+IX+XII)	-	-	4 796 541 239,83	4 621 538 789,79
XIV	RESULTAT NET (total des produits - total des charges)	-	-	1 577 444 585,58	1 195 234 236,75

■ CPC de l'exercice 2013

NATURES	OPERATIONS		TOTAUX DE L'EXERCICE	TOTAUX 2012
	Propres à l'exercice	EXE Précédent		
I. PRODUITS D'EXPLOITATION				
Ventes de marchandises	-	-	-	-
Ventes de biens et services produits	4 774 388 907	-	4 774 388 907	5 516 346 717
Chiffre d'affaires	- 674 143 805	-	674 143 805	80 585 727
Variation de stock de produits		- -	-	-
Immobilisations produites par l'entreprise pour elle-même	-	-	-	-
Subvention d'exploitation	-	-	-	-
Autres produits d'exploitation	-	-	-	1 320 359
Reprises d'exploitation; transfert de charges				
TOTAL I	4 100 245 102	-	4 100 245 102	5 437 081 349
II. CHARGES D'EXPLOITATION				
Achats revendus de marchandises		-	-	-
Achats consommés de matières et de fournitures	2 822 537 232	2 630	2 822 539 862	3 516 483 403
Autres charges externes	152 661 852	733 050	153 394 902	152 166 837
Impôts et taxes	5 997 795	4 235	6 002 030	3 699 367
Charges de personnel	201 143 216	-	201 143 216	200 096 415
Autres charges d'exploitation	999 956	-	999 956	1 000 000
Dotations d'exploitation	27 134 945	-	27 134 945	28 916 582
TOTAL II	3 210 474 995	739 915	3 211 214 911	3 902 362 605
III. RESULTAT D'EXPLOITATION (I - II)	889 770 107	739 915	889 030 191	1 534 718 744
IV. PRODUITS FINANCIERS				
Produits des titres de participation et autres titres immobilisés	52 125	-	52 125	692 138
Gains de change	167 592 500	-	167 592 500	112 429 213
Intérêts et autres produits financiers				
Reprises financières; transferts de charges	253 576 070	-	253 576 070	136 573 803
TOTAL IV	949 561 205	-	949 561 205	915 883 938
V. CHARGES FINANCIERES				
Charges d'intérêts	408 532 699	470	408 533 170	343 464 652
Pertes de change	391 237	-	391 237	123 288
Autres charges financières	-	-	-	1 405
Dotations financières	342 685 949	-	342 685 949	367 307 323
TOTAL V	751 609 885	470	751 610 356	710 896 669
VI. RESULTAT FINANCIER (IV - V)	197 951 320	- 470	197 950 850	204 987 270
VII. RESULTAT COURANT (VI + III)	1 087 721 427	- 740 386	1 086 981 041	1 739 706 014
VII. RESULTAT COURANT Reports	1 087 721 427	740 386	1 086 981 041	1 739 706 014
VIII. PRODUITS NON COURANTS				
Produits des cessions d'immobilisations	24 513 000	-	24 513 000	6 742 000
Subventions d'équilibre	-	-	- -	
Reprises sur subventions d'investissement				

	-	-	-	-
Autres produits non courants	11 730 389	13 163 894	24 894 283	14 278 538
Reprises non courantes; transferts de charges	-	-	-	-
TOTAL VIII	36 243 389	13 163 894	49 407 283	21 020 538
IX. CHARGES NON COURANTES				
Valeurs nettes d'amortissements des immobilisations cédées	24 989 703	-	24 989 703	6 140 972
Subventions accordées	-	-	-	-
Autres charges non courantes	22 058 171	3 848 458	25 906 629	45 666 636
Dotations non courantes aux amortiss. et provision	95 970 878	-	95 970 878	-
TOTAL IX	143 018 752	3 848 458	146 867 209	51 807 607
X. RESULTAT NON COURANT (VIII - IX)	-	106 775 363	- 97 459 927	-30 787 070
XI. RESULTAT AVANT IMPOT (VII + X)		980 946 064	989 521 114	1 708 918 945
XII. IMPOT SUR LES RESULTAT		82 337 447	82 337 447	131 474 359
XIII.RESULTAT NET (XI – XII)		898 608 617	907 183 667	1 577 444 586
XIV.TOTAL DES PRODUITS (I + IV + VIII)			5 099 213 590	6 373 985 825
XV. TOTAL DES CHARGES (II + V + IX + XII)			4 192 029 923	4 796 541 240
XVI.RESULTAT NET (XIV – XV)			907 183 667	1 577 444 586

II.1.3. Tableau de financement des trois derniers exercices

■ Tableau de financement de l'exercice 2011

MASSES	31/12/2011	31/12/2010	Variations (a-b)	
			Emplois	Ressources
Financement permanent	11 923 172 568,82	11 400 865 726,73		522 306 842,09
Moins actif immobilisé	1 938 855 903,44	2 191 950 719,00		253 094 815,56
= FONDS DE ROULEMENT FONCTIONNEL (A)	9 984 316 665,38	9 208 915 007,73		775 401 657,65
Actif circulant	17 585 509 950,27	14 589 803 820,04	2 995 706 130,23	
Moins passif circulant	5 044 874 274,88	4 519 971 433,25		524 902 841,63
= BESOIN DE FINANCEMENT GLOBAL (B)	12 540 635 675,39	10 069 832 386,79	2 470 803 288,60	
TRESORERIE NETTE (ACTIF-PASSIF) = A-B	- 2 556 319 010,01	-860 917 379,06		1 695 401 630,95

II.EMPLOIS ET RESSOURCES	31/12/2011		31/12/2010	
	Emplois	Ressources	Emplois	Ressources
I. RESSOURCES STABLES DE L'EXERCICE (flux)				
. Autofinancement (A)		987 251 815,31		1 141 100 908,37
. Capacité d'autofinancement		1 611 926 577,31		1 562 335 469,87
- distribution de bénéfices	624 674 762,00			
. Cession et réduction d'immobilisations (B)		396 200,00		288 283,07
. Cession immob incorporelles				
. Cession immob corporelles				195 000,00
. Cession immob financières				
. Récupération sur créances immobilisées		396 200,00		93 283,07
. Augmentation des capitaux propres (C)				2 997 208 452,00
. Augmentation de capital, apport				2 992 500 000,00
. Subvention d'investissement				4 708 452,00
.Augmentation des dettes de financement (D)		1 333 333 333,33		500 000 000,00
(nette de prime de remboursement)		1 333 333 333,33		500 000 000,00
TOTAL RESSOURCES STABLES (A+B+C+D)		2 320 981 348,64		4 638 597 643,44
II. EMPLOIS STABLES DE L'EXERCICE (flux)				
. Acquisition et augment. d'immobilisations (E)	161 166 672,06		20 309 869,17	
. Acquisition immob incorporelles	86 360,00		305 200,00	
. Acquisition immob corporelles	35 701 088,89		7 929 669,17	
. Acquisition immob financières	125 310 000,00		12 075 000,00	
. Augmentation créances immobilisées	69 223,17			
. Remboursement des capitaux propres (F)				
. Remboursement des dettes de financ. (G)	1 381 585 965,99		317 973 496,63	
. Emploi en non-valeur (H)	2 827 052,94		65 140 875,42	
TOTAL EMPLOIS STABLES (E+F+G+H)	1 545 579 690,99		403 424 241,22	
III. VARIATION DU BESOIN DE FINANCEMENT GLOBAL (B.F.G.)	2 470 803 288,60		2 091 516 794,36	
IV. VARIATION DE LA TRESORERIE				
		1 695 401 630,95	2 143 656 607,86	
TOTAL GENERAL...	4 016 382 979,59	4 016 382 979,59	4 638 597 643,44	4 638 597 643,44

■ **Tableau de financement de l'exercice 2012**

MASSES	31/12/2012	31/12/2011	Variations (a-b)	
			Emplois	Ressources
Financement permanent	12 873 868 357,08	11 923 172 568,82	0,00	950 695 788,26
<u>Moins</u> actif immobilisé	1 663 566 894,33	1 938 855 903,44	0,00	275 289 009,11
= FONDS DE ROULEMENT FONCTIONNEL (A)	11 210 301 463	9 984 316 665	0,00	1 225 984 797
Actif circulant	20 110 635 147,32	17 585 509 950,27	2 525 125 197,05	0,00
<u>Moins</u> passif circulant	5 377 362 169,49	5 044 874 274,88	0,00	332 487 894,61
= BESOIN DE FINANCEMENT GLOBAL (B)	14 733 272 977,8	12 540 635 675	2 192 637 302	0,00
TRESORERIE NETTE (ACTIF-PASSIF) = A-B	-3 522 971 515	-2 556 319 010	0,00	966 652 505

II. EMPLOIS ET RESSOURCES	31/12/2012		31/12/2011	
	Emplois	Ressources	Emplois	Ressources
I. RESSOURCES STABLES DE L'EXERCICE (flux)				
. Autofinancement (A)		1 492 689 478,88		987 251 815,31
. Capacité d'autofinancement		1 961 104 942,88		1 611 926 577,31
- distribution de bénéfices	468 415 464,00		624 674 762,00	
. Cession et réduction d'immobilisations (B)		6 742 000,00		396 200,00
. Cession immob incorporelles				
. Cession immob corporelles		1 742 000,00		
. Cession immob financières		5 000 000,00		
. Récupération sur créances immobilisées				396 200,00
. Augmentation des capitaux propres (C)				
. Augmentation de capital, apport				
. Subvention d'investissement				
. Augmentation des dettes de financement (D)		175 000 000,00		1 333 333 333,33
(nette de prime de remboursement)		175 000 000,00		1 333 333 333,33
TOTAL RESSOURCES STABLES (A+B+C+D)		1 674 431 478,88		2 320 981 348,64
II. EMPLOIS STABLES DE L'EXERCICE (flux)				
. Acquisition et augment. d'immobilisations (E)	112 173 138,41		161 166 672,06	
. Acquisition immob incorporelles	2 032 429,00		86 360,00	
. Acquisition immob corporelles	10 212 009,41		35 701 088,89	
. Acquisition immob financières	99 928 700,00		125 310 000,00	
. Augmentation créances immobilisées			69 223,17	
. Remboursement des capitaux propres (F)				
. Remboursement des dettes de financ. (G)	333 333 333,32		1 381 585 965,99	
. Emploi en non-valeur (H)	2 940 169,78		2 827 052,94	
TOTAL EMPLOIS STABLES (E+F+G+H)	448 446 641,51		1 545 579 690,99	
III. VARIATION DU BESOIN DE FINANCEMENT GLOBAL (B.G.F.)	2 192 637 302,44		2 470 803 288,60	
IV. VARIATION DE LA TRESORERIE		966 652 505,07		169 540 163,95
TOTAL GENERAL...	2 641 083 983,95	2 641 063 983,95	4 016 382 979,59	4 016 382 979,59

■ **Tableau de financement de l'exercice 2013**

MASSES	31/12/2013	31/12/2012	Variations (a-b)	
			Emplois	Ressources
Financement permanent	13 992 443 655	12 873 868 357		1 118 575 298
Moins actif immobilisé	1 533 849 687	1 663 566 894		129 717 207
FONDS DE ROULEMENT FONCTIONNEL (A)	12 458 593 968	11 210 301 463	0	1248 292 506
Actif circulant	22 017 993 232	20 110 635 147	1 907 358 084	
Moins passif circulant	6 031 272 285	5 377 362 169		653 910 115
BESOIN DE FINANCEMENT GLOBAL (B)	15 986 720 947	14 733 272 978	1 253 447 969	
TRESORERIE NETTE (ACTIF-PASSIF) = A-B	-3 528 126 979	-3 522 971 515		5 155 464

II.EMPLOIS ET RESSOURCES	31/12/2013		31/12/2012	
	Emplois	Ressources	Emplois	Ressources
I. RESSOURCES STABLES DE L'EXERCICE (flux)				
. Autofinancement (A)		697 107 325		1 492 689 479
. Capacité d'autofinancement		1 259 205 882		1 961 104 943
- distribution de bénéfices	562 098 557	0	468 415 464	
. Cession et réduction d'immobilisations (B)		24 513 000		6 742 000
. Cession immob incorporelles				
. Cession immob corporelles		24 513 000		1 742 000
. Cession immob financières		0		5 000 000
. Récupération sur créances immobilisées				
. Augmentation des capitaux propres (C)		340 070 310		
. Augmentation de capital, apport		340 070 310		
. Subvention d'investissement				
.Augmentation des dettes de financement (D)		816 753 211		175 000 000
(nette de prime de remboursement)		816 753 211		175 000 000
TOTAL RESSOURCES STABLES (A+B+C+D)		1 878 443 846		1 674 431 479

II. EMPLOIS STABLES DE L'EXERCICE (flux)				
. Acquisition et augment. d'immobilisations (E)	236 120 987		112 173 178	
. Acquisition immob incorporelles	201 454		2 032 469	
. Acquisition immob corporelles	29 420 420		10 212 009	
. Acquisition immob financières	206 413 766		99 928 700	
. Augmentation créances immobilisées	85 347			
. Remboursement des capitaux propres (F)				
. Remboursement des dettes de financ.(G)	383 333 333		333 333 333	
. Emploi en non-valeur (H)	10 697 021		2 940 170	
TOTAL EMPLOIS STABLES (E+F+G+H)	630 151 341		448 446 682	
III. VARIATION DU BESOIN DE FINANCEMENT GLOBAL (B.G.F.)	1 253 447 969		2 192 637 302	
IV. VARIATION DE LA TRESORERIE		5 155 464	0	966 652 505
TOTAL GENERAL...	1 883 599 310	1 883 599 310	2 641 083 984	2 641 083 984

II.1.4. État des soldes de gestion des trois derniers exercices

■ État des soldes de gestion de l'exercice 2011

I- TABLEAU DE FORMATION DU RESULTAT (TFR)			Exercice	Exercice précédent
1		Ventes de marchandises (en l'état)	--	-
2		Achats revendus de marchandises	-	-
I	=	MARGE BRUTE SUR VENTES EN L'ETAT	-	-
II	+	PRODUCTION DE L'EXERCICE (3+4+5)	5 083 923 240,60	3 867 609 811,89
3		Ventes de biens et services produits	5 366 057 062,28	4 483 660 237,95
4		Variation de stocks de produits	-282 133 821,68	-616 050 426,06
5		Immobilisations produites par l'entreprise pour elle même	-	-
III	-	CONSOMMATION DE L'EXERCICE (6+7)	3 491 533 185,72	2 317 922 687,36
6		Achats consommés de matières et fournitures	3 359 377 562,44	2 175 463 937,73
7		Autres charges externes	132 155 623,28	142 458 749,63
IV	=	VALEUR AJOUTEE (I+II-III)	1 592 390 054,88	1 549 687 124,53
8	+	Subventions d'exploitation	-	-
V	9	- Impôts et taxes	8 737 400,92	1 847 868,70
10	-	Charges de personnel	177 569 358,28	129 193 152,55
		EXCEDENT BRUT D'EXPLOITATION (E.B.E)	1 406 083 295,68	1 418 646 103,28
	=	INSUFFISANCE BRUT D'EXPLOITATION (I.B.E)		
11	+	Autres produits d'exploitation	-	-
12	-	Autres charges d'exploitation	1 200 000,00	997 051,09
13	+	Reprises d'exploitation: transfert de charges	7 867 263,25	-
14	-	Dotations d'exploitation	29 923 183,58	34 032 506,46
VI		RESULTAT D'EXPLOITATION (+ ou -)	1 382 827 375,35	1 383 616 545,73
VII		RESULTAT FINANCIER	-97 180 794,81	-234 095 652,81
VIII	=	RESULTAT COURANT (+ ou -)	1 285 646 580,54	1 149 520 892,92
IX		RESULTAT NON COURANT (+ ou -)	28 672 971,21	31 063 938,80
15	-	Impôts sur les résultats	119 085 315,00	172 766 826,00
X	=	RESULTAT NET DE L'EXERCICE (+ ou -)	1 195 234 236,75	1 007 818 005,72
II- CAPACITE D'AUTOFINANCEMENT (C.A.F) - AUTOFINANCEMENT			Exercice	Exercice précédent
RESULTAT NET DE L'EXERCICE (+ ou -)				
		Bénéfice +	1195234237	1 007 818 005,72
2	+	Dotations d'exploitation	299 23 183,58	34 032 506,46
3	+	Dotations financières	390 007 157	520 679 957,69
4	+	Dotations non courantes		
5	-	Reprises d'exploitation		
6	-	Reprises financières	3 238 000	
7	-	Reprises non courantes		
8	-	Produits des cessions des immobilisations		195 000,00
9	+	Valeurs nettes des immobilisations cédées		
I		CAPACITE D'AUTOFINANCEMENT (C.A.F)	1 611 926 577,31	1 562 335 469,87
10	-	Distributions de bénéfices	624 674 762,00	421 234 561,50
II		AUTOFINANCEMENT	987 251 815,31	1 141 100 908,37

■ **État des soldes de gestion de l'exercice 2012**

I- Tableau De Formation Du Résultat (Tfr)		EXERCICE	EXERCICE PRECEDENT
1	Ventes de marchandises (en l'état)	-	-
2	- Achats revendus de marchandises	-	-
I	= MARGE BRUTE SUR VENTES EN L'ETAT	-	-
II	+ PRODUCTION DE L'EXERCICE : (3+4+5)	5 435 760 990,13	5 083 923 240,60
3	Ventes de biens et services produits	5 516 346 716,89	5 366 057 062,28
4	Variation stocks de produits	-80 585 726,76	-282 133 821,68
5	Immobilisations produites par l'entreprise pour elle-même	0,00	0,00
III	- CONSOMMATION DE L'EXERCICE : (6+7)	3 668 650 239,87	3 491 533 185,72
6	Achats consommés de matières et fournitures	3 516 483 403,05	3 359 377 562,44
7	Autres charges externes	152 166 836,82	132 155 623,28
IV	= VALEUR AJOUTEE (I+II-III)	1 767 110 750,26	1 592 390 054,88
8	+ Subvention d'exploitation	0,00	0,00
V	9 - Impôts et taxes	3 699 367,20	8 737 400,92
10	- Charges de personnel	200 096 415,46	177 569 358,28
	= EXEDENT BRUT D'EXPLOITATION (EBE)	1 563 314 967,60	1 406 083 295,68
	= OU INSUFFISANCE BRUTE D'EXPLOITATION (IBE)		
11	+ Autres produits d'exploitation	0,00	0,00
12	- Autres charges d'exploitation	1 000 000,00	1 200 000,00
13	+ Reprises d'exploitation : transferts de charges	1 320 359,33	7 867 263,25
14	- Dotations d'exploitation	28 916 582,44	29 923 183,58
VI	= RESULTAT D'EXPLOITATION (+ ou -)	1 534 718 744,49	1 382 827 375,35
VII	+/- RESULTAT FINANCIER	204 987 269,59	-97 180 794,81
VIII	= RESULTAT COURANT	1 739 706 014,08	1 285 646 580,54
IX	+/- RESULTAT NON COURANT	-30 787 069,50	28 672 971,21
15	- Impôt sur les résultats	131 474 359,00	119 085 315,00
X	= RESULTAT NET DE L'EXERCICE (+ ou -)	1 577 444 585,58	1 195 234 236,75
II- CAPACITE D'AUTOFINANCEMENT (C.A.F) - AUTOFINANCEMENT		EXERCICE	EXERCICE PRECEDENT
1	Résultat net de l'exercice		
	Bénéfice +	1 577 444 585,58	1 195 234 236,75
	Perte -		
2	+ Dotations d'exploitations (1)	28 916 582,44	29 923 183,58
3	+ Dotations financières (1)	355 344 803,22	390 007 156,98
4	+ Dotations non courantes (1)	-	
5	- Reprises d'exploitation (2)	-	
6	- Reprises financières (2)	-	3 238 000,00
7	- Reprises non courantes (2) (3)	-	
8	- Produits des cessions d'immobilisations	6 742 000,00	
9	+ Valeurs nettes d'amort.desimm.cédées	6 140 971,64	
I	CAPACITE D'AUTOFINANCEMENT (C.A.F.)	1 961 104 942,88	1 611 926 577,31
10	Distribution de bénéfices	468 415 464,00	624 674 762,00
II	AUTOFINANCEMENT	1 492 689 478,88	987 251 815,31

■ **État des soldes de gestion de l'exercice 2013**

I- TABLEAU DE FORMATION DU RESULTAT (TFR)		Exercice	Exercice précédent
1	Ventes de marchandises (en l'état)	0	0
2	- Achats revendus de marchandises	0	0
I	= MARGE BRUTE SUR VENTES EN L'ÉTAT	0	0
II	+ PRODUCTION DE L'EXERCICE : (3+4+5)	4 100 245 102	5 435 760 990
3	Ventes de biens et services produits	4 774 388 907	5 516 346 717
4	Variation stocks de produits	-674 143 805	-80 585 727
5	Immobilisations produites par l'entreprise pour elle-même	0	0
III	- CONSOMMATION DE L'EXERCICE : (6+7)	2 975 934 764	3 668 650 240
6	Achats consommés de matières et fournitures	2 822 539 862	3 516 483 403
7	Autres charges externes	153 394 902	152 166 837
IV	= VALEUR AJOUTÉE (I+II-III)	1 124 310 337	1 767 110 750
8	+ Subvention d'exploitation	0	0
9	- Impôts et taxes	6 002 030	3 699 367
10	- Charges de personnel	201 143 216	200 096 415
V	= EXEDENT BRUT D'EXPLOITATION (EBE)	917 165 091	1 563 314 968
V	= OU INSUFFISANCE BRUTE D'EXPLOITATION (IBE)		
11	+ Autres produits d'exploitation	0	0
12	- Autres charges d'exploitation	999 956	1 000 000
13	+ Reprises d'exploitation : transferts de charges	0	1 320 359
14	- Dotations d'exploitation	27 134 945	28 916 582
VI	= RESULTAT D'EXPLOITATION (+ ou -)	889 030 191	1 534 718 744
VII	+/- RESULTAT FINANCIER	197 950 850	204 987 270
VIII	= RESULTAT COURANT	1 086 981 041	1 739 706 014
IX	+/- RESULTAT NON COURANT	-97 459 927	-30 787 070
15	- Impôt sur les résultats	82 337 447	131 474 359
X	= RESULTAT NET DE L'EXERCICE (+ ou -)	907 183 667	1 577 444 586
II- CAPACITE D'AUTOFINANCEMENT (C.A.F) - AUTOFINANCEMENT		EXERCICE	EXERCICE PRECEDENT
1	Résultat net de l'exercice		
	Bénéfice +	907 183 667	1 577 444 586
	Perte -		
2	+ Dotations d'exploitations (1)	27 134 945	28 916 582
3	+ Dotations financières (1)	324 410 568	355 344 803
4	+ Dotations non courantes (1)	0	0
5	- Reprises d'exploitation (2)	0	0
6	- Reprises financières (2)	0	0
7	- Reprises non courantes (2) (3)	0	0
8	- Produits des cessions d'immobilisations	24 513 000	6 742 000
9	+ Valeurs nettes d'amort.des imm.cedees	24 989 703	6 140 972
I	CAPACITE D'AUTOFINANCEMENT (C.A.F.)	1 259 205 882	1 961 104 943
10	Distribution de bénéfices	562 098 557	468 415 464
II	AUTOFINANCEMENT	697 107 325	1 492 689 479

II.2. Informations complémentaires

II.2.1. État des dérogations (A2)

Nature des dérogations	Justification des dérogations	Influence sur le patrimoine, la situation financière et les résultats

I. Dérogations aux principes comptables fondamentaux

II. Dérogations aux méthodes d'évaluation

III. Dérogations aux règles d'établissement et de présentation des états de synthèse

-

NEANT

II.2.2. État de changement des méthodes (A3)

Nature des changements	Justification des changements	Influence sur le patrimoine, la situation financière et les résultats

I. Changements affectant les méthodes d'évaluation

II. Changements affectant les règles de présentation

-

NEANT

II.2.3. Tableau des immobilisations (B2)

En D - 31/12/2013	MONTANT BRUT DEBUT EXERCICE	Acquisition	AUGMENTATION			DIMINUTION		MONTANT BRUT FIN EXERC.
			Product.par l'entreprise pour elle-même	Virement	Cession	Retrait	Virement	
IMMOBILISATION EN NON-VALEURS	84 911 306	10 697 021			0	13 858 795		81 749 532
Frais préliminaires	64 614 144	811 919				2 353 050		63 073 013
Charges à répartir sur plusieurs exercices	20 297 162	9 885 102	-	-	-	11 505 745	-	18 676 519
Primes de remboursement obligations	-	-		-				
IMMOBILISATION INCORPORELLES	7 382 478	201 454			-			7 583 932
Immobilisation en recherche et développement	338 246	-			-			338 246
Brevets, marques, droits et valeurs similaires	172 585	-			-			172 585
Fonds commercial	-	-			-			-
Autres immobilisations incorporelles	6 871 648	201 454			-			7 073 102
IMMOBILISATIONS CORPORELLES	151 676 905	29 420 420			25 109 705			155 987 620
Terrains	28 149 821	-			24 500 000			3 649 821
Constructions	50 176 764	-			-			50 176 764
Installations techniques, matériel et outillage	10 867 911	258 508			-			11 126 419
Matériel de transport	7 607 054	74 298			-			7 681 352
Mobilier, matériel de bureau et aménagement	42 587 934	2 136 144			120 655			44 603 423
Autres immobilisations corporelles	11 798 371	413 599			-			12 211 970
Immobilisations corporelles en cours	489 050	26 537 871			489 050			26 537 871
Total	243 970 689,97	40 318 894,79	0		25 109 705,00	13 858 795		245 321 085,05

II.2.4. Tableau des amortissements (B2 Bis)

En Dhs - 31/12/2013	Cumul début exercice	Dotations de l'exercice	Amortissements sur immobilisations sorties	Cumul d'amortissement fin exercice
	1	2	3	4=1+2-3
IMMOBILISATIONS EN NON-VALEURS	54 777 705,70	16 349 906,45	13 858 794,71	57 268 817,44
Frais préliminaires	39 709 706,03	12 614 602,57	2 353 049,60	49 971 259,00
Charges à répartir sur plusieurs exercices	15 067 999,67	3 735 303,88	11 505 745,11	7 297 558,44
Primes de remboursement obligations	-	-	-	-
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	4 534 857,82	801 327,98	-	5 336 185,80
Immobilisation en recherche et développement	-	-	-	-
Brevets, marques, droits et valeurs similaires	-	-	-	-
Fonds commercial	-	-	-	-
Autres immobilisations incorporelles	4 534 857,82	801 327,98	-	5 336 185,80
IMMOBILISATIONS CORPORELLES	50 255 472,73	9 983 710,17	120 002,50	60 119 180,40
Terrains	-	-	-	-
Constructions	11 668 418,77	2 484 788,19	-	14 153 206,96
Installations techniques, matériel et outillage	5 099 520,82	1 475 145,66	-	6 574 666,48
Matériel de transport	6 982 429,74	417 491,01	-	7 399 920,75
Mobilier, matériel de bureau et aménagement divers	23 043 614,80	4 837 429,72	120 002,50	27 761 042,02
Autres immobilisations corporelles	3 461 488,60	768 855,59	-	4 230 344,19
Immobilisations corporelles en cours				
Total	109 568 036,25	27 134 944,60	13 978 797,21	122 724 183,64

II.2.5. Tableau des plus ou moins-values (B3)

Date de cession ou de retrait	Compte principal	Montant brut	Amort cumulés	VNA	Produit de cession	(+) values	(-) Moins-values
31/12/2013	21130000	2 353 050	2 353 050				
31/12/2013	21210000	11 505 745	11 505 745				
20/05/2013	23550000	17 290	17 290		1 625	1 625	
20/05/2013	23550000	14 500	14 283	218	1 625	1 408	
20/05/2013	23550000	14 500	14 283	218	1 625	1 408	
20/05/2013	23550000	14 500	14 283	218	1 625	1 408	
20/05/2013	23550000	14 800	14 800		1 625	1 625	
20/05/2013	23550000	14 800	14 800		1 625	1 625	
20/05/2013	23550000	19 265	19 265		1 625	1 625	
20/05/2013	23550000	11 000	11 000		1 625	1 625	
01/07/2013	23130000	24 500 000		24 500 000	24 500 000		
01/07/2013	23925000	489 050		489 050	489 050		- 489 050
TOTAL		38 968 500	13 978 797	24 989 703	24 513 000	12 348	-489 050

II.2.6. Tableau des titres de participation des trois derniers exercices (B4)

Tableau des titres de participation de l'exercice 2011

Raison sociale de la société émettrice	Secteur d'activité	Capital social	Participation au capital en %	Prix d'acquisition global	Valeur comptable nette	Extrait des derniers états de synthèse de la société émettrice			Produits inscrits au CPC de l'exercice
						Date de clôture	Situation nette	Résultat net	
Immolog S.A.	Immobilier	250 000 000,00	49,99	124 999 600,00	124 999 600,00	31/12/11	477 453 359,41	195 870 196,20	99 998 400,00
Promolog Sarl (ex lahab)	Immobilier	200 000,00	99,95	21 615 868,50	141 991,57	31/12/11	141 991,57	-21 988,75	
Promif Sarl (ex jalobya)	Immobilier	200 000,00	99,95	21 446 217,34	174 245,34	31/12/11	159 817,60	-43 595,97	
Dar Jawda Sarl (ex daplan)	Immobilier	17 500 000,00	99,99	59 707 922,20	34 297 922,20	31/12/11	19 593 481,63	-1 440 325,80	16 449 906,00
							548 590		
Addoha Essalam (ex dar EssalamSCI)	Immobilier	1 762 000,00	99,90	176 713 671,92	176 713 671,92	31/12/11	081,35	546 083 330,60	216 713 700,00
Tanger Sakane sa	Immobilier	300 000,00	99,87	299 600,00	299 600,00	31/12/11	- 5 998 980,91	-6 334 882,20	34 573 840,00
Maroc Villages et Résidences sa	Immobilier	300 000,00	99,87	299 600,00	78 706,00	31/12/11	26 606,01	-52 500,00	
Mabani Detroit	Immobilier	5 000 000,00	80,00	14 575 000,00	14 575 000,00	31/12/11	- 16 244 230,14	- 15 566 895,76	
							150 763		
General Firm of Morocco	Immobilier	1 000 000,00	50,00	1 299 600 000,00	668 556 000,00	31/12/11	790,57	21 549 071,32	
							43 962		
Al Qudra Addoha	Immobilier	50 000 000,00	49,99	24 999 800,00	19 127 800,00	31/12/11	646,74	-1 449 059,86	
Mabani Zellidja	Immobilier	500 000 000,00	49,99	249 999 800,00	249 999 800,00	31/12/11	662 719 010,32	139286410,8	81 900 000,00
Beladi Hadj Fatah	Immobilier	11 010 000,00	50,00	391 150 049,84	145 769 999,84	31/12/11	13 376 158,11	-5 836 678,66	45 000 000,00
Trade Management	SERVICE	300 000,00	99,87	299 600,00	299 600,00	31/12/11	-8 327 101,53	-2439195,28	
Marrakech Golden Resort	Immobilier	300 000,00	99,87	299 600,00	299 600,00	31/12/11	- 7 939 622,14	-3 715 875,74	
Cita	Immobilier	300 000,00	99,87	230 000 000,00	230 000 000,00	31/12/11	- 21 630 653,30	-7 083 322,68	
Optim Immobilier	Immobilier	1 000 000,00	99,60	68 062 500,00	68 062 500,00	31/12/11	- 3 014 863,62	-215 689,74	
Cap Spartel	Immobilier	50 000 000,00	49,99	24 999 800,00	24 999 800,00	31/12/11	12 119 213,36	-128 408,88	
Awal Sakane	Immobilier	50 000 000,00	50,00	25 000 000,00	25 000 000,00	31/12/11	23 977 404,33	2 673 504,54	
Real Fly	SERVICE	15 000 000,00	33,33	5 000 000,00	5 000 000,00	31/12/11	- 1 919 990,22	-16 907 995,72	
Les Pépinières de l'Atlas	SERVICE	300 000,00	100,00	300 000,00	300 000,00	31/12/11	293 635,80	-6 364,20	
Atlas Mediterranean	SERVICE	10 000,00	100,00	10 000,00	10 000,00	31/12/11	874 071,02	-531 055,78	
Total				2 739 378 629,80	1 788 705 836,87				494 635 846,00

Tableau des titres de participation de l'exercice 2012

Raison sociale de la société émettrice	Secteur d'activité	Capital social	Participation au capital en %	Prix d'acquisition global	Valeur comptable nette	Extrait des derniers états de synthèse de la société émettrice			Produits inscrits au C.P.C de l'exercice
						Date de clôture	Situation nette	Résultat net	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	
Immolog S.A.	Immobilier	250 000 000,00	49,99	124 999 600,00	124 999 600,00	31/12/12	490 004 354,11	112 550 994,70	49 999 840,00
Promolog Sarl (ex Iahab)	Immobilier	200 000,00	99,95	21 615 868,50	99 696,37	31/12/12	99 696,37	-42 295,20	-
Promif Sarl (ex jalobya)	Immobilier	200 000,00	99,95	21 446 217,34	142 009,60	31/12/12	142 009,60	-17 808,00	-
Dar Jawda Sarl (ex daplan)	Immobilier	17 500 000,00	99,99	59 707 922,20	34 297 922,20	31/12/12	19 768 804,12	175 322,49	-
Addoha Essalam (ex Dar Essalam SCI)	Immobilier	1 762 000,00	99,90	176 713 671,92	176 713 671,92	31/12/12	194 981 803,41	192 611 722,06	546 189 000,00
Tanger Sakane S.A	Immobilier	300 000,00	99,87	299 600,00	299 600,00	31/12/12	-28 664 644,71	-22 665 663,80	-
Maroc Villages et Résidences sa	Immobilier	300 000,00	99,87	299 600,00	78 706,00	31/12/12	8 986,01	-17 620,00	-
Mabani Detroit	Immobilier	5 000 000,00	50,00	14 575 000,00	14 575 000,00	31/12/12	-24 926 813,12	-8 682 582,98	-
General firm of morocco	Immobilier	1 000 000,00	50,00	1 299 600 000,00	357 585 727,72	31/12/12	717 769 209,86	232 945 968,93	-
Al Qudra Addoha	Immobilier	50 000 000,00	49,99	24 999 800,00	19 127 800,00	31/12/12	44 426 764,89	464 118,15	-
Mabani Zellidja	Immobilier	500 000 000,00	49,99	249 999 800,00	249 999 800,00	31/12/12	616 067 982,01	93 348 971,69	69 999 944,00
Beladi Hadj Fatah	Immobilier	11 010 000,00	50,00	391 150 049,84	145 769 999,84	31/12/12	55 017 710,13	41 641 552,02	-
Trade Management (ex Addoha Management)	SERVICE	50 000 000,00	99,97	49 999 600,00	25 699 600,00	31/12/12	22 053 437,65	-19 317 960,82	-
Marrakech golden Resort	Immobilier	300 000,00	99,97	299 600,00	299 600,00	31/12/12	-11 609 229,50	-3 669 607,36	-
Cita	Immobilier	300 000,00	100,00	230 000 000,00	230 000 000,00	31/12/12	231 641 661,11	253 272 314,41	-
Optim Immobilier	Immobilier	1 000 000,00	100,00	68 062 500,00	48 062 500,00	31/12/12	-3 159 713,47	-144 849,85	-
Cap Spartel	Immobilier	50 000 000,00	49,99	24 999 800,00	24 999 800,00	31/12/12	11 983 484,48	-135 728,88	-
Awal Sakane	Immobilier	50 000 000,00	50,00	25 000 000,00	25 000 000,00	31/12/12	12 136 452,92	-11 840 951,41	-

Raison sociale de la société émettrice	Secteur d'activité	Capital social	Participation au capital en %	Prix d'acquisition global	Valeur comptable nette	Extrait des derniers états de synthèse de la société émettrice			Produits inscrits au C.P.C de l'exercice
						Date de clôture	Situation nette	Résultat net	
	1	2	3	4	5	6	7	8	9
Foncière Iskane	Immobilier	100 000 000,00	49,99	49 999 700,00	49 999 700,00	31/12/12	49 033 270,63	-966 729,37	-
Les Pépinières de l'atlas	SERVICE	300 000,00	100,00	300 000,00	300 000,00	31/12/12	-837 958,69	-1 131 594,49	-
Atlas Mediterranean	SERVICE	10 000,00	100,00	10 000,00	10 000,00	31/12/12	-1 244 730,63	125 587,15	-
Douja Promotion Groupe Addoha Guinée	Immobilier	60 000,00	100,00	60 000,00	60 000,00	31/12/12	15 112,50	0,00	-
Douja Promotion Groupe Addoha Cote d'Ivoire	Immobilier	169 000,00	100,00	169 000,00	169 000,00	31/12/12	0,00	0,00	-
TOTAL				2 834 307 329,80	1 528 289 733,65				666 188 784,00

Tableau des titres de participation de l'exercice 2013

Raison sociale de la société émettrice	Secteur d'activité	Capital social	Participation au capital en %	Prix d'acquisition global	Valeur comptable nette	Extrait des derniers états de synthèse de la société émettrice			Produits inscrits au C.P.C de l'exercice
						Date de clôture	Situation nette	Résultat net	
	1	2	3	4	5	6	7	8	9
IMMOLOG S.A.	Immobilier	250 000 000	50	124 999 600	124 999 600	31/12/2013	455 270 132	65 265 778	49 999 840
PROMOLOG SARL (EX LAHAB)	Immobilier	200 000	100	21 615 869	52 977	31/12/2013	54 577	-45 120	0
PROMIF SARL (EX JALOBYA)	Immobilier	200 000	100	21 446 217	121 479	31/12/2013	121 397	-20 767	0
DAR JAWDA SARL (EX DAPLAN)	Immobilier	17 500 000	100	59 707 922	12 333 057	31/12/2013	23 994 170	4 092 206	0
ADDOHA ESSALAM (EX DAR ESSALAM SCI)	Immobilier	1 762 000	100	176 713 672	176 713 672	31/12/2013	384 958 408	382 034 605	192 047 100
TANGER SAKANE SA	Immobilier	300 000	100	299 600	299 600	31/12/2013	-40 617 853	-11 953 208	0
MAROC VILLAGES ET RESIDENCES SA	Immobilier	300 000	100	299 600	78 706	31/12/2013	-37 013	-45 999	0
MABANI DETROIT (EX GIL MAROC SEASIDE)	Immobilier	5 000 000	50	14 575 000	14 575 000	31/12/2013	-57 939 141	-33 012 328	0
GENERAL FIRM OF MOROCCO(EX FADESA)	Immobilier	1 000 000	50	1 299 600 000	80 906 875	31/12/2013	152 215 928	14 432 138	0
AL QUDRA ADDOHA	Immobilier	50 000 000	50	24 999 800	19 127 800	31/12/2013	44 915 202	488 437	0
MABANI ZELLIDJA	Immobilier	500 000 000	50	249 999 800	249 999 800	31/12/2013	597 002 635	54 534 653	36 799 971
BELADI HADJ FATAH	Immobilier	11 010 000	50	391 150 050	145 770 000	31/12/2013	19 263 810	4 246 100	20 000 000
TRADE MANAGEMENT (EX ADDOHA MANAGEMENT)	SERVICE	300 000	50	49 999 600	0	31/12/2013	21 630 321	-423 117	0
MARRAKECH GOLDEN RESORT	Immobilier	300 000	50	299 600	299 600	31/12/2013	-14 896 553	-3 271 114	0
CITA	Immobilier	300 000	100	230 000 000	230 000 000	31/12/2013	251 827 139	249 985 478	229 493 600
OPTIM IMMOBILIER	Immobilier	1 000 000	100	68 062 500	48 062 500	31/12/2013	-3 300 987	-141 273	0
CAP SPARTEL	Immobilier	50 000 000	50	24 999 800	24 999 800	31/12/2013	11 824 117	-159 368	0
AWAL SAKANE	Immobilier	50 000 000	50	25 000 000	25 000 000	31/12/2013	51 124 371	12 737 918	0
FONCIERE ISKANE	Immobilier	100 000 000	50	49 999 700	49 999 700	31/12/2013	69 251 663	20 218 492	0
LES PEPINIERES DE L'ATLAS	SERVICE	300 000	100	300 000	300 000	31/12/2013	-2 865 863	-2 027 904	0
ATLAS ET MEDITERRANEN PROPERTIES	SERVICE	10 000	100	10 000	10 000	31/12/2013	-1 065 103	588 911	0
DOUJA PROMOTION GROUPE ADDOHA GUINEE	Immobilier	60 000	100	60 000	60 000	31/12/2013	14 729	0	0
DOUJA PROMOTION GROUPE ADDOHA COTE D'IVOIRE	Immobilier	169 000	100	169 000	169 000	31/12/2013	-108 980	-140 163	0
PRESTIGIA GOLF COMPANY	SERVICE	1 000 000	100	1 000 000	1 000 000	31/12/2013	-396 723	-629 207	0
AL MAKANE AL JAMIL	Immobilier	1 000 000	100	105 086 000	105 086 000	31/12/2013	1 091 811	133 831	

KAMAM	Immobilier	100 000 000	100	99 990 000	99 990 000	31/12/2013	98 948 454	-953 556	
DOUJA PROMOTION GROUPE ADDOHA CAMEROUN	Immobilier	169 600	100	169 600	169 600	31/12/2013	0	0	
DOUJA PROMOTION GROUPE ADDOHA CONGO	Immobilier	168 167	100	168 167	168 167	31/12/2013	0	0	
TOTAL				3 040 721 096	1 410 292 932				528 340 511

II.2.7. Tableau des provisions (B5) des trois derniers exercices

Tableau des provisions de l'exercice 2011

En MAD	Montant début exercice	DOTATIONS			REPRISES		Montant fin exercice
		D'exploitation	Financières	Non courantes	D'exploitation	Financières	Non courantes
Provisions pour dépréciation de l'actif immobilisé	563 903 635,95		390 007 156,98			3 238 000,00	950 672 792,93
Provisions réglementées							
Provisions durables pour risques et charges							
SOUS TOTAL	563 903 635,95		390 007 156,98			3 238 000,00	950 672 792,93
Provisions pour dépréciation de l'actif circulant (hors trésorerie)	306 840 349,38		97 650 359,48				404 490 708,86
Autres provisions pour risques et charges	493 800						493 800
Provisions pour dépréciation des comptes de trésorerie							
SOUS TOTAL	307 334 149,38		97 650 359,48				404 984 508,86
TOTAL	871 237 785,33		487 657 516,46			3 238 000,00	1 355 657 301,79

Tableau des provisions de l'exercice 2012

NATURE	Montant début		DOTATIONS			REPRISES		Montant
	exercice	d'exploitation	financières	Non courantes	d'exploitation	financières	Non courantes	fin exercice
1. Provisions pour dépréciation de l'actif immobilisé	950 672 792,93		355 344 803,22					1 306 017 596,15
2. Provisions réglementées								
3. Provisions durables pour risques et charges								
SOUS TOTAL (A)	950 672 792,93		355 344 803,22					1 306 017 596,15
4. Provisions pour dépréciation de l'actif circulant (hors trésorerie)	404 490 708,86	-	11 962 520,06	-	-	-	-	416 453 228,92
5. Autres provisions pour risques et charges	493 800,00	-	0,00	-	-	-	-	493 800,00
6. Provisions pour dépréciation des comptes de trésorerie	0,00	-	0,00	-	-	-	-	0,00
SOUS TOTAL (B)	404 984 508,86	-	11 962 520,06	-	-	-	-	416 947 028,92
TOTAL (A+B)	1 355 657 301,79	-	367 307 323,28	-	-	-	-	1 722 964 625,07

Tableau des provisions de l'exercice 2013

NATURE	Montant début		DOTATIONS			REPRISES		Montant fin exercice
	exercice	d'exploitation	financières	Non courantes	d'exploitation	financières	Non courantes	
1. Provisions pour dépréciation de l'actif immobilisé	1 306 017 596		324 410 568					1 630 428 164
2. Provisions réglementées								
3. Provisions durables pour risques et charges								
SOUS TOTAL (A)	1 306 017 596		324 410 568					1 630 428 164
4. Provisions pour dépréciation de l'actif circulant (hors trésorerie)	416 453 229	-	18 275 381	-	-	-	-	434 728 610
5. Autres provisions pour risques et charges	493 800	-	-	95 970 878	-	-	-	96 464 678
6. Provisions pour dépréciation des comptes de trésorerie								
SOUS TOTAL (B)	416 947 029	-	18 275 381	95 970 878	-	-	-	531 193 288
TOTAL (A+B)	1 722 964 625	-	342 685 949	95 970 878	-	-	-	2 161 621 452

II.2.8. Tableau des créances des trois derniers exercices (B6)

Tableau des créances de l'exercice 2011

En MAD	Total	Analyse par Échéance			Autre analyse			
		Plus d'un an	Moins d'un an	Echues et non recouvrées	Montants en devises	Montants sur l'Etat et organismes publics	Montants sur les entreprises liées	Montants représentés par des effets
De l'actif immobilisé	874 506,96	805 283,79	69 223,17					
Prêts immobilisés								
Autres créances financières	874 506,96	805 283,79	69 223,17					
De l'actif circulant	8 769 797 455,27	2 231 672 111,70	6 538 125 343,57			1 458 613 618,04	2 540 849 078,40	
Fournisseurs débiteurs	611 835 465,77	277 254 828,77	334 580 637,00					
Clients et comptes rattachés	4 553 760 564,00	738 832 039,08	3 814 928 524,92				404 297 194,39	12 089 910,00
Personnel	316 069,57		316 069,57					
Etat	1 458 613 618,04	181 314 792,73	1 277 298 825,31			1 458 613 618,04		
Comptes d'associés								
Autres débiteurs	1 952 742 487,52	944 488 799,39	1 008 253 688,13				1 949 636 171,52	
Comptes de régularisation actif	192 529 250,37	89 781 651,73	102 747 598,64				186 915 712,49	

Tableau des créances de l'exercice 2012

En MAD	Total	Analyse par Échéance		Echues et non recouvrées	Montants en devises	Autre analyse		
		Plus d'un an	Moins d'un an			Montants sur l'Etat et organismes publics	Montants sur les entreprises liées	Montants représentés par des effets
De l'actif immobilisé	874 506,96	874 506,96	0,00					
Prêts immobilisés								
Autres créances financières	874 506,96	874 506,96						
De l'actif circulant	10 506 896 020,12	3 653 092 825,35	6 853 803 194,77			1 364 422 878,14	1 914 033 753,24	
Fournisseurs débiteurs	981 433 374,90	251 282 383,39	730 150 991,51					
Clients et comptes rattachés	5 560 941 585,44	1 667 436 973,27	3 893 504 612,17				393 615 100,07	
Personnel	1 034 787,57		1 034 787,57					
Etat	1 364 422 878,14	207 734 928,84	1 156 687 949,30			1 364 422 878,14		
Comptes d'associés								
Autres débiteurs	2 416 536 295,32	1 467 213 899,17	949 322 396,15				1 465 122 583,17	
Comptes de régularisation actif	182 527 098,75	59 424 640,68	123 102 458,07				55 296 070,00	

Tableau des créances de l'exercice 2013

En MAD	Total	Analyse par Échéance			Autre analyse			
		Plus d'un an	Moins d'un an	Echues et non recouvrées	Montants en devises	Montants sur l'Etat et organismes publics	Montants sur les entreprises liées	Montants représentés par des effets
De l'actif immobilisé	959 854	874 507	85 347					
Prêts immobilisés								
Autres créances financières	959 854	874 507	85 347					
De l'actif circulant	12 641 957 047	5 798 064 277	6 843 892 770			1 555 615 748	2 576 736 145	1 245 269
Fournisseurs débiteurs	708 923 178	305 172 210	403 750 968				-	
Clients et comptes rattachés	6 211 530 864	2 954 834 235	3 256 696 630				517 106 389	1 245 269
Personnel	1 122 815	-	1 122 815					
Etat	1 555 615 748	460 657 576	1 094 958 173			1 555 615 748		
Comptes d'associés								
Autres débiteurs	3 775 306 911	1 914 076 580	1 861 230 331				1 900 760 311	
Comptes de régularisation actif	389 457 530	163 323 677	226 133 853				158 869 445	

II.2.9. Tableau des dettes des trois derniers exercices (B7)

Tableau des dettes de l'exercice 2011

En MAD	Total	Analyse par Échéance			Montants en devises	Autres analyse		
		Plus d'un an	Moins d'un an	Echues et non recouvrées		Montants sur l'Etat et organismes publics	Montants sur les entreprises liées	Montants représentés par des effets
De Financement	3 083 333 333,34		3 083 333 333,34					
Emprunts obligataires	2 000 000 000,00		2 000 000 000,00					
Autres dettes de financement	1 083 333 333,34		1 083 333 333,34					
Du Passif Circulant	5 044 380 474,88	1 875 199 321,29	3 169 181 153,59			496 162 101,96	531 861 309,79	411 807 653,06
Fournisseurs	1 769 857 109,42	488 027 495,47	1 281 829 613,95			-	-	411 807 653,06
Clients créditeurs	1960 251 553,25	913 071 937,45	1 047 179 615,80			-	-	-
Personnel	16 594 558,90		16 594 558,90			-	-	-
Organismes sociaux	5 593 418,33		5 593 418,33			5 593 418,33	-	-
Etat	490 568 683,63		490 568 683,63			490 568 683,63	-	-
Comptes d'associés	20 679 634,14	144 643,50	20 534 990,64			-	20 534 990,64	-
Autres créanciers	616 101 333,76	456 741 682,87	159 359 650,89			-	473 855 645,59	-
Comptes de régularisation passif	164 734 183,45	17 213 562,00	147 520 621,45			-	37 470 673,56	-

Tableau des dettes de l'exercice 2012

En MAD	Total	Analyse par Échéance			Montants en devises	Autres analyse		
		Plus d'un an	Moins d'un an	Echues et non recouvrées		Montants sur l'Etat et organismes publics	Montants sur les entreprises liées	Montants représentés par des effets
De Financement	2 092 500 000,02	2 750 000 000,00	175 000 000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
			-	-	-	-	-	-
Emprunts obligataires	2 000 000 000,00	2 000 000 000,00		-	-	-	-	-
Autres dettes de financement	92 500 000,02	750 000 000,00	175 000 000,00	-	-	-	-	-
Du Passif Circulant	5 376 868 369,49	1 502 355 694,78	3 874 512 674,71	0,00	5 081 645,19	670 142 678,04	332 622 655,64	576 240 335,36
Fournisseurs	2 277 633 896,41	427 040 124,92	1 850 593 771,49		5 081 645,19			576 240 335,36
Clients créditeurs	1 765 370 078,90	905 078 326,31	860 291 752,59					
Personnel	18 818 036,82		18 818 036,82					
Organismes sociaux	5 881 319,78		5 881 319,78			5 881 319,78		
Etat	664 261 358,26		664 261 358,26			664 261 358,26		
Comptes d'associés	214 099 597,14	87 071,50	214 012 525,64				214 012 525,64	
Autres créanciers	235 872 491,88	151 736 610,05	84 135 881,83				72 200 000,00	
Comptes de régularisation passif	194 931 590,30	18 413 562,00	176 518 028,30				46 410 130,00	

Tableau des dettes de l'exercice 2013

En MAD	Analyse par Échéance				Autres analyse			
	Total	Plus d'un an	Moins d'un an	Echues et non recouvrées	Montants en devises	Montants sur l'Etat et organismes publics	Montants sur les entreprises liées	Montants représentés par des effets
De Financement	3 358 419 878	2541 666 667	816 753 211					
Emprunts obligataires	2 000 000 000	2 000 000 000						
Autres dettes de financement	1 358 419 878	541 666 667	816 753 211				-	
Du Passif Circulant	5 934 807 607	1 732 070 038	4 202 737 568		4 819 647	996 885 737	210 689 263	692 806 872
Fournisseurs	2 713 066 613	518 850 074	2 194 216 538		4 819 647			692 806 872
Clients créditeurs	1 675 520 614	855 874 320	819 646 295					
Personnel	23 309 863	-	23 309 863					
Organismes sociaux	6 630 842	-	6 630 842			6 630 842		
Etat	990 254 895	120 447 945	869 806 950			990 254 895		
Comptes d'associés	176 199 597	176 199 597					176 199 597	
Autres créanciers	188 276 625	45 641 005	142 635 620				31 515 405	
Comptes de régularisation passif	161 548 557	15 057 098	146 491 460				2 974 261	

II.2.10. Tableau sûretés réelles données ou reçues ces trois derniers exercices (B8)

Tableau des sûretés réelles données ou reçues de l'exercice 2011

Titres créditeurs et débiteurs	Montant couvert par la sûreté	Nature	Date et lieu d'inscription	Objet	Valeur comptable nette de la sûreté donnée à la date de clôture
Sûretés données					
Sûretés reçues					

NEANT

Tableau des sûretés réelles données ou reçues de l'exercice 2012

Titres créditeurs et débiteurs	Montant couvert par la sûreté	Nature	Date et lieu d'inscription	Objet	Valeur comptable nette de la sûreté donnée à la date de clôture
Sûretés données					
Sûretés reçues					

NEANT

Tableau des sûretés réelles données ou reçues de l'exercice 2013

Titres créditeurs et débiteurs	Montant couvert par la sûreté	Nature	Date et lieu d'inscription	Objet	Valeur comptable nette de la sûreté donnée à la date de clôture
Sûretés données					
Sûretés reçues					

NEANT

II.2.11. Tableau des engagements financiers reçus ou donnés hors opérations de crédit-bail relatif à l'exercice 2013 (B9)

Engagements donnés (en MAD)	Montants exercice	Montants exercice précédent
Avals et cautions (bancaire)	229 468 364,00	267 466 000,00
Avals et cautions (C. Provisoires)		
Engagements en matière de pensions, de retraites et obligations similaires		
Autres engagements donnés	2 125 000 000	1 885 000 000,00
Autres engagements donnés Billet à ordre Attijari Wafabank	1 500 000 000,00	1 500 000 000,00
Total	3 854 468 364,00	3 652 466 000,00
(1) Dont engagements à l'égard d'entreprises liées	2 225 150 000,00	2 148 148 000,00

Engagements donnés (en MAD)	Montants exercice	Montants exercice précédent
Avals et cautions	150 060 834,17	80 077 790,81
Autres engagements donnés	-	-
Total	150 060 834,17	82 077 790,81

II.2.12. Tableau des biens en crédit-bail relatif à l'exercice 2013 (B10)

Rubr	Date de la 1ère échéance	Durée du contrat en mois	Valeur estimée du bien à la date du contrat	Durée théorique d'amort. du bien	Cumul des exercices précédents des redevances	Montant de l'exercice des redevances	Redevances restant à payer		Prix d'achat résiduel en fin de contrat	Observations
1	2	3	4	5	6	7	A moins d'un an	A plus d'un an	10	11
	01/05/2009	48	729 298	5 ANS	754 560	68 596	0	0	7 327	3 MINIBUS TOYOTA 1872.25
	25/07/2009	48	1 860 000	5 ANS	1 838 244	251 372	0	0	15 500	BMW 750 C.1872.27
	01/09/2010	48	359 784	5 ANS	236 386	101 308	67538,88	0	3 006	PASSAT /33993-CM-0
	27/04/2013	120	44 394 725	20 ANS	0	1 303 965	5303734,2	46429642,64	4 129 473	VILLA SHOW ROOM/TF41838/01
	01/09/2013	55	876 424	5 ANS	0	63 201	189603,84	616212,48	7 348	BMW M3/C0534431/022137
TOTAUX					2 829 190	1 788 443	5 560 877	47 045 855	4 162 653	

II.2.13. Tableau d'affectation des résultats intervenue au cours de l'exercice 2013 (C2)

	MONTANT
A. ORIGINE DES RESULTATS A AFFECTER	-
(Décision du 29/06/2013)	-
* Report à nouveau	1 654 586 102
* Résultats nets en instance d'affectation	-
* Résultats net de l'exercice	1 577 444 586
* Prélèvements sur les réserves	-
* Autres prélèvements	-
TOTAL A	3 232 030 687,57
	MONTANT
B.AFFECTATION DES RESULTATS	-
* Reserve légale	78 872 229
* Autres réserves	-
* Tantièmes	-
* Dividendes	562 098 557
* Autres affectations	-
* Report à nouveau	2 591 059 901
TOTAL B	3 232 030 687,57

II.2.14. Datation et évènements postérieurs (C5) au dernier exercice clos

Date de clôture (1)	le 31 DECEMBRE 2012
Date d'établissement des états de synthèse (2)	Avant 27 Mars 2014

(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 1ère COMMUNICATION
EXTERNE DES ETATS DE SYNTHESE**

DATES	INDICATION DES EVENEMENTS
	* Favorables * Défavorables NEANT

III. Principes et méthodes comptables consolidés utilisées par Douja Promotion Groupe Addoha au 31/12/2013

Les présents états financiers consolidés du Groupe ADDOHA ont été préparés conformément aux Normes Internationales d'Information Financière (IAS/IFRS) publiées par l'International Accounting Standards Board (IASB) et adoptées par l'Union Européenne. Les premiers comptes publiés sont ceux de l'arrêté annuel de l'exercice 2013 et comportent une comparaison avec les comptes annuels de l'exercice 2012. La date de transition aux IAS/IFRS est le 1er janvier 2012.

III.1. Normes appliquées par anticipation

Le Groupe n'a pas appliqué par anticipation les textes adoptés par l'Union européenne au 31 décembre 2013 mais non encore entrés en vigueur à cette date :

- l'amendement à la norme IAS 32 « Instruments financiers – Présentation », qui est applicable de manière rétrospective aux exercices ouverts à compter du 1er janvier 2014. Il vient préciser les conditions de présentation compensée au bilan des instruments financiers, la portée des précisions apportées par l'amendement à la norme IAS 32 sont en cours d'établissement ;
- les nouvelles normes sur la consolidation: IFRS 10 « États financiers consolidés », IFRS 11 « Partenariats » et IFRS 12 « Informations à fournir sur les intérêts détenus dans les autres entités » publiées par l'IASB le 12 mai 2011 et adoptées par la Commission européenne le 11 décembre 2012. Elles sont applicables de façon obligatoire au titre des exercices annuels ouverts à compter du 1er janvier 2014. La norme IFRS 10 remplace la norme IAS 27 « États financiers consolidés et individuels » pour la partie relative aux états financiers consolidés et l'interprétation SIC 12 sur les entités ad-hoc. Elle définit un modèle unique de contrôle applicable à l'ensemble des entités qu'il s'agisse ou non d'entités structurées. La norme IFRS 11 se substitue à la norme IAS 31 « Participations dans les coentreprises » et SIC 13 « Entités contrôlées en commun – apports non monétaires par des co-entrepreneurs ». Elle fonde la comptabilisation des partenariats sur leur substance, rendant ainsi nécessaire l'analyse des droits et obligations de l'accord conjoint. IFRS 12 combine et améliore l'information à fournir au titre des filiales, des partenariats, des entreprises associées et des entités structurées ;

L'application de la norme IFRS 12 se traduira par un enrichissement de l'information à fournir au titre des filiales, des partenariats et des entreprises associées.

En conséquence de ces nouvelles normes, l'IASB a également publié des versions modifiées des normes IAS 27 « États financiers individuels » et IAS 28 « Participations dans des entreprises associées et des coentreprises » qui ont été adoptées par la Commission européenne le 11 décembre 2012 et sont applicables de façon obligatoire au titre des exercices annuels ouverts à compter du 1er janvier 2014.

Antérieurement, le Groupe ADDOHA préparait ses états financiers consolidés conformément à l'avis N° 5 du Conseil National de la Comptabilité. La Note 2 fait état de l'incidence de la transition aux IFRS sur les capitaux propres et le résultat consolidé présentés.

Les principes et méthodes de consolidation utilisés par le Groupe Addoha sont décrits ci-après :

III.2. Présentation des états financiers

Le Groupe Addoha a décidé de présenter son état de résultat global par nature.

Les postes de l'état de situation financière sont présentés suivant la classification actifs courants et non courants, passifs courants et non courants.

III.3. Méthodes de consolidation

Le périmètre de consolidation est déterminé sur la base de la nature du contrôle exercé (un contrôle exclusif, un contrôle conjoint ou une influence notable) sur les différentes entités étrangères et nationales dont le Groupe détient des participations directes ou indirectes.

La nature du contrôle détermine la méthode de consolidation à savoir : Intégration globale, consolidation proportionnelle et mise en équivalence.

- Les sociétés dans lesquelles le Groupe Addoha exerce directement ou indirectement un contrôle exclusif sont consolidées par intégration globale. Celui-ci est présumé pour les sociétés dans lesquelles le Groupe Addoha détient plus de 50% des droits de vote.
- Les titres des sociétés dans lesquelles le Groupe Addoha exerce une influence notable sont consolidés par mise en équivalence. Cette influence est présumée lorsque le Groupe Addoha détient entre 20 et 50 % des droits de vote.
- Les sociétés dans lesquelles le Groupe Addoha a un contrôle conjoint sont consolidées par intégration proportionnelle.

La consolidation est réalisée à partir des comptes annuels des sociétés arrêtés au 31 décembre et retraités, s'il y a lieu, en harmonisation avec les principes comptables du Groupe. Les soldes et toutes les transactions internes significatives sont éliminés dans le cadre de la préparation des états financiers consolidés.

Le Groupe Addoha a décidé d'activer l'option de révision des regroupements d'entreprises antérieurs à la date de transition en application des dispositions de la norme IFRS 1 « Première adoption des IFRS ».

III.4. Goodwill

À l'occasion de la première consolidation des filiales et participations du Groupe Addoha, il est procédé, dans un délai n'excédant pas un an, à l'évaluation de l'ensemble des éléments identifiables (actifs et passifs) acquis.

Postérieurement à leur affectation, l'ensemble des écarts d'évaluation suivent les règles comptables propres à leur nature.

III.4.1. Goodwill

L'écart résiduel éventuel correspondant à l'excédent du coût d'acquisition sur la part du Groupe Addoha dans la juste valeur des actifs et des passifs identifiables de l'entreprise acquise à la date d'acquisition est inscrit à l'actif du bilan sous la rubrique « Goodwill ».

Le goodwill provenant de l'acquisition d'une entreprise dans laquelle le Groupe Addoha exerce une influence notable est inclus dans la valeur comptable de celle-ci.

Les goodwill ne sont pas amortis, conformément à IFRS 3 « Regroupements d'entreprises ». Ils font l'objet d'un test de dépréciation dès l'apparition d'indices de pertes de valeur et au minimum une fois par an. En cas de perte de valeur, la dépréciation constatée au compte de résultat, dans la rubrique dépréciation d'actifs, est irréversible.

III.4.2. Badwill

Le badwill représente l'excédent de la part du Groupe Addoha dans la juste valeur des actifs et des passifs identifiables de l'entreprise acquise à la date d'acquisition.

Le badwill est comptabilisé immédiatement au compte de résultat au cours de la période d'acquisition. Dans la mesure où tout ou partie du badwill correspond à des pertes et dépenses futures attendues à la date d'acquisition, celui-ci est comptabilisé en produits dans le compte de résultat de l'exercice au cours duquel ces pertes ou ces dépenses sont générées.

Conformément aux dispositions de la norme IFRS 1 « Première adoption des IFRS » et de la norme IFRS 3 « Regroupements d'entreprises », le Groupe a retraité les Goodwill relatifs à des acquisitions intervenues antérieurement à la date de la transition aux normes IFRS.

III.5. Conversion des opérations libellées en devises

La monnaie fonctionnelle du Groupe Addoha est le dirham marocain, c'est également la monnaie de présentation des comptes consolidés du Groupe. Les transactions en monnaies étrangères sont converties au cours de change en vigueur à la date de transaction.

Les transactions réalisées en devises sont converties au taux de change du jour de chacune des transactions.

Les créances et dettes non monétaires à la date de clôture des comptes sont converties au cours de change en vigueur à cette date. Les pertes et les gains de change latents qui en résultent, sont comptabilisés en résultat financier.

III.6. Immobilisations

III.6.1. Immobilisations corporelles

Les immobilisations corporelles sont inscrites dans l'état de la situation financière consolidée au coût diminué du cumul des amortissements et des pertes de valeur éventuelles, en appliquant l'approche par composants prévue par IAS 16. Lorsqu'une immobilisation corporelle comporte des composants significatifs ayant des durées d'utilité différentes, ceux-ci sont amortis sur leur durée d'utilité, selon le mode linéaire, à compter de leur date de mise en service.

Dans le cadre de la mise en place de la norme IAS 16, le Groupe a revu la liste des composants des constructions (gros œuvres, façades, installations techniques, agencements et aménagements...) et leur durée d'utilité (entre 10 et 70 ans) sur la base d'une matrice établie en interne. L'application de ces principes a conduit au calcul des amortissements depuis l'origine en utilisant les nouvelles durées d'utilité.

La catégorie suivante a été retenue pour la mise en œuvre de l'approche par composants :

	Catégorie A	Taux calculé %	Catégorie B	Taux calculé %	Catégorie C	Taux calculé %	Catégorie D	Taux calculé %
Composants	Terrassement	5	Menuiserie Extérieure	2	Etanchéité	2	Plomberie et Sanitaire et détection incendie	2
	Gros œuvres	31	Menuiserie Intérieure	1	Electricité	7	Ascenseurs	2
			Revêtement sol et mur intérieur	14	Pré-câblage	5	Peinture Miroiterie	2
			Revêtement Façade	2			climatisation	10
			Faux plafond	1				
			Cloisons Amovibles	10				
			Faux Plancher informatique	2				
			Aménagement Extérieur	5				
Taux calculé		36%		34%		14%		16%
Durée d'utilité	70		30		15		10	

Les immobilisations incorporelles sont évaluées au coût amorti.

La base amortissable doit être diminuée de la valeur résiduelle si cette dernière est significative.

L'ensemble des dispositions concernant les immobilisations corporelles est également appliqué aux actifs corporels détenus par l'intermédiaire d'un contrat de location-financement.

III.6.2. Immeubles de placement

Un immeuble de placement est un bien immobilier détenu pour en retirer des loyers ou pour valoriser le capital ou pour les deux.

Un immeuble de placement génère des flux de trésorerie largement indépendants des autres actifs détenus par l'entreprise, contrairement à la production ou la fourniture de biens ou de services constituant l'objet principal de l'utilisation d'un bien immobilier occupé par son propriétaire.

Le Groupe ADDOHA a reclassé la partie louée ou à louer de son siège à Casablanca en immeuble de placement.

Pour la valorisation, l'option retenue par le Groupe est l'évaluation des immeubles de placement à la juste valeur à la date de clôture.

III.6.3. Immobilisations incorporelles

Conformément à la norme IAS 38, « Immobilisations incorporelles », les immobilisations incorporelles acquises figurent au bilan à leur coût d'acquisition diminué du cumul des amortissements et des pertes de valeur.

Les immobilisations incorporelles du Groupe Addoha sont à durée de vie définie et sont amorties selon le mode linéaire sur des périodes qui correspondent à leur durée d'utilité prévue.

Les immobilisations incorporelles sont évaluées au coût amorti.

III.6.4. Coût d'emprunt

Les coûts d'emprunt qui sont directement attribuables à l'acquisition, la construction ou la production d'un actif éligible (qui nécessite un cycle de production ou d'acquisition long), sont incorporés dans le coût de cet actif. Les autres coûts d'emprunt sont comptabilisés en charges de l'exercice au cours duquel ils sont encourus

III.6.5. Contrat de location

Conformément à la norme IAS 17 « Contrats de location », les contrats de location qui ont pour effet de transférer substantiellement les risques et avantages inhérents à la propriété d'un bien au preneur (qualifiés de location financement) sont comptabilisés de la façon suivante :

- les actifs sont immobilisés au plus faible de la valeur actualisée des paiements minimaux au titre de la location et de leur juste valeur au commencement du contrat ;
- la dette correspondante est identifiée sur une ligne séparée du bilan ;
- les paiements minimaux au titre de la location sont ventilés entre la charge financière et l'amortissement du solde de la dette ;
- la charge financière est répartie sur les différentes périodes couvertes par le contrat de location de manière à obtenir un taux d'intérêt périodique constant sur le solde restant dû au passif au titre de chaque exercice.

Par opposition aux contrats de location financement, les contrats de location simple font l'objet d'une comptabilisation de la charge de loyers au compte de résultat. Ceux-ci sont constatés en résultat de façon linéaire sur l'ensemble de la durée du contrat de location.

Les biens détenus en vertu d'un contrat de location financement sont comptabilisés en immobilisations corporelles pour le montant le plus bas de la juste valeur ou de la valeur actuelle des loyers minimaux à la date de début des contrats et amortis sur la plus courte de la durée du contrat de location et de sa durée d'utilité, avec en contrepartie, la dette afférente au passif.

A la date de transition, seuls les contrats de leasing ont été identifiés comme des contrats de location financement devant faire l'objet d'un retraitement.

III.7. Stocks

Conformément à la norme IAS 2 « Stocks », les stocks sont évalués au plus faible de leur coût de revient et de leur valeur nette de réalisation selon la méthode du coût moyen pondéré.

Les principaux composants du stock du Groupe Addoha sont :

- Réserves foncières : valorisées au coût d'acquisition qui comprend le prix d'achat des terrains, les frais accessoires d'achat (droit d'enregistrement, de conservation foncière...) ainsi que les dépenses d'études et des travaux de viabilisation et d'équipement (travaux de lotissement).
- Stocks des constructions en cours : valorisé au coût des terrains et des équipements ainsi que les coûts des travaux de constructions excluant les frais de publicités. S'agissant des activités immobilières, les stocks des travaux en cours sont évalués au coût de production sans que celui-ci puisse excéder la valeur nette de réalisation.
- Stocks des programmes achevés : constructions terminées comprenant l'ensemble des coûts des terrains et des équipements ou de constructions, y compris les charges restant à payer sur ces programmes qui sont constatées sous forme de dettes provisionnées.

III.8. Provisions

Conformément à la norme IAS 37 « Provisions, passifs éventuels et actifs éventuels », les provisions sont comptabilisées lorsque, à la clôture de l'exercice, le Groupe Addoha a une obligation à l'égard d'un tiers qui résulte d'un fait générateur passé et dont il est probable ou certain qu'elle provoquera une sortie de ressources au bénéfice de ce tiers, sans contrepartie au moins équivalente attendue de celui-ci.

Cette obligation peut être d'ordre légal, réglementaire contractuel ou implicite. Ces provisions sont estimées selon leur nature en tenant compte des hypothèses les plus probables.

Le Groupe Addoha a procédé à l'analyse de l'ensemble des provisions pour risques et charges et de leur affectation en fonction des risques inhérents.

III.9. Avantages au personnel

Les avantages du personnel comprennent :

- *Les avantages à court terme* : désignant les avantages du personnel qui sont dus intégralement dans les douze mois suivant la fin de la période pendant laquelle les membres du personnel ont rendu les services correspondants.
- *Les avantages à long terme* : désignent les avantages qui ne sont pas dus intégralement dans les douze mois suivant la fin de la période pendant laquelle les membres du personnel ont rendu les services correspondants.

Au titre de la transition aux normes IAS/IFRS le Groupe Addoha a procédé à l'analyse de l'ensemble des avantages donnés au personnel conformément à la norme IAS 19.

III.10. Impôts différés

Conformément à la norme IAS 12 « Impôts sur le résultat » les impôts différés sont déterminés sur la base d'une analyse bilancielle, pour les différences temporelles identifiées dans les filiales et les coentreprises du Groupe entre les valeurs dans l'état de la situation financière consolidé et les valeurs fiscales des éléments d'actif et du passif.

Les impôts différés sont calculés aux taux adoptés ou quasi adoptés à la date de clôture de l'exercice en fonction des juridictions fiscales.

Les ajustements des valeurs comptables des actifs et des passifs résultant de l'adoption par le Groupe Addoha des normes IAS/IFRS ont donné lieu au calcul d'un impôt différé.

Le montant d'impôts différés est déterminé au niveau de chaque entité fiscale. Les actifs d'impôts relatifs aux différences temporelles et aux reports déficitaires ne sont comptabilisés que dans la mesure où il est probable qu'un profit taxable futur déterminé avec suffisamment de précision sera dégagé au niveau de l'entité fiscale.

Conformément à la norme IAS 12, les impôts différés ne sont pas actualisés.

III.11. Les instruments financiers

Le Groupe classe ses actifs financiers, lors de leur comptabilisation initiale, dans l'une des quatre catégories d'instruments financiers suivantes prévues par les normes IAS 32 et IAS 39, en fonction des raisons ayant motivé leur acquisition à l'origine :

- les prêts et créances à long terme, actifs financiers non cotés sur un marché actif, dont le paiement est déterminé ou déterminable ; ils sont évalués au coût amorti ;
- les actifs disponibles à la vente qui intègrent notamment, selon la norme, les titres de participation dans des sociétés non consolidées ; ils sont évalués au plus faible de leur valeur comptable et de leur juste valeur diminuée du coût des ventes à la clôture ;
- les actifs financiers évalués à leur juste valeur par le résultat, parce que détenus à des fins de transaction (acquis et détenus en vue d'être revendus à court terme) ;
- les placements détenus jusqu'à leur échéance, qui comprennent les titres cotés sur un marché actif assortis de paiements déterminés et à échéances fixées ; le Groupe ne possède pas de tels actifs à la clôture des exercices présentés.

Toutes les opérations d'achats et ventes d'actifs financiers sont comptabilisées à la date de transaction. Les actifs financiers font l'objet d'une revue à chaque clôture annuelle afin d'identifier l'existence éventuelle d'un indice de perte de valeur.

Le Groupe classe ses passifs financiers non dérivés, lors de leur comptabilisation initiale, en passifs financiers évalués au coût amorti. Ils comprennent principalement les emprunts, les dettes fournisseurs, ainsi que les découverts bancaires.

Le Groupe Addoha a identifié les principaux retraitements suivants :

- **Actions propres** : Selon la norme IAS 32, les actions propres sont présentées au bilan en déduction des capitaux propres.
- **Titres et valeurs de placement**: Reclassement des titres et valeurs de placement au niveau de la catégorie des actifs financiers détenus à des fins de transactions. Le retraitement effectué à chaque clôture est l'évaluation des dits titres à leur juste valeur avec un impact de la perte ou du profit au niveau du résultat.
- **Retenues de garantie et assurance décennale** : Actualisation des retenues de garantie et de l'assurance décennale pour tenir compte de l'effet du délai de paiement dans leur valeur.

III.12. Calcul du résultat par action

Les règles et méthodes comptables du calcul du résultat net par action et du résultat net dilué par action, sont utilisées conformément à la norme IAS 33, « Résultat par action ».

III.13. Synthèse des principaux impacts de conversion aux normes IFRS (note de transition)

Les règles et méthodes comptables du calcul du résultat net par action et du résultat net dilué par action, sont utilisées conformément à la norme IAS 33, « Résultat par action ».

III.13.1. Principaux reclassements

L'application d'IAS 1 « présentation des états financiers » a modifié la présentation de l'Etat de Situation Financière et de l'Etat du Résultat Global en donnant plus de détails dans les états de synthèse et en adoptant pour l'Etat de Situation Financière la distinction entre éléments courants et non courants.

III.13.2. Principaux impacts par norme à la date de transition et au 31 décembre 2012

En Dirhams	Ouverture 01/01/2012			31/12/2012			
	Capitaux propres	Capitaux résultat	propres hors	Résultat consolidé	Total propres	capitaux	
Normes marocaines	10 518 238 171	9 936 885 724		1 956 460 147	11 893 345 871		Notes
IAS 2	- 128 905 175	- 128 905 175		- 7 817 878	-136 723 053		1
IAS 12 (*)	3 125 457		3 125 457	- 12 651 500	- 9 526 043		2
IAS 16	1 502 196		1 502 196	253 883	1 756 079		
IAS 17(*)	4 030 369		4 030 369	- 860 629	3 169 740		
IAS 21	52 217		52 217	- 52 217	-		
IAS 32-39 (*)	87 421 062		87 421 062	6 100 111	93 521 174		3
IAS 37	345 660		345 660	- 95 970 878	- 95 625 218		4
IFRS 3/IFRS 1	- 2 181 633 763	- 1 949 650 545		509 493	- 1 949 141 052		5
Autres	- 1 850 607		6 311 559	17 206 585	23 518 145		
Normes IFRS	8 302 325 588		7 961 118 524	1 863 177 117	9 824 295 641		

Ces impacts correspondent principalement :

1. Au retraitement des frais de publicité stockés en charges de l'exercice.
2. Au retraitement des impôts différés sur les différences temporelles
3. Au retraitement d'actualisation exigé par les normes IFRS.
4. A l'impact de la revue des provisions pour risques et charges conformément à la norme IAS 37.
5. A l'impact des corrections découlant de la revue des regroupements d'entreprises antérieurs à la date du passage aux IFRS, en fonction des données prévisionnelles mises à jour à la date de transition.

(*) Il s'agit de la différence entre le retraitement IFRS et le retraitement effectué dans la consolidation en normes marocaines.

III.14. Périmètre de consolidation

Toutes les sociétés consolidées ont leur siège social au Maroc. Société mère : KM, 7 Route de Rabat Ain Sbaa, Casablanca.

III.14.1. Périmètre de consolidation au 31 décembre 2013

Société	Pourcentage de contrôle	Pourcentage d'intérêt	Méthode de consolidation
Douja Promotion Groupe Addoha	-	-	Société consolidante
Immolog	50,00%	50,00%	Intégration Globale
Promolog	99,95%	99,95%	Intégration Globale
Promif	99,95%	99,95%	Intégration Globale
Dar Jawda	99,99%	99,99%	Intégration Globale
Addoha Essalam	99,90%	99,90%	Intégration Globale
Tanger Sakane	99,87%	99,87%	Intégration Globale
Mabani Zellidja	49,99%	49,99%	Intégration Proportionnelle
Al Qudra Addoha	49,99%	49,99%	Intégration Proportionnelle
Mabani Detroit	80,00%	80,00%	Intégration Globale
General Firm Of Morocco	50,00%	50,00%	Intégration Proportionnelle
Trade Management	99,87%	99,87%	Intégration Globale
Marrakech Golden Resorts	99,87%	99,87%	Intégration Globale
Beladi Hadj Fatah	50,00%	50,00%	Intégration Globale
Optim Immobilier	99,60%	99,60%	Intégration Globale
Cap Spartel	50,00%	50,00%	Intégration Proportionnelle
Cita	99,87%	99,87%	Intégration Globale
Maroc Villages & Residences	99,87%	99,87%	Intégration globale
Awal Sakane	50%	50%	Intégration globale
Les Pépinières de l'Atlas	100%	100%	Intégration globale
Atlas Mediterranean	100%	100%	Intégration globale
Douja Promotion Groupe Guinée	100%	100%	Intégration Globale
Foncière Iskane	50%	50%	Intégration Globale
Douja Promotion Côte d'Ivoire	100%	1000%	Intégration Globale
Prestigia Golf Company	100%	1000%	Intégration Globale
Al Makane Al Jamil	100%	1000%	Intégration Globale
Kamam	100%	1000%	Intégration Globale
Douja Promotion Cameroun	100%	1000%	Intégration Globale

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

IV. États de synthèse consolidés de Douja Promotion Groupe Addoha sur les trois derniers exercices

IV.1.1. Bilans des trois derniers exercices selon les normes IFRS

Actif - En milliers de dirhams	2011	2012	2013
Goodwill	452	452	452
Immobilisations incorporelles	5 007	3 538	3 251
Immobilisations corporelles	496 768	271 355	281 317
Immeubles de placement	0	0	59 018
Titres mis en équivalence	0	116 132	112 827
Autres actifs financiers	29 044	17 172	17 397
Actifs d'impôts différés	272 870	237 844	259 585
Autres actifs non courants	0	0	0
Total Actifs non courants	804 142	646 493	733 847
Stocks et encours	15 558 385	17 241 704	17 798 609
Créances clients	6 621 699	8 352 469	10 320 617
Autres créances courantes	4 550 525	5 233 874	5 671 755
Autres actifs financiers	0	0	0
Trésorerie et équivalent de trésorerie	208 673	137 812	213 470
Total Actifs courants	26 939 281	30 965 858	34 004 451
Total Actif	27 743 423	31 612 351	34 738 298

Passif - En milliers de dirhams	2011	2012	2013
Capital	3 150 000	3 150 000	3 225 571
Primes d'émission et de fusion	2 772 395	2 770 313	3 034 812
Réserves consolidées	276 129	1 771 958	2 882 900
Résultat net – part du groupe	1 834 954	1 799 024	1 681 834
Ecarts de conversion	0	0	0
Capitaux propres - part du groupe	8 033 478	9 491 294	10 825 116
Réserves minoritaires	174 209	268 848	262 684
Résultat minoritaire	94 639	64 153	23 995
Capitaux propres - part des minoritaire	268 848	333 002	286 678
Capitaux propres de l'ensemble	8 302 326	9 824 296	11 111 795
Dettes financières non courantes	5 809 965	6 376 550	6 220 501
Provisions non courantes	1 635	1 635	1 635
Avantages au personnel	0	0	0
Autres passifs non courants	0	0	0
Impôt différé passif	85 114	97 629	112 995
Total des passifs non courants	5 896 715	6 475 814	6 335 132
Provisions courantes	60 574	180 081	212 884
Dettes financières courantes	2 875 090	3 773 849	3 763 934
Dettes fournisseurs	3 934 505	4 356 106	5 686 016
Autres passifs courants	6 674 213	7 002 204	7 628 538
Total dettes courantes	13 544 383	15 312 241	17 291 371
Total Passif	27 743 423	31 612 351	34 738 298

IV.1.2. Comptes de produits et charges des exercices 2011 et 2012 selon les normes marocaines

En milliers de dirhams	2011	2012
Chiffre d'affaires	9 332 632	9 418 980
Autres produits d'exploitation	-411 447	83 611
Achats consommés	6 137 263	6 414 335
Charges de personnel	212 768	231 291
Autres charges d'exploitation	273 693	198 986
Impôts et taxes	13 700	8 257
Dotations d'exploitation	90 303	34 863
Résultat d'exploitation	2 193 457	2 614 859
Charges et produits financiers	-268 720	-245 047
Résultats courants des entreprises intégrées	1 924 738	2 369 812
Charges et produits non courants	92 964	-102 807
Impôts sur les résultats	83 967	309 771
Résultat net des entreprises intégrées	1 933 734	1 957 235
Quote-part des résultats des entreprises mises en équivalence	-3 609	-242
Dotations aux amortissements des écarts d'acquisition	532	532
Résultat net de l'ensemble consolidé	1 929 592	1 956 460
Intérêts minoritaires	94 639	73 239
Résultat net (part du groupe)	1 834 954	1 883 221
Nombre d'action	315 000 000	315 000 000
Résultat par action	5,8	6,0

IV.1.3. Comptes de produits et charges des exercices 2012 et 2013 selon les normes IFRS

En milliers de dirhams	2012	2013
Chiffre d'affaires	9 419 638	9 450 777
Autres produits de l'activité	77 584	-362 093
Produit des activités ordinaires	9 497 222	9 088 684
Achats consommés	6 430 699	6 486 353
Charges de personnel	231 935	233 532
Impôts et taxes	8 274	13 694
Autres produits et charges de l'exploitation	202 372	57 564
Dotations nettes aux amortissements, dépréciation, et aux provisions	39 373	57 921
Charges des activités ordinaires	6 912 654	6 849 065
Résultat d'exploitation courant	2 584 568	2 239 618
Cession d'actifs	715	-477
Charges de restructurations		
Cessions de filiales et participations		
Ecarts d'acquisition négatifs		
Autres produits et charges d'exploitation non courants	149 497	37 505
Résultat d'exploitation	2 435 786	2 201 637
coût de l'endettement net	543 439	660 231
Autres produits financiers	314 201	413 591
Autres charges financières	6 985	781
Résultat financier	-236 223	-247 421
Résultat avant impôt des entreprises intégrées	2 199 563	1 954 216
Impôt sur les sociétés	322 592	255 281
Impôt différé	13 551	-10 282
Résultat net des entreprises intégrées	1 863 419	1 709 217
Part dans les sociétés mises en équivalence	242	3 389
Résultat net des activités poursuivies	1 863 177	1 705 828
Résultat net de l'activité abandonnée	0	0
Résultat de l'ensemble consolidé	1 863 177	1 705 828
Intérêts minoritaires	64 153	23 995
Résultat net - Part du groupe	1 799 024	1 681 834
Résultat de base par action (en Dhs)	5,76	5,26
Résultat dilué par action (en Dhs)	5,76	5,26

IV.1.4. Tableaux de financement des exercices 2011 et 2012 (normes marocaines)

En milliers de dirhams	2011	2012
Flux de trésorerie liés à l'activité		
Résultat net des sociétés intégrées	1 933 734	1 957 235
Élimination des charges et produits sans incidence sur la trésorerie ou non liés à l'activité :		
Amortissements et provisions ⁽¹⁾	-46 625	84 898
Variation des impôts différés	-89 421	-33 833
Plus-values de cession, nettes d'impôt	-1 323	-715
Livraisons à soi-même	-	
Charges à répartir affectées, nettes d'impôt	11 207	6 839
Marge brute d'autofinancement des sociétés intégrées	1 787 803	2 002 177
Variation du besoin en fonds de roulement lié à l'activité⁽²⁾	2 478 372	2 952 547
Flux net de trésorerie généré par l'activité	-690 569	-950 370
Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement		
Acquisition d'immobilisations	221 492	59 259
Cession d'immobilisations, nettes d'impôt	693	5 023
Titres d'autocontrôle et OPCVM	-291 299	11 963
Incidence des variations de périmètre	-25 310	-44 760
Flux net de trésorerie lié aux opérations d'investissement	-537 408	-87 033
Flux de trésorerie liés aux opérations de financement		
Dividendes versés aux actionnaires de la société mère	624 675	468 415
Dividendes versés aux minoritaires des sociétés intégrées	144 998	50 000
Augmentations de capital en numéraire	100 000	25 000
Augmentation des cautions	48	
Récupération des cautions	30 952	1 555
Emissions d'emprunts	1 828 851	1 174 326
Remboursements d'emprunts	1 657 267	618 154
Flux net de trésorerie lié aux opérations de financement	-467 185	64 311
Variation de trésorerie	-1 695 162	-973 092
Trésorerie d'ouverture	-966 825	-2 661 987
Trésorerie de clôture	-2 661 987	-3 635 079

IV.1.5. Tableaux de financement des exercices 2012 et 2013 (normes IFRS)

En milliers de dirhams	2012	2013
Flux de trésorerie liés à l'activité		
Résultat net des sociétés intégrées	1 863 419	1 709 217
Élimination des charges et produits sans incidence sur la trésorerie ou non liés à l'activité :		
+Amortissements et provisions ⁽¹⁾	56 144	81 960
+Variation des impôts différés	-21 181	-6 375
-Plus-values de cession, nettes d'impôt	-715	477
- Livraisons à soi-même	0	0
- Charges à répartir affectées, nettes d'impôt	6 839	0
+ Autres Charges et produits sans Incidence sur la trésorerie	109 918	-140 266
=Marge brute d'autofinancement des sociétés intégrées	2 002 177	1 644 059
-Variation du besoin en fonds de roulement lié à l'activité	3 229 746	973 889
Flux net de trésorerie généré par l'activité	-1 227 569	670 171
Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement		
- Acquisition d'immobilisations	59 259	61 437
+ Cession d'immobilisations, nettes d'impôt	5 023	24 517
+Incidence des variations de périmètre ⁽²⁾	-44 760	-125 000
+Incidence des retraitements IFRS sans impact de trésorerie	292 633	0
Flux net de trésorerie lié aux opérations d'investissement	193 637	-161 920
Flux de trésorerie liés aux opérations de financement		
- Dividendes versés aux actionnaires de la société mère	468 415	222 028
- Dividendes versés aux minoritaires des sociétés intégrées	50 000	70 000
+Augmentations de capital en numéraire	25 000	25 625
- Augmentations de cautions	0	225
+Récupération des cautions	1 555	0
+Émissions d'emprunts	1 174 326	949 551
-Remboursements d'emprunts	618 154	1 105 600
Flux net de trésorerie lié aux opérations de financement	64 312	-422 678
Variation de trésorerie	-969 620	85 574
Trésorerie d'ouverture	-2 666 418	-3 636 038
Trésorerie de clôture	-3 636 038	-3 550 464

V. Bulletin de souscription

V.1. Modèle du bulletin de souscription pour les Investisseurs I

BULLETIN DE SOUSCRIPTION FERME ET IRREVOCABLE N°

INVESTISSEURS I : ORDRE DE VENTE D'OBLIGATIONS EXISTANTES ADDOHA 2010 (MA0000091126, MA0000091134 et MA0000021420) ET DEMANDE DE SOUSCRIPTION A LA NOUVELLE EMISSION D'OBLIGATIONS DOUJA PROMOTION GROUPE ADDOHA

Destinataire :[]

Date :[]

Dénomination ou raison sociale :

N° de compte :

Téléphone :

Code d'identité¹:

Nom et Prénom du Signataire

Siège Social :

Adresse (si différente du siège social) :

Dépositaire :

Fax :

Qualité du souscripteur² :

Nature de documents exigés :

Fonction :

Mode de paiement :

En vertu de l'opération d'échange des anciennes obligations Douja Promotion Groupe Addoha (MA0000091126, MA0000091134 et MA0000021420) émises en 2010 et à échéance 2015 et définies ci-après « Anciennes Obligations » contre des nouvelles obligations amortissables à échéance 2022, telle que présentée dans le Note d'Information visée par le CDVM en date du 16 juillet 2014 et définies ci-après « Nouvelles Obligations », nous nous engageons à céder le même nombre d'Ancienne Obligations que celui qui nous sera attribué dans le cadre de la nouvelle émission.

Nous déclarons également avoir pris connaissance des dispositions de la note d'information relative à cette émission obligataire et notamment :

- Les caractéristiques des Nouvelles Obligations à souscrire dont la date de jouissance est le 11/08/2014 ;
- Les prix de rachat des Anciennes Obligations et les paramètres ayant servi à la détermination de ces prix ;
- Les modalités de dénouement de l'échange des Anciennes Obligations contre les Nouvelles Obligations ;
- Les modalités d'allocation des Nouvelles Obligations ;
- Les modalités de détermination du nombre d'Anciennes Obligations à vendre. Le nombre sera déterminé à l'issu de l'allocation et sera égal au nombre des Nouvelles Obligations allouées ;
- Que les frais d'intermédiation relatifs à la vente des Anciennes Obligations dans le cadre de l'opération d'échange, incluant les commissions de la Bourse de Casablanca pour les titres cotés et du dépositaire, ainsi que tous les impôts et taxes sont à notre charge ;
- La commission d'admission à la Bourse de Casablanca des Nouvelles Obligations cotées (s'élève à 0,05‰ du montant des souscriptions, plafonnée à 10 000 Dhs HT. La TVA appliquée est de 10%) ;
- Que la signature du bulletin de souscription vaut adhésion au contrat d'émission tel que présenté dans la note d'information visée par le CDVM sous la référence VI/EM/017/2014.

Aussi, nous souscrivons de manière ferme et irrévocable aux Nouvelles Obligations suivantes :

	Tranche A – Non cotée/taux révisable	Tranche B – Cotée / taux révisable	Tranche C – Non cotée / taux fixe	Tranche D – Cotée / taux fixe

Nombre de titres demandés⁶²

Montant global en Dhs

Nous autorisons par la présente notre dépositaire à débiter notre compte du montant correspondant aux Nouvelles Obligations Douja Promotion Groupe Addoha qui nous seront attribués.

Pour valider notre souscription, nous apportons en échange (et à hauteur du nombre des Nouvelles Obligations allouées) les Anciennes Obligations suivantes que nous nous engageons à céder de manière ferme et irrévocable à Douja Promotion Groupe ADDOHA le 11/08/2014, jour du règlement livraison, aux prix mentionnés dans la note d'information visée par le CDVM sous la référence VI/EM/017/2014.

Codes ISIN des obligations à céder	Nombre de titres maximum à céder	Dépositaire des titres à céder
MA0000091126		
MA0000091134		
MA0000021420		

Nous autorisons par la présente notre dépositaire à céder le nombre d'Anciennes Obligations issues de l'allocation et à créditer notre compte du montant correspondant.

Cachet et signature du souscripteur

Lu et approuvé

Avertissement

« L'attention du souscripteur est attiré 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 des facteurs internes ou externes à l'émetteur.

Une note d'information visée par le CDVM est disponible, sans frais, au siège social de l'émetteur, auprès des établissements chargés de recueillir les demandes de souscription et à la Bourse de Casablanca ».

1 Code d'identité	Registre de commerce pour les personnes morales. Numéro et date d'agrément pour les OPCVM
2 Qualité du souscripteur	A OPCVM B Compagnies financières C Etablissements de crédit D Entreprises d'assurance et de réassurance E Caisse de Dépôt et de Gestion F Organisme de retraite et de pension G Personnes physiques

NB : Les personnes physiques doivent joindre une attestation de blocage des Anciennes Obligations.

⁶² Correspond au même nombre de titres à céder

V.2. Modèle du bulletin de souscription pour les Investisseurs II

BULLETIN DE SOUSCRIPTION FERME ET IRREVOCABLE N°

INVESTISSEURS II : ORDRE DE VENTE DES BILLETS DE TRESORERIE EXISTANTS ADDOHA (MA0001404575, MA0001404658, MA0001404880, MA0001404930, MA0001404948, MA0001405101, MA0001405119, MA0001405192, MA0001405184 et MA0001405218) ET DEMANDE DE SOUSCRIPTION A LA NOUVELLE EMISSION D'OBLIGATIONS DOUJA PROMOTION GROUPE ADDOHA

Destinataire :[]

Date :[]

Dénomination ou raison sociale :

N° de compte :

Téléphone :

Code d'identité¹:

Nom et Prénom du Signataire

Siège Social :

Adresse (si différente du siège social) :

Dépositaire :

Fax :

Qualité du souscripteur² :

Nature de documents exigés :

Fonction :

Mode de paiement :

En vertu de l'opération d'échange des billets de trésorerie Douja Promotion Groupe Addoha (MA0001404575, MA0001404658, MA0001404880, MA0001404930, MA0001404948, MA0001405101, MA0001405119, MA0001405192, MA0001405184 et MA0001405218) définies ci-après « Billets de Trésorerie » contre des nouvelles obligations amortissables à échéance 2022, telle que présentée dans le Note d'Information visée par le CDVM en date du 16 juillet 2014 et définies ci-après « Nouvelles Obligations », nous nous engageons à céder le même nombre de Billets de Trésorerie que celui qui nous sera attribué dans le cadre de la nouvelle émission.

Nous déclarons également avoir pris connaissance des dispositions de la note d'information relative à cette émission obligataire et notamment :

- Les caractéristiques des Nouvelles Obligations à souscrire dont la date de jouissance est le 11/08/2014 ;
- Les prix de rachat des Billets de Trésorerie de Douja Promotion Groupe Addoha et les paramètres ayant servi à la détermination de ces prix ;
- Les modalités de dénouement de l'échange des Billets de Trésorerie contre les Nouvelles Obligations ;
- Les modalités d'allocation des Nouvelles Obligations ;
- Les modalités de détermination du nombre de Billets de Trésorerie à céder. Ce nombre sera déterminé à l'issu de l'allocation et sera égal au nombre des Nouvelles Obligations allouées ;
- Que les frais d'intermédiation relatifs à la vente des de Billets de Trésorerie dans le cadre de l'opération d'échange, et du dépositaire, ainsi que tous les impôts et taxes sont à notre charge ;
- La commission d'admission à la Bourse de Casablanca des Nouvelles Obligations cotées (s'élève à 0,05% du montant des souscriptions, plafonnée à 10 000 Dhs HT. La TVA appliquée est de 10%) ;
- Que la signature du bulletin de souscription vaut adhésion au contrat d'émission tel que présenté dans la note d'information visée par le CDVM sous la référence VI/EM/017/2014.

	Tranche A – Non cotée/taux révisable	Tranche B – Cotée / taux révisable	Tranche C – Non cotée / taux fixe	Tranche D – Cotée / taux fixe

Nombre de titres demandés⁶³

Montant global en Dhs

Aussi, nous souscrivons de manière ferme et irrévocable aux Nouvelles Obligations suivantes :

⁶³ Correspond au même nombre de titres à céder

Nous autorisons par la présente notre dépositaire à débiter notre compte du montant correspondant aux Nouvelles Obligations Douja Promotion Groupe Addoha qui nous seront attribués.

Pour valider notre souscription, nous apportons en échange (et à hauteur du nombre des Nouvelles Obligations allouées) les Billets de Trésorerie suivants que nous nous engageons à céder de manière ferme et irrévocable à Douja Promotion Groupe ADDOHA le 11/08/2014, jour du règlement livraison, aux prix mentionnés dans la note d'information visée par le CDVM sous la référence VI/EM/017/2014.

Codes ISIN des Billets de Trésorerie à céder	Nombre de titres maximum à céder	Dépositaire des titres à céder
MA0001404575		
MA0001404658		
MA0001404880		
MA0001404930		
MA0001404948		
MA0001405101		
MA0001405119		
MA0001405192		
MA0001405184		
MA0001405218		

Nous autorisons par la présente notre dépositaire à céder le nombre de Billets de Trésorerie issues de l'allocation et à créditer notre compte du montant correspondant.

Cachet et signature du souscripteur

Lu et approuvé

Avertissement

« L'attention du souscripteur est attiré 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 des facteurs internes ou externes à l'émetteur.

Une note d'information visée par le CDVM est disponible, sans frais, au siège social de l'émetteur, auprès des établissements chargés de recueillir les demandes de souscription et à la Bourse de Casablanca ».

1 Code d'identité	Registre de commerce pour les personnes morales. Numéro et date d'agrément pour les OPCVM
2 Qualité du souscripteur	A OPCVM B Compagnies financières C Etablissements de crédit D Entreprises d'assurance et de réassurance E Caisse de Dépôt et de Gestion F Organisme de retraite et de pension G Personnes physiques

NB : Les personnes physiques doivent joindre une attestation de blocage des Billets de Trésorerie.

V.3. Modèle du bulletin de souscription pour les Investisseurs II

BULLETIN DE SOUSCRIPTION FERME ET IRREVOCABLE N°

**INVESTISSEURS III : DEMANDE DE SOUSCRIPTION A LA NOUVELLE EMISSION D'OBLIGATIONS DOUJA
PROMOTION GROUPE ADDOHA**

Destinataire :[]

Date :[]

Dénomination ou raison sociale :

Dépositaire :

N° de compte :

Fax :

Téléphone :

Qualité du souscripteur² :

Code d'identité¹ :

Nature de documents exigés :

Nom et Prénom du Signataire

Fonction :

Siège Social :

Mode de paiement :

Adresse (si différente du siège social) :

Nous déclarons également avoir pris connaissance des dispositions de la note d'information relative à cette émission obligataire et notamment :

- Les caractéristiques des Nouvelles Obligations à souscrire dont la date de jouissance est le 11/08/2014 ;
- Les modalités d'allocation des Nouvelles Obligations ;
- La commission d'admission à la Bourse de Casablanca des tranches cotées (s'élève à 0,05‰ du montant des souscriptions, plafonnée à 10 000 Dhs HT. La TVA appliquée est de 10%) ;
- Que la signature du bulletin de souscription vaut adhésion au contrat d'émission tel que présenté dans la note d'information visée par le CDVM sous le numéro VI/EM/017/2014.

Aussi, nous souscrivons de manière ferme et irrévocable aux obligations nouvelles suivantes :

	Tranche A – Non cotée/taux révisable	Tranche B – Cotée / taux révisable	Tranche C – Non cotée / taux fixe	Tranche D – Cotée / taux fixe

Nombre de titres demandés

Montant global en Dhs

Nous autorisons par la présente notre dépositaire à débiter notre compte du montant correspondant aux obligations Douja Promotion Groupe Addoha qui nous seront attribués.

Cachet et signature du souscripteur

Lu et approuvé

Avertissement

« L'attention du souscripteur est attiré 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 des facteurs internes ou externes à l'émetteur. Une note d'information visée par le CDVM est disponible, sans frais, au siège social de l'émetteur, auprès des établissements chargés de recueillir les demandes de souscription et à la Bourse de Casablanca ».

1 Code d'identité	Registre de commerce pour les personnes morales. Numéro et date d'agrément pour les OPCVM
2 Qualité du souscripteur	A OPCVM B Compagnies financières C Etablissements de crédit D Entreprises d'assurance et de réassurance E Caisse de Dépôt et de Gestion F Organisme de retraite et de pension G Personnes physiques

VI. Contrat d'Emissions d'Obligations

Le 15 juillet 2014

DOUJA PROMOTION GROUPE ADDOHA

et

l'INVESTISSEUR

et

MONSIEUR KARIM MOUTTAKI

REPRESENTANT DE LA MASSE PROVISoire

CONTRAT D'EMISSION D'OBLIGATIONS

 **NORTON ROSE FULBRIGHT**

Sommaire

Article	Page
1 Définitions	4
2 Objet	6
3 Caractéristique des Obligations.....	6
4 Conditions générales de l'Emprunt Obligataire	6
5 Garantie	7
6 Remboursement de l'Emprunt Obligataire	12
7 Compte dédié	13
8 Maintien des droits des Obligataires	13
9 Masse des Obligataires	13
10 Stipulations diverses.....	14

CONTRAT D'EMISSION D'OBLIGATIONS

ENTRE LES SOUSSIGNES :

1. **DOUJA PROMOTION GROUPE ADDOHA**, société anonyme au capital de 3 225 571 180 Dirhams, dont le siège social est sis Km 7, Route de Rabat, Ain Sebâa, Casablanca (Maroc), immatriculée au Registre du Commerce de Casablanca sous le numéro 52 405 représentée par Monsieur Anas Sefrioui, agissant en qualité de Président Directeur Général, dûment habilité à l'effet des présentes.

Ci-après la « **Société** »

2. **L'INVESTISSEUR**, désigne tout souscripteur ou tout acquéreur ultérieur d'Obligations (tel que le terme est défini à l'article 1 ci-dessous), adhérant au présent Contrat conformément à l'Article 10.1 ci-dessous.

ET

3. **M. KARIM MOUTTAKI**, nommé en qualité de mandataire provisoire parmi les personnes habilitées à exercer les fonctions d'agent d'affaires par le Conseil d'Administration de la Société tenu en date du 14 juillet 2014, et qui a accepté ces fonctions.

Ci-après le « **Représentant de la Masse Provisoire** »

La Société et l'Investisseur sont désignés conjointement ci-après les « **Parties** » et individuellement une « **Partie** ».

IL A PREALABLEMENT ETE EXPOSE CE QUI SUIIT :

- A. La Société a pour objet, notamment, le développement et la promotion de projets dans le secteur de l'immobilier résidentiel au Maroc.
- B. Afin de reprofiler l'encours de sa dette privée, la Société a souhaité émettre un emprunt obligataire d'un montant maximum de 2.000.000.000 (deux milliards) de Dirhams, divisé en un nombre maximum de 20.000 (vingt mille) obligations d'une valeur nominale de 100.000 (cent mille) dirhams.
- C. Conformément aux exigences légales, la Société a intégralement libéré son capital social, elle a plus de deux années d'existence et a clôturé deux exercices successifs dont les états de synthèse ont été approuvés par les actionnaires.

C'est dans ce contexte que l'Assemblée Générale Ordinaire de la Société en date du 14 juillet 2014 a autorisé l'émission d'un emprunt obligataire d'un montant maximum global de 2.000.000.000 (deux milliards) de Dirhams, à émettre en une ou plusieurs tranches, et a délégué, au Conseil d'Administration de la Société, les pouvoirs de procéder à l'émission de cet emprunt obligataire et d'en arrêter les modalités. Ainsi, par délibération en date du 14 juillet 2014, le Conseil d'Administration de la Société a décidé de l'émission d'un emprunt obligataire d'un montant de 2.000.000.000 (deux milliards) de Dirhams (l'« **Emprunt Obligataire** ») composé de quatre tranches obligataires conformément aux modalités détaillées dans la Note d'Information.

Etant entendu que le montant cumulé des Obligations émises au titre des différentes tranches prévues dans la Note d'Information ne dépassera pas 2.000.000.000 de Dirhams.

Les autres modalités d'allocations des Obligations sont présentées dans la Note d'Information.

- D. Les Parties ont donc convenu des termes et conditions de l'émission par la Société de l'Emprunt Obligataire ainsi que des conditions et modalités des Obligations, au présent contrat (le « **Contrat** »).

CELA EXPOSE IL A ETE CONVENU CE QUI SUIIT :

1 Définitions

- 1.1 Les termes utilisés dans le Contrat et commençant par une majuscule ont, sauf stipulations contraires, le sens qui leur est attribué ci-après :

« **Acte d'Affectation Hypothécaire** » désigne l'acte d'affectation hypothécaire relatif à l'Hypothèque.

« **Bien Immobilier** » désigne la propriété dite « Bled Ouled Sbitta », située à Salé, Bouknadel, Plage des Nations, consistant en une parcelle de terrain sur lequel se trouve des constructions et des arbres, d'une superficie de 355 hectares, 67 ares et 90 centiares et objet du titre foncier n° 27916/58.

« **Billets de Trésorerie Existants** » désignent les billets de trésorerie émis par Douja Promotion Groupe Addoha et non échus à la date d'ouverture des souscriptions à l'Emprunt Obligataire telle que définie dans l'article 3.2 du Contrat.

« **Date de Jouissance** » désigne le 11 août 2014.

« **Date d'Echéance** » désigne le 11 août 2022.

« **Décisions Sociales** » désigne la décision de l'assemblée générale ordinaire de la Société en date du 14 juillet 2014 et la décision du Conseil d'Administration de la Société en date du 14 juillet 2014.

« **Défaut de Paiement** » a le sens qui lui est donné à l'Article 5.4(b).

« **Emprunt Obligataire** » a le sens qui lui est donné au paragraphe D du Préambule.

« **Hypothèque** » désigne l'hypothèque de premier rang constituée sur le Bien Immobilier en garantie partielle de l'Emprunt Obligataire, telle que visée à l'Article 5.1 ci-dessous et dont le montant est égal à 250.000.000 dirhams.

« **Hypothèque de Second Rang** » désigne l'hypothèque de second rang constituée sur le Bien Immobilier en garantie partielle de l'Emprunt Obligataire, telle que visée à l'Article 5.4(a) ci-dessous.

« **Investisseurs III** » désigne tous les investisseurs qualifiés de droit marocain qui souhaitent souscrire dans le cadre de l'Emprunt Obligataire.

« **Loi sur les Sociétés Anonymes** » désigne la loi n°17-95 relative aux sociétés anonymes, telle que modifiée et complétée par la loi n° 20-05.

« **Note d'Information** » désigne la note d'information établie par la Société pour les besoins de l'Emprunt Obligataire et qui a fait l'objet d'un visa du Conseil Déontologique des Valeurs Mobilières.

« **Notaire Désigné** » désigne Maître Adil El Bitar, notaire, dont l'étude est sise Angle rue Ali Abderrazak et Ahmed Charci, Résidences Champ d'Anfa, Immeuble « D », 3^{ème} étage, Bureau n°5, arrondissement d'Anfa, Casablanca.

« **Obligataire** » désigne tout porteur d'Obligations.

« **Obligations** » désignent les obligations émises dans le cadre de l'Emprunt Obligataire toutes tranches confondues.

« **Obligations Existantes** » désignent les obligations émises par Douja Promotion Groupe Addoha dans le cadre de son emprunt obligataire de 2 000 000 000 de Dirhams visé par le CDVM le 21 juillet 2010 sous la référence n°VI/EM/032/2010.

« **Prix d'Emission** » désigne le prix d'émission des Obligations, soit 100.000 Dirhams (émission au pair).

« **Promesse d'Hypothèque** » désigne la promesse d'hypothèque au sens de l'article 5.4(a).

« **Reliquat de l'Emprunt Obligataire** » désigne l'encours de l'Emprunt Obligataire moins le montant de l'Hypothèque.

« **Représentant de la Masse** » désigne (i) jusqu'à la date de nomination du représentant de la masse dans les conditions visées à l'Article 9, le Représentant de la Masse Provisoire (soussigné des présentes) et (ii) à compter de la date de nomination du représentant de la masse dans les conditions visées à l'Article 9, ce dernier ainsi que tout successeur.

« **Valeur Nominale de Obligations** » 100.000 Dirhams.

1.2 Interprétation

Aux termes du Contrat, sauf indication contraire:

- (a) toute référence à une Partie, inclut ses successeurs, cessionnaires et ayant-droits;
- (b) toute référence à un contrat ou tout autre acte s'entend de ce document tel qu'éventuellement modifié par avenant et inclut, le cas échéant, tout acte qui lui serait substitué par voie de novation ;
- (c) fusion s'entend d'une fusion réalisée en application de la Loi relative aux Sociétés Anonymes;
- (d) garantie s'entend de tout cautionnement, de toute garantie réelle ou personnelle de tout aval ou de toute garantie autonome ;
- (e) personne s'entend de toute personne, toute entreprise, toute société, tout Gouvernement, tout état ou tout démembrement d'un état, ainsi que de toute association ou groupement de plusieurs de ces personnes, ayant ou non la personnalité morale ;
- (f) réglementation désigne toute réglementation, tout règlement, toute instruction ou circulaire officielle, toute exigence ou recommandation (ayant ou non force obligatoire) émanant de toute entité gouvernementale, intergouvernementale ou supranationale, de toute agence, direction, ou autre division de toute autre autorité ou organisation ;
- (g) toute référence à une disposition légale s'entend de cette disposition telle qu'éventuellement amendée ;

- (h) sauf stipulation contraire, toute référence à une heure du jour s'entend de l'heure à Casablanca, Maroc ;
- (i) les titres des chapitres, articles et annexes sont indiqués par commodité uniquement et ne sauraient influencer l'interprétation du présent Contrat ;
- (j) tout délai stipulé s'entend d'un délai franc (le jour du départ de ce délai n'étant pas pris en compte pour sa computation) et prend fin le dernier jour de ce délai à minuit ; et
- (k) enfin, il est convenu que toutes les sommes figurant dans le texte du Contrat exprimeront des Dirhams marocains sauf mention expresse d'une autre devise.

2 Objet

Le Contrat a pour objet de définir, sur la base et en complément des Décisions Sociales, les conditions et modalités de l'émission par la Société de l'Emprunt Obligataire ainsi que des conditions et modalités des Obligations.

3 Caractéristiques des Obligations

3.1 Régime juridique

Les Obligations ont la nature d'obligations régies à ce titre par les articles 292 à 325 de la Loi sur les Sociétés Anonymes.

3.2 Souscription

La souscription des Obligations se fera conformément aux modalités détaillées dans la Note d'Information.

3.3 Règlement des souscriptions

Les Obligations sont émises au Prix d'Emission, libérées en une seule fois à la Date de Jouissance.

3.4 Forme des Obligations

Les Obligations sont sous la forme de titres au porteur. Les Obligations seront dématérialisées par inscription au dépositaire central et leur propriété résulte de leur inscription en compte au nom du ou des titulaires auprès des affiliés habilités.

La cession ou transmission des Obligations sera libre et sera réalisée, à l'égard de la Société et des tiers, par virement de compte à compte, sur production d'un ordre de mouvement signé du cédant.

Tout transfert entraînera adhésion aux conditions d'émission et de transfert des droits et actions attachés à chaque Obligation, telles qu'elles résultent notamment des Décisions Sociales et du présent Contrat.

Les Obligations peuvent être cotées et/ou non cotées à la Bourse de Casablanca, conformément aux modalités détaillées dans la Note d'Information.

4 Conditions générales de l'Emprunt Obligataire

4.1 Durée de l'Emprunt Obligataire au titre des Obligations

L'Emprunt Obligataire court à compter de la Date de Jouissance et jusqu'à la Date d'Echéance.

4.2 Intérêts

Les Obligations porteront intérêt aux taux d'intérêts annuels stipulés dans la Note d'Information.

Les intérêts dus seront calculés annuellement et servis annuellement aux dates anniversaires de la date de jouissance de l'Emprunt Obligataire, soit le 11 août de chaque année.

Le paiement des intérêts interviendra le jour même ou le premier jour ouvré suivant si celui-ci n'est pas ouvré.

Les intérêts payables en application du présent Contrat seront calculés conformément aux modalités détaillées dans la Note d'Information.

4.3 Notation de l'Emprunt Obligataire

L'Emprunt Obligataire ne fait l'objet d'aucune notation.

5 **Garantie**

5.1 Hypothèque

(a) Acte d'Affectation Hypothécaire – Inscription

L'Emprunt Obligataire est partiellement garanti par une hypothèque de premier rang (l'« **Hypothèque** ») sur le Bien Immobilier consentie en vertu de l'Acte d'Affectation Hypothécaire en date du 14 juillet 2014.

L'Acte d'Affectation Hypothécaire a été signé par le Représentant de la Masse et inscrit sur les livres fonciers tenus par le Conservateur de la propriété foncière de Sala-Al Jadida, le 15 juillet 2014, sous le n°1281/registre 40.

Le montant de la créance garantie au titre de l'Hypothèque, tel que reporté sur les livres fonciers tenus par le Conservateur de la propriété foncière et des hypothèques compétent, est égal à 250.000.000 dirhams.

(b) Développement du Bien Immobilier - Lotissement

Chacun des Obligataires, autorise expressément la Société, ou tout mandataire de son choix, à développer le Bien Immobilier et à y apporter toute amélioration, y compris, notamment, au moyen (i) de la réalisation d'un lotissement, tel que défini à l'article 1 du Dahir n° 1-92-7 portant promulgation de la loi n°25-90 relative aux lotissements, groupes d'habitations et morcellements, étant précisé que le lotissement se définit comme la division par vente, location ou partage du Bien Immobilier en plusieurs lots destinés à la construction d'immeubles à usage d'habitation, industriel, touristique, commercial ou artisanal, quelle que soit la superficie des lots, (ii) de la demande et l'obtention de tout permis de construire, tel que défini par les articles 40 et 41 du Dahir n°1-92-31 portant promulgation de la loi marocaine n°12-90 relative à l'urbanisme, ayant pour objet la réalisation de tout ouvrage ayant pour assiette foncière le Bien Immobilier, et (iii) de la réalisation de tous travaux de construction, directement ou par l'intermédiaire de tout prestataire, en application d'un permis de construire dûment délivré par les autorités compétentes dans les conditions susvisées, en vue de l'obtention de tout permis d'habiter ou certificat de conformité, au sens de l'article 55 de la loi n°12-90 précitée.

Monsieur le Conservateur de la Propriété Foncière est d'ores et déjà expressément autorisé à procéder à l'éclatement du titre foncier du Bien Immobilier en titres fonciers parcellaires de groupements d'habitation ou de copropriété relevant de la loi 18-00.

En cas d'obtention d'une autorisation de lotir ayant pour objet le Bien Immobilier, l'Hypothèque et, le cas échéant, l'Hypothèque de Second Rang (telle que reportée sur chacun des Lots conformément au présent paragraphe) se reportera de plein droit par voie de suite, après éclatement du titre foncier mère du Bien Immobilier, sur chacun des titres fonciers individuels de chacun des lots (les « **Lots** »), qu'il s'agisse de groupement d'habitation loi n°25-90 susvisée ou de lot de copropriété au sens de la loi 18-00 relative au statut de la copropriété des immeubles bâtis.

Chacun des Obligataires autorise, en outre, (i) le marketing, au travers de tout moyen de communication, (ii) la commercialisation, au travers de tout mandat de recherche, et (iii) la conclusion de tout contrat préparatoire à la vente de biens immobiliers résultant du développement du Bien Immobilier tel que décrit au présent Article.

Aux fins de permettre la mise en œuvre du développement du Bien Immobilier tel que décrit au présent article, chacun des Obligataires consent expressément, de manière ferme et définitive, à la mainlevée de l'Hypothèque dans les conditions du paragraphe 5.2 ci-dessous.

5.2 Mainlevée

- (a) Mainlevée de l'Hypothèque concernant la parcelle affectée notamment au relogement des occupants du Bien Immobilier

Une parcelle du Bien Immobilier d'une surface maximale d'environ 90 000 mètres carrés a été affectée par la Société notamment au relogement de certains occupants du Bien Immobilier. Chaque Obligataire autorise par avance, dès obtention des titres fonciers parcellaires, la mainlevée de l'Hypothèque et, le cas échéant, de l'Hypothèque de Second Rang (telle que reportée sur chacun des Lots conformément au paragraphe 5.1(b) ci-dessus) portant sur un ou plusieurs Lots, étant précisé que cette mainlevée ne pourra en aucun cas porter sur des Lots d'une surface totale supérieure à 90 000 mètres carrés.

- (b) Mainlevées de l'Hypothèque au paiement de chaque échéance annuelle

Outre les cas de remboursement total de l'Emprunt Obligataire, dès lors que le Bien Immobilier a fait l'objet d'un lotissement dans les conditions visées à l'Article 5.1(b) ci-dessus, et sous réserve de la communication par la Société au Représentant de la Masse d'un rapport d'évaluation établi au maximum 30 jours auparavant par un conseil immobilier indépendant, indiquant que la valeur du Bien Immobilier après la mainlevée de l'inscription d'hypothèque portant sur les Lots est au moins égale au Reliquat de l'Emprunt Obligataire, chaque Obligataire autorise par avance la mainlevée de l'Hypothèque et, le cas échéant, de l'Hypothèque de Second Rang (telle que reportée sur chacun des Lots conformément au paragraphe 5.1(b) ci-dessus) portant sur un ou plusieurs Lots, d'une surface maximum de 433 348 mètres carrés (sur un total de 3 556 790 mètres carrés) (la « **Surface Autorisée** »), au remboursement de chacune des échéances de l'Emprunt Obligataire effectué par la Société conformément à l'Article 6.

Par exception à ce qui précède, en cas de mainlevée inscrite conformément à l'Article 5.3(b) (mainlevée ayant pour objet l'hypothèque portant sur le Bien de Substitution), la Surface Autorisée, pour les besoins de l'échéance de remboursement de l'Emprunt Obligataire concernée, sera réduite du nombre de mètres carrés correspondant aux Lots Substitués. Pour les besoins des échéances suivantes, la Surface Autorisée sera telle que définie au paragraphe précédent.

La mainlevée portera sur les Lots désignés par la Société, sous réserve que la superficie totale de ces Lots ne dépasse pas la Surface Autorisée.

Dans l'hypothèse où la Société choisit de demander la mainlevée de l'Hypothèque, portant sur un ou plusieurs Lots, à concurrence d'une superficie inférieure à la Surface Autorisée, la Société conservera le droit d'exiger ultérieurement et à tout moment la mainlevée de l'Hypothèque pour une superficie égale au reliquat entre la superficie initialement libérée et la Surface Autorisée.

Dans l'hypothèse visée au premier alinéa du présent Article 5.3(a), outre la mainlevée de l'Hypothèque portant sur les Lots désignés, la Promesse d'Hypothèque portant sur ces Lots deviendra caduque de plein droit.

(c) Approbation des Obligataires

Sous réserve du respect des conditions susvisées, chaque Obligataire autorise la mainlevée de l'inscription d'hypothèque portant sur les Lots, pouvoir étant expressément donné au Représentant de la Masse à l'effet de réitérer cette autorisation et de signer l'acte de mainlevée, ainsi qu'au Notaire Désigné à l'effet de procéder aux formalités de radiation, dans les conditions de l'article 10.3 ci-après. A cet effet, la Société remettra au Notaire Désigné, dans le cas du 5.2 (a) ci-dessus, une copie des certificats émis par le Conservateur de la propriété foncière et des hypothèques compétent s'agissant des titres fonciers individuels correspondants aux Lots concernés par la mainlevée et, dans le cas du 5.2(b) ci-dessus, (i) une attestation émise par BMCE Bank confirmant le remboursement des échéances échues de l'Emprunt Obligataire ainsi (ii) qu'une copie des certificats émis par le Conservateur de la propriété foncière et des hypothèques compétent s'agissant des titres fonciers individuels correspondants aux Lots concernés par la mainlevée.

Le Représentant de la Masse devra se conformer à l'obligation susvisée dans un délai de 5 jours ouvrés à compter de la notification qui lui en sera faite par la Société ou le Notaire Désigné, qui devra être accompagnée de tous les documents requis, à défaut la Société disposera de la faculté de saisir le président du tribunal du siège de la Société, statuant en référé, afin que soit prononcé la mainlevée par voie judiciaire.

5.3 Substitution de l'Hypothèque -

(a) Substitution partielle de l'Hypothèque en contrepartie de la constitution d'une hypothèque sur un bien immobilier à déterminer

Outre le cas de mainlevée partielle consécutif à un remboursement partiel, tel que visé à l'Article 5.2, chaque Obligataire autorise la mainlevée partielle de l'Hypothèque, dans l'hypothèse où la Société consentirait à la constitution d'une hypothèque de premier rang, d'un montant maximum égal à 250.000.000 dirhams, sur un bien immobilier à déterminer (le « **Bien de Substitution** ») :

Il demeure entendu que la valeur du Bien de Substitution telle qu'établie par un conseil immobilier indépendant ne devra en aucun cas être inférieure à 250.000.000 dirhams.

Dans l'hypothèse où la Société souhaite bénéficier du présent Article 5.3, elle devra soumettre le Bien de Substitution à la masse des Obligataires pour approbation. Cette demande devra être accompagnée d'un rapport d'évaluation établi par un conseil immobilier indépendant. La masse des Obligataires sera convoquée conformément aux articles 121, 123, 124 et 306 de la Loi relative aux Sociétés Anonymes, sur renvoi de son article 307, aux fins de se réunir en assemblée générale, dans le délai de 30 jours à compter de la publication de l'avis de convocation dans un journal d'annonces légales, à l'effet de statuer sur cette demande.

Cette mainlevée partielle sera donnée, sur proposition de la Société, dès lors que le Bien Immobilier aura fait l'objet d'un lotissement dans les conditions visées à l'Article 5.1 (b) ci-dessus, s'agissant de l'Hypothèque (telle que reportée sur chacun des Lots conformément au paragraphe 5.1(b) ci-dessus), pour un ou plusieurs Lots (ci-après appelés les « **Lots Substitués** »), d'une surface maximum égale à la Surface Autorisée, dès lors que le Bien de Substitution sera proposé à la masse des Obligataires en remplacement des Lots Substitués, qu'il sera approuvé par la masse des Obligataires, et que l'inscription de l'hypothèque sur le Bien de Substitution aura été réalisée.

Il est précisé que cette substitution partielle interviendra indépendamment du remboursement de chacune des échéances de l'Emprunt Obligataire effectué par la Société conformément à l'Article 6.

Dans l'hypothèse ci-dessus, la mainlevée portera sur les Lots Substitués désignés par la Société, sous réserve que la superficie totale de ces Lots ne dépasse pas la Surface Autorisée.

L'acte d'affectation hypothécaire sera signé par le représentant permanent de la masse des Obligataires.

L'hypothèque portant sur le Bien de Substitution ne prendra effet, même entre les parties, qu'à compter de l'inscription de l'acte d'affectation d'hypothèque sur les livres fonciers tenus par le Conservateur de la propriété foncière et des hypothèques compétent, conformément aux articles 66 et 67 du dahir du 12 août 1913 relatif à l'immatriculation des immeubles, tel que complété et modifié par le dahir n°1-11-177 du 22 novembre 2011 portant promulgation de la loi n°14-07.

Il sera procédé à ladite inscription par le Notaire Désigné dès réalisation des conditions susvisées. A cet effet, la Société remettra au Notaire Désigné le certificat émis par le Conservateur de la propriété foncière et des hypothèques compétent s'agissant du titre foncier du Bien de Substitution libre de toute charge susceptible d'empêcher ladite inscription.

Il est précisé que le montant de l'hypothèque ayant pour objet le Bien de Substitution sera calculé selon la formule suivante : $(\text{Superficie des Lots Substitués} / 433\,348\text{ m}^2) \times 250.000.000\text{ dirhams}$.

(b) Mainlevée de l'hypothèque ayant pour objet le Bien de Substitution

Outre les cas de remboursement total de l'Emprunt Obligataire, sous réserve de l'approbation du Bien de Substitution par la masse des Obligataires, chaque Obligataire autorise par avance la mainlevée de l'hypothèque portant sur le Bien de Substitution, dès le remboursement de l'échéance de l'Emprunt Obligataire, venant immédiatement après l'inscription de l'hypothèque portant sur le Bien de Substitution, effectué par la Société conformément à l'Article 6.

La Société aura la possibilité de faire procéder à cette mainlevée à tout moment à compter du remboursement susvisé.

(c) Approbation des Obligataires

Sous réserve de l'approbation du Bien de Substitution par la masse des Obligataires:

- Chaque Obligataire autorise la mainlevée de l'Hypothèque portant sur les Lots Substitués, sous réserve du respect des conditions susvisées, pouvoir étant expressément donné au Représentant de la Masse à l'effet de réitérer cette autorisation et de signer l'acte de mainlevée, ainsi qu'au Notaire Désigné à l'effet de procéder aux formalités de radiation, dans les conditions de l'article 10.3 ci-après.

- Chaque Obligataire autorise l'inscription d'hypothèque portant sur le Bien de Substitution, sous réserve du respect des conditions susvisées, pouvoir étant expressément donné au Représentant de la Masse à l'effet de réitérer cette autorisation et de signer l'acte d'affectation hypothécaire, ainsi qu'au Notaire Désigné à l'effet de procéder aux formalités d'inscription.
- Chaque Obligataire autorise la mainlevée de l'hypothèque portant sur le Bien de Substitution, sous réserve du respect des conditions susvisées, pouvoir étant expressément donné au Représentant de la Masse à l'effet de réitérer cette autorisation et de signer l'acte de mainlevée, ainsi qu'au Notaire Désigné à l'effet de procéder aux formalités de radiation, dans les conditions de l'article 10.3 ci-après. A cet effet, la Société remettra au Notaire Désigné une attestation émise par BMCE Bank confirmant le remboursement de l'échéance de l'Emprunt Obligataire, venant immédiatement après l'inscription de l'hypothèque portant sur le Bien de Substitution.

Le Représentant de la Masse devra se conformer à l'obligation susvisée dans un délai de 5 jours ouvrés à compter de la notification qui lui en sera faite par la Société ou le Notaire Désigné, qui devra être accompagnée de tous les documents requis, à défaut la Société disposera de la faculté de saisir le président du tribunal du siège de la Société, statuant en référé, afin que soit prononcé la mainlevée par voie judiciaire.

(d) Conséquence de la substitution - Application mutatis mutandis

Dans l'hypothèse où une nouvelle hypothèque serait ainsi constituée conformément au paragraphe (a) du présent Article, les stipulations du Contrat applicables à l'Hypothèque, à l'Acte d'Affectation Hypothécaire (en ce compris les conditions de mainlevée et de substitution), et au Bien Immobilier seront applicables *mutatis mutandis* respectivement (i) à l'hypothèque constituée sur le Bien de Substitution (en cas de substitution prévu aux paragraphes (a) et (d) ci-dessus), (ii) à l'acte d'affectation hypothécaire concernant cette hypothèque et (iii) au Bien de Substitution.

5.4 Promesse d'Hypothèque

(a) Acte valant Promesse d'Hypothèque

Le Reliquat de l'Emprunt Obligataire fait l'objet d'une promesse d'affectation hypothécaire (la « **Promesse d'Hypothèque** ») de second rang en vertu de laquelle la Société s'est engagée à hypothéquer le Bien Immobilier, au profit de la masse des Obligataires, ce qui est expressément accepté par la masse des Obligataires.

La Promesse d'Hypothèque a été signée par la Société et le Représentant de la Masse, par acte en date du 15 juillet 2014, et sera inscrite sur les livres fonciers tenus par le Conservateur de la propriété foncière de Sala-Al Jadida dans les conditions du paragraphe (b) ci-dessous.

Sous réserve de la caducité de la Promesse d'Hypothèque affectant les Lots faisant l'objet d'une mainlevée dans les conditions de l'Article 5.2(a) et 5.3(b) ci-dessus, la durée de la Promesse d'Hypothèque s'étend jusqu'à complet remboursement des 7 premières échéances de remboursement de l'Emprunt Obligataire par la Société, conformément à l'Article 6 ci-dessous.

La Promesse d'Hypothèque est une promesse synallagmatique qui pourra faire l'objet d'une exécution forcée en nature, la Société renonçant expressément à exciper de la faculté d'exécuter ladite promesse au moyen de dommages et intérêts.

La Promesse d'Hypothèque est assortie de l'interdiction d'aliéner ou d'hypothéquer le Bien Immobilier au profit d'un tiers.

(b) Inscription – Réalisation de la Promesse d'Hypothèque

L'inscription prise en application de la Promesse d'Hypothèque emportera constitution d'une hypothèque de second rang (l' « **Hypothèque de Second Rang** »).

L'Hypothèque de Second Rang sera inscrite sur les livres fonciers tenus par le Conservateur de la propriété foncière de Sala-Al Jadida, pour le montant du Reliquat de l'Emprunt Obligataire, diminué du montant de l'hypothèque du Bien de Substitution, le cas échéant, en cas de manquement de la Société à son obligation de remboursement en tout ou partie de l'Emprunt Obligataire, conformément à l'Article 6 ci-dessous, et/ou à son obligation de payer les intérêts applicables à l'Emprunt Obligataire, conformément à l'Article 4.2 ci-dessus, sous réserve d'une mise en demeure adressée par le Représentant de la Masse à la Société, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, et restée sans effet à l'issue d'un délai de 15 jours ouvrés (le « **Défaut de Paiement** »).

En cas de Défaut de Paiement, la Société devra signer tout acte ou document requis en vue de ladite inscription dans un délai de 5 jours ouvrés à compter de la notification qui en sera faite par le Représentant de la Masse à la Société, qui devra être accompagnée de tous les documents requis, à défaut le Représentant de la Masse disposera de la faculté de saisir le président du tribunal du siège de la Société, statuant en référé, afin que soit rendue une ordonnance autorisant l'inscription de l'hypothèque. Tous les frais associés à l'inscription de l'Hypothèque de Second Rang, y compris les taxes et frais de conservation foncière et de notaire, seront à la charge de la Société.

L'Hypothèque de Second Rang pourra, dès son inscription sur les livres fonciers tenus par le Conservateur de la propriété foncière de Sala-Al Jadida, être réalisée à la diligence du Représentant de la Masse et au bénéfice de la masse des Obligataires, dans la mesure où la Société n'aurait pas remédié au Défaut de Paiement dans un délai de 30 jours ouvrés.

(c) Réduction du montant de l'affectation

En cas d'inscription de l'Hypothèque de Second Rang, chaque Obligataire consent expressément à ce que l'Hypothèque de Second Rang, puisse, en outre, à tout moment, et à la demande de la Société, sur la base de l'attestation émise par BMCE Bank confirmant le remboursement de chacune des échéances de l'Emprunt Obligataire, faire l'objet d'une mention en marge réduisant le montant de la créance garantie au Reliquat de l'Emprunt Obligataire, tout pouvoir étant expressément donné au Représentant de la Masse à l'effet de réitérer cette autorisation et de signer l'acte de mainlevée partielle, ainsi qu'au Notaire Désigné à l'effet de procéder aux formalités, dans les conditions de l'article 10.3 ci-après.

Le Représentant de la Masse devra se conformer à l'obligation susvisée dans un délai de 5 jours ouvrés à compter de la notification qui lui en sera faite par la Société ou le Notaire Désigné, qui devra être accompagnée de tous les documents requis, à défaut la Société disposera de la faculté de saisir le président du tribunal du siège de la Société, statuant en référé, afin que soit prononcé la mainlevée par voie judiciaire.

6 Remboursement de l'Emprunt Obligataire

6.1 Modalités de Remboursement

Chaque Obligation sera remboursée en numéraire.

6.2 Amortissement de l'Emprunt Obligataire

L'Emprunt Obligataire sera amorti annuellement sur 8 ans dans les modalités détaillées dans la Note d'Information.

7 Compte dédié

La Société s'engage à bloquer les fonds correspondant aux souscriptions reçues des Investisseurs III sur un compte dédié ouvert auprès de BMCE Bank, à compter de la date du règlement livraison de l'émission obligataire, soit le 11 août 2014, jusqu'à la date d'échéance des Obligations Existantes, soit le 11 août 2015.

Les montants au crédit de ce compte seront exclusivement affectés au remboursement des Obligations Existantes n'ayant pas fait l'objet d'un rachat dans le cadre de l'opération d'Emprunt Obligataire.

8 Maintien des droits des Obligataires

Conformément à l'article 309 de la Loi relative aux Sociétés Anonymes, toute décision qui mettrait en cause les droits des Obligataires devra être approuvée par l'assemblée générale des Obligataires. A défaut d'approbation, la Société ne pourra passer outre qu'en offrant de rembourser les Obligataires qui en feront la demande dans les trois mois à partir du jour où la modification est intervenue.

9 Masse des Obligataires

En cas de pluralité d'Obligataires dans le cadre du présent Emprunt Obligataire, ceux-ci seront regroupés en une masse jouissant de la personnalité morale conformément aux articles 299 et suivants de la Loi relative aux Sociétés Anonymes. Dans cette hypothèse, ces porteurs seront réunis en assemblée générale à l'effet de désigner les Représentants de la Masse et de définir leurs pouvoirs conformément aux dispositions légales applicables.

La Société s'engage à convoquer l'assemblée générale des Obligataires dans un délai de 60 jours à compter de la Date de Jouissance dans l'objectif de désigner son représentant permanent.

La Société s'engage à convoquer annuellement l'assemblée générale des Obligataires dans un délai de 60 jours à compter de la date d'anniversaire de la Date de Jouissance. Le Représentant de la Masse devra à cette occasion présenter à l'assemblée générale des Obligataires un rapport d'information présentant notamment : (i) les opérations effectuées au nom de la masse des Obligataire (mains levées, substitutions éventuelles, réalisation de la promesse d'hypothèque, etc.), (ii) la situation de la garantie (surfaces hypothéquées suite à d'éventuelles mains levées, synthèse des rapports de valorisation remis par la Société, etc.) ainsi que (iii) tout commentaire utile sur l'appréciation du niveau de garantie offert. Ledit rapport devra être mis à la disposition des Obligataires 15 jours au moins avant la tenue de l'assemblée générale des Obligataires.

En attendant la tenue de l'assemblée générale des Obligataires, le Conseil d'Administration de la Société tenu en date du 14 juillet 2014 a désigné Monsieur Karim MOUTTAKI comme Représentant de la Masse Provisoire parmi les personnes habilitées à exercer les fonctions d'agent d'affaires.

Si l'intégralité des Obligations émises dans le cadre de l'Emprunt Obligataire est détenue par un seul Obligataire, celui-ci exercera seul les prérogatives légales afférentes à la masse des Obligataires.

Tout acte de gestion courante relative aux assemblées d'obligataires (convocation, tenue des assemblées, rédaction des procès-verbaux, accomplissement des formalités diverses) sera pris en charge par la Société sous le contrôle du Représentant de la Masse.

Le siège social de la masse est établi au siège de la Société. Les dossiers de la masse seront déposés au siège social de la Société. En cas de convocation de l'assemblée des porteurs d'Obligations, ceux-ci seront réunis au siège social de la Société ou en tout autre lieu fixé dans la convocation.

Dans le cas où des émissions ultérieures d'Obligations offriraient aux souscripteurs des droits identiques aux Obligations, l'ensemble des porteurs d'Obligations serait groupé en une masse unique. A ce titre, compte tenu de la spécificité de l'Emprunt Obligataire, la Société reconnaît que les Porteurs d'Obligations ne pourront être regroupés avec les porteurs d'obligations existantes.

Ne peuvent être désignés comme représentants de la masse, les administrateurs et les personnes qui sont au service de la société débitrice et des sociétés garantes de l'emprunt, le cas échéant.

Les représentants de la masse ont, sauf restriction décidée par l'assemblée générale des obligataires, le pouvoir d'accomplir au nom de la masse tous actes de gestion nécessaires à la sauvegarde des intérêts communs des obligataires.

Chaque Obligataire autorise et donne mandat au Représentant de la Masse aux fins (i) de signer, en son nom et pour son compte, tout document de sûreté garantissant l'Emprunt Obligataire conformément aux dispositions de l'Article 5.1 et 5.4 ci-dessus, ainsi que tout acte ou document y afférent (ii) d'exercer l'ensemble des droits qui lui sont conférés, d'effectuer tout acte ou prendre toute mesure que le Représentant de la Masse est habilité à prendre (en particulier, au nom et pour le compte des Obligataires) aux termes de l'Acte d'Affectation Hypothécaire ou tout autre document de sûreté garantissant l'Emprunt Obligataire conformément aux dispositions de l'Article 5.1, 5.3 et 5.4 ci-dessus et, en particulier, d'exercer tout droit et action et (iii) procéder si nécessaire à toute formalité relative à la mainlevée de toute sûreté garantissant l'Emprunt Obligataire, autorisée par avance en exécution des stipulations de l'Article 5.2 et 5.3(b) ou, le cas échéant, prononcer toute mainlevée octroyée par décision de l'assemblée des Obligataires conformément à la Loi relative aux Sociétés Anonymes.

Les représentants de la masse dûment autorisés par l'assemblée générale des obligataires ont seuls qualité pour agir en justice au nom de l'ensemble des obligataires.

Les actions en justice dirigées contre l'ensemble des obligataires d'une même masse ne peuvent être intentées que contre les représentants de cette masse.

Les représentants de la masse ne peuvent s'immiscer dans la gestion des affaires sociales. Ils ont accès aux assemblées générales des actionnaires, mais sans voix délibérative. Ils ont le droit d'obtenir communication des documents mis à la disposition des actionnaires dans les mêmes conditions que ceux-ci.

10 Stipulations diverses

- 10.1 Note d'information visée par le CDVM – Adhésion automatique au Contrat
La Société a établi la Note d'Information. Le présent Contrat constitue une partie intégrante de la Note d'Information.

La souscription aux Obligations et l'acquisition desdites Obligations entraîneront automatiquement adhésion de chaque souscripteur ou de chaque acquéreur des Obligations au présent Contrat.

Par ailleurs, tous nouveaux acquéreurs des Obligations sur le marché secondaire seront présumés adhérer aux dispositions du présent contrat d'émission.

10.2 Durée

Le présent contrat liera les Parties jusqu'au complet remboursement de l'Emprunt Obligataire. Le présent Contrat cessera néanmoins de s'appliquer à toute partie qui ne détiendrait plus aucune Obligation.

10.3 Formalités

- (a) Pour effectuer toutes les formalités prescrites par la loi et retirer tous les titres et pièces des services de la conservation de la propriété foncière compétents, tous pouvoirs sont donnés au porteur d'une expédition, d'un extrait ou d'une copie de l'Acte d'Affectation Hypothécaire ou de tout acte d'affectation hypothécaire signé en application de l'Article 5.3 ou 5.4;

Les Parties précisent, en outre, que les missions du Notaire Désigné comprennent :

- (b) conférer l'authenticité à l'acte de réduction et de mainlevée ou à tout acte d'affectation hypothécaire signé en application de l'Article 5.3 ou 5.4;
- (c) procéder à l'inscription de l'Hypothèque de Second Rang dans les conditions de l'Article 5.4, sur le titre foncier n°27916/58, conformément à la réglementation en vigueur, sur la base d'un acte authentique signé par la Société et le Représentant de la Masse ; et
- (d) procéder à l'inscription de toute nouvelle hypothèque dans les conditions de l'Article 5.3, conformément à la réglementation en vigueur, sur la base d'un acte authentique signé par le Représentant de la Masse ;
- (e) procéder à la radiation de l'Hypothèque, de l'Hypothèque de Second Rang ou de toute hypothèque constituée en application de l'Article 5.3, sur chacune des Lots concernés dans les conditions de l'Article 5.2, sur la base d'un acte authentique de mainlevée signé par le Représentant de la Masse ;
- (f) procéder à réduction du montant de la créance garantie par l'Hypothèque de Second Rang ou par toute hypothèque constituée en application de l'Article 5.3 au Reliquat de l'Emprunt Obligataire dans les conditions de l'Article 5.3 sur la base d'un acte authentique de réduction du montant de toute hypothèque signé par le Représentant de la Masse.

10.4 Autonomie des stipulations du Contrat

Le présent Contrat sera réputé divisible, et la nullité ou l'impossibilité d'exécuter tout terme ou stipulation de celle-ci n'affectera pas la validité ni la force exécutoire du Contrat ou de tout autre terme ou stipulation de celui-ci. En outre, à la place de tout terme ou stipulation nul(le) ou non exécutoire, les Parties y substitueront une stipulation valable et exécutoire aussi proche que possible de cette stipulation nulle ou non exécutoire.

10.5 Droit applicable – Tribunaux compétents

- (a) Le présent Contrat est régi par le droit marocain.
- (b) Tout différend résultant de l'interprétation ou de l'exécution des présentes sera soumis aux tribunaux compétents du ressort des tribunaux de commerce de Casablanca.

PAGE DE SIGNATURES

Fait à Casablanca, le 15 juillet 2014

en deux (2) exemplaires originaux :

LE PROMETTANT

Par : Douja Promotion Groupe Addoha

Nom : M. Anas Sefrioui

Titre : Président Directeur Général


DOUJA PROMOTION S.A.
GROUPE ADDOHA
Km 7 Rte. de Rabat Ain Sebaâ
Casablanca - Tél: 022.67.99.75
Fax : 022.35.17.63

LE REPRESENTANT DE LA MASSE PROVISOIRE

Par :

Nom : Karim Mouttaki

Titre : Associé Gérant (Associé Gérant du Cabinet Mouttaki Partners)



VII. Titre foncier



المملكة المغربية
ROYAUME DU MAROC

N° D 486223



الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية و المسح العقاري و الخرائطية

Agence Nationale de la Conservation Foncière du Cadastre et de la Cartographie

شهادة الملكية

إن المحافظ على الأملاك العقارية بسلا الجديدة الممضي أسفله يشهد :

- أن الملك المسمى " بلاد اولاد اسبيطة "، ذي الرسم العقاري عدد 58/27916 الكائن بعمالة سلا بلدية بوقنادل اولاد اسبيطة مساحته 355 هكتار 67 آر 90 سنتيار المتكون من أرض بها بنايات و اشجار، هو في إسم:

1- شركة دوجة بروموسيون كروب الضحى * ش.م. (SOCIETE DOUJA PROMOTION) (GROUPE ADDOHA)

- و أنه لا يوجد لحد الآن بالرسم العقاري المذكور أي تقييد لحق عيني أو لتحمل عقاري ماعدا:
الشروط على الملك:

شروط انجاز المشروع مع احتفاظ البائع بشرط الفسخ

1 - المقيد بتاريخ: 2012/09/21 (سجل : 10 ت عدد: 497) ممر عمومي عرضه 10 م بدعى ممر المهدية، وممرين لفائدة الرسم العقاري 3292/20 أو تتخلله بنايات سكنية متفرقة واستغلايات فلاحية وخط التيار الكهربائي كما توجد بداخله املاك محصورة تشكل ر.ع R/8586 و ر.ع R/13292 و اربع قطع ارضية اخرى

2 - الرهن الرسمي المقيد بتاريخ 2014/07/15 (سجل : 40 عدد: 1281) من الرتبة الأولى ، ضمانا لسلف مبلغه مائتين و خمسون مليون درهم (2500000000) على كافة الملك المذكور من طرف:

شركة دوجة بروموسيون كروب الضحى * ش.م. (المذكور(ة) أعلاه)
لفائدة:

كتلة حاملي سندات القرض

الشروط على الرهن:

-الشروط والالتزامات المنصوص عليها في العقد ، منها :

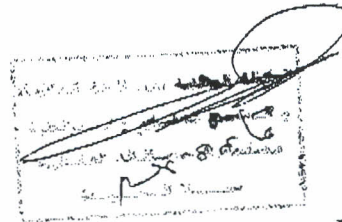
-منع التقويت

-منع الرهن

حرر بسلا في: 2014/07/15 على الساعة 12 و 59 دقيقة و 51 ثانية

عن المحافظ و بامر منه

عبد الرحيم شرفا
محافظ مساهمة



سجل المداخل :

رقم : 8947

مدفوع : 75 درهم

بتاريخ : 2014/07/15

طالب الشهادة : د عادل البيطار

الصفحة (1/1)

رسم عقاري عدد : 58/27916

Service de la Conservation Foncière de Sala Al Jadida

مصلحة المحافظة العقارية لسلا الجديدة

شارع أبي رقراق سلا الجديدة . الهاتف : 0660102840 . الفاكس : 0537530302

Avenue Bouregreg Sala Al Jadida Tel : 0660102840 . Fax : 0537530302

VIII. Acte d'affectation hypothécaire

COPIE DE MINUTE

Par-devant Maître Adil EL BITAR, notaire à Casablanca (Royaume du Maroc), soussigné, ---

ONT COMPARU

1/ Monsieur Anas SEFRIQUI, fils de Abdesselam et de Habiba Bent Zoubir, Président Directeur Général de société, domicilié à Casablanca, Km 7 route de Rabat Ain Sebaa et titulaire de la carte d'identité nationale numéro B 407889, valable jusqu'au 15/09/2019, dont une copie est annexée aux présentes après mention et sa signature par les Parties (Annexe 1).

Agissant au nom et en sa qualité de Président Directeur Général de la société dite DOUJA PROMOTION GROUPE ADDOHA S.A, société anonyme de droit Marocain, au capital social de trois milliards deux cent vingt cinq millions cinq cent soixante et onze mille cent quatre vingt dirhams (3.225.571.180,00 DH), ayant son siège social à Casablanca, Km 7 Route de Rabat Ain Sebaâ, immatriculée au registre de commerce de Casablanca sous n° 52405 et dont le numéro de l'identifiant fiscal est le 01021846.

En vertu des pouvoirs qui lui sont conférés et déposés au dossier spécial ouvert au nom de ladite société auprès du service de la conservation de la propriété foncière de Sala-Al Jadida sous numéro 213 et dûment autorisé aux présentes par le Conseil d'Administration de la Société tenu en date du 14 juillet 2014, ainsi qu'il résulte du procès verbal de sa délibération et dont un original est annexé aux présentes après mention et sa signature par les Parties (Annexe 2).

Ci-après dénommé la « Société »

D'UNE PART

2/ Monsieur Karim MOUTTAKI, fils de Mohamed ben Ahmed et de Fatima ben Abbas, expert comptable, né à Casablanca le 01/08/1971, demeurant à Casablanca, 13 rue la Fontaine, quartier Racine et titulaire de la carte d'identité nationale numéro BK 74371, valable jusqu'au 08/09/2020, dont une copie est annexée aux présentes après mention et sa signature par les Parties (Annexe1).

Agissant en qualité de mandataire provisoire de la masse des obligataires, qui souscriront et porteront les obligations émises dans le cadre de l'Emprunt Obligataire, nommé à cette fonction, conformément aux dispositions de l'article 300 alinéa 2, de la loi n° 17-95 sur les sociétés anonymes telle que complétée et modifiée par la loi n° 20-05, par le Conseil d'Administration de la société dite DOUJA PROMOTION GROUPE ADDOHA S.A, société anonyme de droit Marocain, au capital social de trois milliards deux cent vingt cinq millions cinq cent soixante et onze mille cent quatre vingt dirhams (3.225.571.180,00 DH), ayant son siège social à Casablanca, Km 7 Route de Rabat Ain Sebaâ, immatriculée au registre de commerce de Casablanca sous n° 52405 et dont le numéro de l'identifiant fiscal est le 01021846, tenu en date du 14 juillet 2014, ainsi qu'il résulte du procès verbal de sa délibération et dont un original est annexé aux présentes après mention et sa signature par les Parties (Annexe 2).

Ci-après dénommé le « Mandataire Provisoire la Masse des Obligataires »

DE SECONDE PART

La Société et le Mandataire Provisoire de la Masse des Obligataires sont ci-après collectivement désignés les "Parties" et individuellement la "Partie". -----

Lesquels, ont requis Maître Adil EL BITAR, notaire soussigné de constater par acte authentique, **en langue française**, les conventions suivantes, arrêtées directement entre eux, sans le concours ni la participation dudit Notaire. -----

IL A PREALABLEMENT ETE EXPOSE CE QUI SUIIT : -----

- A. La Société souhaite émettre, conformément aux dispositions des articles 292 et suivants de la loi 17-95 modifiée et complétée par la loi 20-05, un emprunt obligataire d'un montant maximum de deux milliards de dirhams (2.000.000.000 DH), divisé en un nombre maximum de vingt mille (20.000) obligations d'une valeur nominale de cent mille dirhams (100.000 DH). -----
- B. L'Assemblée Générale Ordinaire de la Société en date du 14 juillet 2014 a autorisé l'émission d'un emprunt obligataire d'un montant maximum global de deux milliards de dirhams (2.000.000.000 DH), à émettre en une ou plusieurs tranches, et a délégué, au Conseil d'Administration de la Société, les pouvoirs de procéder à l'émission de cet emprunt obligataire et d'en arrêter les modalités, ainsi qu'il résulte du procès verbal de la délibération de ladite l'Assemblée Générale Ordinaire de la Société en date du 14 juillet 2014, dont un original est annexé aux présentes après mention et sa signature par les Parties (**Annexe 3**). -----
- C. Par délibération en date du 14 juillet 2014, le Conseil d'Administration de la Société a décidé de l'émission d'un emprunt obligataire d'un montant de deux milliards de dirhams (2.000.000.000 DH) et dont la date d'échéance est fixée au 11 août 2022 (l'« **Emprunt Obligataire** ») composé de quatre tranches obligataires, conformément aux modalités détaillées dans la note d'information établie par la Société pour les besoins de l'Emprunt Obligataire (Dénommée la « **Note d'Information** ») et qui devra faire l'objet d'un visa du Conseil Déontologique des Valeurs Mobilières, ainsi qu'il résulte du procès verbal de la délibération dudit Conseil d'Administration de la Société en date du 14 juillet 2014, dont un original est annexé aux présentes après mention et sa signature par les Parties (**Annexe 2**). -----
- D. La Société octroie au titre dudit Emprunt Obligataire notamment une hypothèque de premier rang sur la propriété dite « **Bled Ouled Sbita** », située à la Préfecture de Salé, municipalité de Bouknadel, Oulad Sbita, consistant en un terrain d'une superficie de 355 hectares, 67 ares et 90 centiares, sur lequel se trouve des constructions et des arbres et faisant l'objet du titre foncier n° **27916/58**, appartenant à la Société, en garantie partielle de l'Emprunt Obligataire à hauteur d'un montant de **deux cent cinquante millions de Dirhams (250.000.000,00 Dhs)**, ainsi qu'il résulte du procès verbal de la délibération dudit Conseil d'Administration de la Société en date du 14 juillet 2014, dont un original est annexé aux présentes après mention et sa signature par les Parties (**Annexe 2**). -----
- E. Les Parties concluront un contrat d'émission d'obligations, par voie d'adhésion lors de la souscription à l'Emprunt Obligataire s'agissant de chacun des obligataires, qui aura pour objet de définir, sur la base et en complément des décisions de l'Assemblée Générale Ordinaire et du Conseil d'Administration de la Société tenus le 14 juillet 2014, les conditions et modalités de l'émission par la Société de l'Emprunt Obligataire, ainsi que des conditions et modalités des Obligations. -----

CELA EXPOSE IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :-----

ARTICLE 1 : AFFECTATION HYPOTHECAIRE-----

1.1 AFFECTATION HYPOTHECAIRE-----

A la sûreté et garantie partielle de l'Emprunt Obligataire, la Société affecte en **hypothèque de premier rang**, en faveur de la masse des obligataires de l'Emprunt Obligataire représentée aux présentes par le Mandataire Provisoire de la Masse des Obligataires qui accepte par privilège et préférence à tous autres, à concurrence d'un montant principal de **deux cent cinquante millions de Dirhams (250.000.000 DH)**, le bien immobilier ci-après désigné :-----

DESIGNATION DU BIEN IMMOBILIER HYPOTHEQUE-----

Dénomination : « Bled Ouled Sbita » ;-----

Situation : Préfecture de Salé, municipalité de Bouknadel, Oulad Sbita ;-----

Superficie : 355 hectares, 67 ares et 90 centiares ;-----

Consistance : Terrain sur lequel se trouve des constructions et des arbres ;-----

Titre foncier Numéro : **27916/58**.-----

Ainsi qu'il résulte du certificat de propriété délivré par le service de la conservation foncière de Sala Al Jadida, le 11 juillet 2014, dont un original est annexé aux présentes après mention et sa signature par les Parties (**Annexe 4**) (Dénommé le « **Bien Immobilier** »).-----

Et ce, conformément aux dispositions du Dahir du 22 novembre 2011 portant promulgation de la loi numéro 39-08 sur le code des droits réels, tel au surplus que le Bien Immobilier est plus amplement décrit au titre foncier numéro : 27916/58, ainsi que l'ensemble des constructions y édifiées ou à édifier, ainsi que le tout se poursuit et comporte sans aucune exception ni réserve avec les immeubles par destination en dépendant, ou pouvant en dépendre, et toutes améliorations et accroissements que la Société pourrait faire.-----

La Société déclare que le Bien Immobilier n'est grevé d'aucun droit réel ou charge foncière autres que ce qui suit :-----

- (i) La clause résolutoire issue de l'acte de vente avec réserve du droit d'élire command ayant lié la Collectivité Ethnique Ouled Sbita représentée par le Ministère de l'Intérieur et la Caisse de dépôt et de Gestion en date du 21 octobre 2010 et de l'acte de déclaration de command en date du 21 octobre 2010 par lequel la Caisse de dépôt et de Gestion élit Command au profit de la Société, dont des copies dûment enregistrées sont annexées aux présentes après mention et leur signature par les Parties (**Annexe 5**). A cet effet, il est stipulé dans ledit acte de vente avec réserve du droit d'élire command dans l'article intitulé « Clause Résolutoire - Rétrocession » ce qui suit : « L'acquéreur es qualité ou son command s'engage à réaliser la totalité du projet dans un délai maximum de cinq (5) ans à compter de l'obtention de l'autorisation de construire. -----

Il est expressément convenu entre les parties que si pour une raison quelconque, l'acquéreur es qualité n'a pas pu honorer ses engagements en totalité ou en partie, dans le délai imparti, ce dernier pourra convenir avec les organes de tutelle d'une prorogation de délai pour réaliser ou finaliser la totalité du projet. -----

En outre, il est expressément convenu entre les parties qu'à défaut de réalisation par l'acquéreur es qualité de la totalité du programme au terme des cinq années et en cas de désaccord sur le supplément de délai, l'acquéreur es qualité sera tenu de rétrocéder au vendeur es qualité la propriété objet des présentes au prix unitaire du mètre carré ci-dessus fixé majoré des frais de gestion administrative à due concurrence et la présente vente sera résolue de plein droit si bon semble aux organes de tutelle et sans qu'il soit besoin de remplir aucune formalité judiciaire trente jours après notification contenant déclaration de l'intention d'user de cette clause. -----
Toutefois, en cas de force majeure, le délai de réalisation sera étendu d'une année avec l'accord des organes de tutelle ci-dessus cités. ..etc. »-----

- (ii) Inscrit le 21 septembre 2012 (vol 10T n°497) la servitude de passage public d'une largeur de 10 mètres dit « Passage Al Mahdia » et deux servitudes de passage au profit du titre foncier 13292/20, ainsi que les constructions d'habitation dispersées et les exploitations agricoles et la ligne d'électricité s'y trouvant. Se trouve également à l'intérieur du Bien Immobilier des propriétés enclavées formant les titres fonciers N°8586/R et 13292/R et quatre autres parcelles de terrain. -----

Le tout ainsi qu'il résulte du certificat de propriété délivré par le service de la conservation foncière de Sala Al Jadida, le 11 juillet 2014, dont un original est annexé aux présentes après mention et sa signature par les Parties (Annexe 4). -----

En conséquence de ce qui précède l'hypothèque présentement consentie est soumise aux mêmes conditions et clauses ci-dessus, conformément aux dispositions de l'article 181 alinéa 1 du Dahir du 22 novembre 2011 portant promulgation de la loi numéro 39-08 sur le code des droits réels, ce qui est accepté par le Mandataire Provisoire de la Masse des Obligataires. ----

Le Mandataire Provisoire de la Masse des Obligataires déclare avoir pris connaissance des charges foncières et servitudes sus visées grevant le Bien Immobilier. -----

ARTICLE 2 : FRAIS

Tous les frais des présentes, les droits de timbre et d'enregistrement, les frais d'inscriptions et de mainlevées et en général tous les frais auxquels pourra donner lieu de l'exécution des présentes et de leurs suites, seront supportés par la Société. -----

ARTICLE 3 : ELECTION DE DOMICILE - ATTRIBUTION DE COMPETENCE - POUVOIRS

Pour l'exécution ou l'interprétation des présentes, les Parties font élection de domicile au siège social de la Société. -----

Les Parties conviennent que toutes les contestations relatives à l'exécution au présent acte seront de la compétence des tribunaux de Casablanca. -----

Tous pouvoirs sont donnés au porteur d'une copie de minute des présentes pour accomplir les formalités y relatives. -----

ARTICLE 4 : DECLARATION AUX SERVICES DE L'ENREGISTREMENT

Les Parties requièrent Monsieur le receveur de l'enregistrement et du timbre compétent, de bien vouloir appliquer au présent acte le taux de 1,5% mis en place par le code général des impôts. -----

ARTICLE 5 : REQUISITION

Les Parties requièrent Monsieur le Conservateur de la propriété foncière de Sala Al Jadida de bien vouloir: -----

- Inscrire l'hypothèque de premier rang sur le titre foncier numéro 27916/58 pour le montant de deux cent cinquante millions de dirhams (250.000.000 dhs) au profit de la masse des obligataires de l'Emprunt Obligataire. -----

- Délivrer le certificat ordinaire et le certificat des inscriptions hypothécaires, droits réels ou charges foncières tels qu'ils résultent de l'article 65 du Dahir sur l'immatriculation des immeubles du 12 Août 1913 tel qu'il a été modifié et complété par la loi 14-07, grevant à ce jour la propriété affectée en garantie hypothécaire. -----

ARTICLE 6 : LECTURE DE L'ACTE ET PRISE DE CONNAISSANCE DE SA TENEUR

Par les présentes, les Parties déclarent avoir lu le présent acte et pris connaissance de sa teneur notamment par la lecture qui leur a été faite par le notaire soussigné et reconnaissent avoir parfaitement compris la teneur des présentes qu'elles approuvent sans réserve. -----

ARTICLE 7 : LISTE DES ANNEXES

ANNEXE 1 : Copie des cartes d'identité nationale des comparants. -----

ANNEXE 2 : Original du procès verbal de la délibération du Conseil d'Administration de la Société en date du 14 juillet 2014. -----

ANNEXE 3 : Original du procès verbal de la délibération de ladite l'Assemblée Générale Ordinaire de la Société en date du 14 juillet 2014. -----

ANNEXE 4 : Original du certificat de propriété du Bien Immobilier délivré par le service de la conservation de la propriété foncière à Sala Al Jadida le 11 juillet 2014. -----

ANNEXE 5 : Copie de l'acte de vente avec réserve du droit d'élire command et l'acte de déclaration de command en date du 21 octobre 2010. -----

DONT ACTE -----

FAIT ET PASSE A CASABLANCA, -----

EN L'ETUDE DE MAITRE ADIL EL BITAR, -----

Et après lecture faite, les Parties ont signé avec le Notaire soussigné, aux dates et heure ci-après. -----

Acte rédigé sur six (6) pages, sans mot ni chiffre annulé et sans renvoi ni blanc sans trait et avec cent dix huit (118) traits sur les blancs -----

	Signatures	Dates et heures de Signatures
M. Anas SEFRIQUI	Signature illisible	Le 14/07/2014 à 11h55 Quatorze juillet deux mille quatorze à onze heures cinquante cinq minutes

M. Karim MOUTTAKI	Signature illisible	Le 14/07/2014 à 12h Quatorze juillet deux mille quatorze à midi
Maître Adil EL BITAR	Signature illisible	Le 14/07/2014 à 12h Quatorze juillet deux mille quatorze à midi

-----**SUIVENT LES SIGNATURES ET LA MENTION D'ENREGISTREMENT**-----

-----Enregistré à Casablanca B.M-S.O, le quinze juillet deux mille treize-----

-----RE : 10.095/2014 – OR : 10.204/2014 – QCE : E17B/6490 – DV : 436565/13.-----

-----Signé : le Receveur de l'Enregistrement-----

-----**POUR COPIE DE MINUTE**-----

-----**SUIVENT LES ANNEXES A L'ARTICLE 7 CI-DESSUS**-----

IX. Promesse d'Hypothèque

Date

15 juillet 2014

ENTRE

DOUJA PROMOTION GROUPE ADDOHA

LE PROMETTANT

ET

MONSIEUR KARIM MOUTTAKI

REPRESENTANT PROVISOIRE DE LA MASSE DES OBLIGATAIRES

PROMESSE D'HYPOTHEQUE

Sommaire

Article	Page
1	DEFINITIONS 2
2	PROMESSE D'HYPOTHEQUE..... 3
3	INTERDICTION D'ALIENER ET D'HYPOTHEQUER 4
4	NOTIFICATIONS 4
5	STIPULATIONS GENERALES..... 4
6	SUCESSEURS ET AYANTS DROITS..... 5
7	ELECTION DE DOMICILE 5
8	AVENANT 5
9	DROIT APPLICABLE ET REGLEMENT DES LITIGES 5
Annexe 1	Contrat d'Emission Obligataire 7

PROMESSE D'HYPOTHEQUE

ENTRE

DOUJA PROMOTION GROUPE ADDOHA, société anonyme au capital de 3 225 571 180 Dirhams, dont le siège social est sis Km 7, Route de Rabat, Ain Sebâa, Casablanca (Maroc), immatriculée au Registre du Commerce de Casablanca sous le numéro 52 405 représentée par Monsieur Anas Sefrioui, agissant en qualité de Président Directeur Général, dûment habilité à l'effet des présentes.

ci-après dénommée la « **Société** » ou le « **Promettant** »,

D'UNE PART,

ET

MONSIEUR Karim MOUTTAKI, titulaire de la CIN BK74371 nommé en qualité de mandataire provisoire parmi les personnes habilitées à exercer les fonctions d'agent d'affaires par le Conseil d'Administration de la Société tenu en date du 14 juillet 2014, et qui a accepté ces fonctions, agissant aux fins des présentes pour le compte de la masse des Obligataires.

ci-après « **Le Représentant Provisoire de la Masse des Obligataires** » ;

DE DEUXIEME PART,

ci-après conjointement dénommés les « **Parties** » et séparément une « **Partie** ».

IL A ETE PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIIT :

- (1) En date du 14 juillet 2014, l'Assemblée Générale Ordinaire de la Société a autorisé l'émission d'un emprunt obligataire d'un montant maximum global de 2.000.000.000 (deux milliards) de Dirhams (l'« Emprunt Obligataire »). Dans ce contexte, la Société a adopté un contrat d'émission d'obligations devant lier chacun des souscripteurs à l'Emprunt Obligataire (le « Contrat d'Emission Obligataire »).
- (2) Conformément à l'article 5.1 du Contrat d'Emission Obligataire, l'Emprunt Obligataire est partiellement garanti par une hypothèque de premier rang (l'« Hypothèque ») sur une propriété dite « Bled Ouled Sbita », située à Salé, Bouknadel, Plage des Nations, consistant en une parcelle de terrain sur lequel se trouve des constructions et des arbres, d'une superficie de 355 hectares, 67 ares et 90 centiares et objet du titre foncier n° 27916/58 (le « Bien Immobilier »), consentie en vertu de l'Acte d'Affectation Hypothécaire en date du 14 juillet 2014.
- (3) Conformément à l'article 5.4 du Contrat d'Emission Obligataire, et afin de garantir l'encours de l'Emprunt Obligataire moins le montant de l'Hypothèque (le « Reliquat de l'Emprunt Obligataire »), le Promettant s'engage à consentir en faveur de la masse regroupant les souscripteurs de l'Emprunt Obligataire (la « Masse des Obligataires ») une promesse d'hypothèque (la « Promesse »).
- (4) La présente convention a pour objet de définir les termes et conditions applicables à la Promesse.

EN CONSEQUENCE DE QUOI, IL A ETE CONVENU CE QUI SUIIT :

1 DEFINITIONS

Les termes commençant par une majuscule utilisés dans le présent document et qui n'y sont pas définis ont le sens qui leur est attribué dans le Contrat d'Emission Obligataire qui figure en Annexe 1 de la Promesse.

2 PROMESSE D'HYPOTHEQUE

Le Promettant s'engage irrévocablement et inconditionnellement jusqu'à complet remboursement des 7 premières échéances de remboursement de l'Emprunt Obligataire par la Société, à constituer une hypothèque de second rang au profit de la Masse des Obligataires (l'« **Hypothèque de Second Rang** »), qui sera inscrite sur les livres fonciers tenus par le Conservateur de la propriété foncière de **Sala El-Jadida**, pour le montant du Reliquat de l'Emprunt Obligataire, diminué du montant de l'hypothèque du Bien de Substitution, le cas échéant, en cas de manquement de la Société à son obligation de remboursement en tout ou partie de l'Emprunt Obligataire, conformément à l'Article 6 du Contrat d'Emission Obligataire, et/ou à son obligation de payer les intérêts applicables à l'Emprunt Obligataire, conformément à l'Article 4.2 du Contrat d'Emission Obligataire, sous réserve d'une mise en demeure adressée par le Représentant de la Masse à la Société, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, et restée sans effet à l'issue d'un délai de 15 jours ouvrés (le « **Défaut de Paiement** »).

Les Parties conviennent que l'Hypothèque de Second Rang portera sur le Bien Immobilier

En cas de Défaut de Paiement, la Société devra signer tout acte ou document requis en vue de ladite inscription dans un délai de 5 jours ouvrés à compter de la notification qui en sera faite par le Représentant de la Masse à la Société, qui devra être accompagnée de tous les documents requis, à défaut le Représentant de la Masse disposera de la faculté de saisir le président du tribunal du siège de la Société, statuant en référé, afin que soit rendue une ordonnance autorisant l'inscription de l'hypothèque. Tous les frais associés à l'inscription de l'Hypothèque de Second Rang, y compris les taxes et frais de conservation foncière et de notaire, seront à la charge de la Société.

L'Hypothèque de Second Rang pourra, dès son inscription sur les livres fonciers tenus par le Conservateur de la propriété foncière de **Sala El-Jadida**, être réalisée à la diligence du Représentant de la Masse et au bénéfice de la masse des Obligataires, dans la mesure où la Société n'aurait pas remédié au Défaut de Paiement dans un délai de 30 jours ouvrés.

3 INTERDICTION D'ALIENER ET D'HYPOTHEQUER

La Promesse est assortie d'une interdiction d'aliéner et d'hypothéquer le Bien Immobilier au profit de toute personne tierce à la Masse des Obligataires.

4 NOTIFICATIONS

Toute notification, demande ou communication pouvant ou devant être faite en exécution de la présente Promesse devra être faite, conformément aux stipulations du Contrat d'Emission Obligataire.

5 STIPULATIONS GENERALES

5.1 Recours cumulatifs

Les droits de la Masse des Obligataires au titre de la présente Promesse :

- (a) peuvent être exercés autant de fois que nécessaire ;
- (b) sont cumulatifs et non exclusifs des droits découlant de la loi ; et
- (c) ne peuvent faire l'objet d'une renonciation que par écrit.

5.2 Pluralité de garanties

La présente Promesse et, le cas échéant, l'Hypothèque de Second Rang s'ajoutent à toute autre sûreté réelle ou, le cas échéant, personnelle consentie ou pouvant être consentie par le Promettant ou un tiers en garantie de tout ou partie de l'Emprunt Obligataire.

La présente Promesse et l'Hypothèque de Second Rang pourront être mises en œuvre par le Représentant Provisoire de la Masse des Obligataires quand bien même les droits des Obligataires ou recours au titre de ses autres sûretés n'auraient pas été exercés.

5.3 Absence de renonciation aux droits de la Masse des Obligataires

Aucun retard, aucune abstention ni aucune omission dans l'exercice d'un droit ou d'un recours par la Masse des Obligataires ne constitue une renonciation à celui-ci, ni une décharge pour le Promettant de ses obligations en vertu des présentes. De même, l'exercice partiel d'un droit ou

l'exercice d'une seule des voies de recours mises à la disposition de la Masse des Obligataires n'empêchera pas ces derniers d'exercer totalement ce droit ou d'épuiser toutes les voies de recours mises à leur disposition.

5.4 Indivisibilité

Au cas où l'une quelconque des stipulations de cette Promesse serait considérée comme nulle ou inopposable, la nullité ou l'inopposabilité de ladite stipulation n'affectera pas la validité des autres stipulations de cette Promesse.

6 SUCESSEURS ET AYANTS DROITS

Tous les termes, conditions, promesses, conventions, déclarations et garanties contenus dans cette Promesse lieront le Promettant, ses successeurs, cessionnaires et ayants droit éventuels.

7 ELECTION DE DOMICILE

Pour les besoins des présentes, les Parties font élection de domicile en leur siège social respectif tel qu'indiquée en en-tête de cette Promesse.

8 AVENANT

Les présentes ne pourront pas être modifiées sans l'accord écrit des deux Parties.

9 DROIT APPLICABLE ET REGLEMENT DES LITIGES

9.1 La présente Promesse est soumise pour sa validité, son interprétation et son exécution aux lois du Royaume du Maroc et interprétée selon ces mêmes lois.

9.2 Les Parties conviennent irrévocablement que tout litige relatif à l'interprétation ou à l'exécution de la présente Promesse sera de la compétence exclusive du Tribunal de Commerce de Casablanca à qui compétence expresse est donnée, étant toutefois indiqué que les stipulations de la Promesse ne préjudicient en rien le droit pour la Masse des Obligataires d'engager toute action en justice auprès de toute autre, ou concomitamment avec, toutes autres juridiction(s) compétente(s) aux fins de préserver ses droits ou pour prendre des mesures conservatoires.

PAGE DE SIGNATURES

Fait à Casablanca, le 15 juillet 2014

en deux (2) exemplaires originaux :

LE PROMETTANT

Par : Douja Promotion Groupe Addoha

Nom : M. Anas Sefrioui

Titre : Président Directeur Général

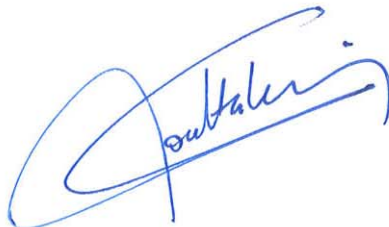

DOUJA PROMOTION S.A.
GROUPE ADDOHA
Km 7 Rte. de Rabat Ain Sebââ
Casablanca - Tél: 022.67.99.75
Fax : 022.35.17.63

LE REPRESENTANT DE LA MASSE PROVISoire

Par :

Nom : Karim Mouttaki

Titre : Associé Gérant (Associé Gérant du Cabinet Mouttaki Partners)



Annexe 1
Contrat d'Emission Obligataire