

NOTE D'INFORMATION



Douja Promotion Groupe Addoha

AUGMENTATION DE CAPITAL PAR CONVERSION OPTIONNELLE DES DIVIDENDES 2012 EN ACTIONS NOUVELLES DE DOUJA PROMOTION GROUPE ADDOHA

Montant global maximum de l'opération : 567 000 000 dirhams

Nombre maximum d'actions à émettre	12 600 000 actions
Prix d'émission	45 dirhams par action
Valeur nominale	10 dirhams par action
Montant global maximum de l'opération	567 000 000 dirhams

Période de l'exercice de l'option: du 26 août 2013 au 23 septembre 2013

EMISSION RESERVEE AUX DETENTEURS D'ACTIONS DE DOUJA PROMOTION GROUPE
ADDOHA (COUPON 2012 ATTACHE)

Organisme Conseil et Coordinateur Global



Organisme chargé de l'enregistrement de
l'opération à la Bourse de Casablanca



Organisme Centralisateur



VISA DU CONSEIL DEONTOLOGIQUE DES VALEURS MOBILIERES

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 05/08/2013 sous la référence n° VI/EM/015/2013.

ABREVIATIONS

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
Dh	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
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	22
IV. CONSEILLER JURIDIQUE	23
V. LE RESPONSABLE DE LA COMMUNICATION FINANCIERE	24
PARTIE II. PRÉSENTATION DE L'OPÉRATION	25
I. CADRE DE L'OPERATION.....	26
II. OBJECTIFS DE L'OPERATION	27
III. INTENTION DE L'ACTIONNAIRE MAJORITAIRE	27
IV. MONTANT GLOBAL MAXIMAL DE L'OPERATION.....	27
V. RENSEIGNEMENTS RELATIFS AUX ACTIONS A EMETTRE	28
VI. ELEMENTS D'APPRECIATION DES TERMES DE L'OFFRE	28
VII. COTATION EN BOURSE.....	31
VIII. MODALITES DE SOUSCRIPTION	32
IX. MODALITES DE CENTRALISATION, DE COUVERTURE DES SOUSCRIPTIONS, DE LIVRAISON DES NOUVEAUX TITRES ET D'ENREGISTREMENT DE L'OPERATION ET DE LIVRAISON DES ACTIONS	35
X. MODALITES DE PUBLICATION DES RESULTATS DE L'OPERATION	35
XI. FISCALITE	36
XII. CHARGES RELATIVES A L'OPERATION	37
PARTIE III. PRÉSENTATION GÉNÉRALE DE DOUJA PROMOTION GROUPE ADDOHA.....	38
I. RENSEIGNEMENTS A CARACTERE GENERAL.....	39
II. RENSEIGNEMENTS SUR LE CAPITAL SOCIAL DE DOUJA PROMOTION GROUPE ADDOHA.....	41
III. MARCHE DES TITRES DE DOUJA PROMOTION GROUPE ADDOHA.....	44
IV. ORGANES D'ADMINISTRATION	48
V. ORGANES DE DIRECTION	51
VI. GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE	53
PARTIE IV. ACTIVITE DE DOUJA PROMOTION GROUPE ADDOHA.....	57
I. PRESENTATION DE DOUJA PROMOTION GROUPE ADDOHA.....	58
II. CONTEXTE DES CONVENTIONS CONCLUES AVEC LE GOUVERNEMENT	66
III. APPARTENANCE DE DOUJA PROMOTION GROUPE ADDOHA A UN GROUPE	72
IV. FILIALES DE DOUJA PROMOTION GROUPE ADDOHA	72
V. RELATIONS ENTRE DOUJA PROMOTION GROUPE ADDOHA ET SES FILIALES	96
VI. ACTIVITE	103
VII. ACTIVITE DE DOUJA PROMOTION GROUPE ADDOHA	123

VIII.	ÉVOLUTION DE L'ACTIVITE DU GROUPE ADDOHA	141
IX.	ORGANISATION	146
X.	STRATEGIE DE DEVELOPPEMENT	155
PARTIE V.	SITUATION FINANCIERE CONSOLIDEE DES COMPTES DE DOUJA PROMOTION GROUPE ADDOHA.....	159
I.	ANALYSE DE L'ETAT DES SOLDES DE GESTION (COMPTES CONSOLIDES)	160
II.	ÉTAT DES SOLDES DE GESTION CONSOLIDE	163
III.	ANALYSE BILANCIELLE (COMPTES CONSOLIDES)	173
IV.	ANALYSE DU TABLEAU DE FLUX DE TRESORERIE (COMPTES CONSOLIDES)	183
V.	ANALYSE DU TABLEAU DES ENGAGEMENTS HORS BILAN CONSOLIDES.....	185
PARTIE VI.	PERSPECTIVES	186
I.	VISION STRATEGIQUE DU GROUPE ADDOHA	187
II.	DEVELOPPEMENT DE L'ASSIETTE FONCIERE	187
III.	CHIFFRE D'AFFAIRES SECURISE SUR LE PERIMETRE ACTUEL.....	187
IV.	PERSPECTIVES FINANCIERES CONSOLIDEES	188
PARTIE VII.	FACTEURS DE RISQUE.....	196
I.	LE RISQUE LIE AU CHOIX DES ENTREPRISES DE BTP	197
II.	LE RISQUE LIE AU RENCHERISSEMENT DU COUT DU FONCIER	197
III.	LE RISQUE CONCURRENTIEL	198
IV.	LE RISQUE AFFECTANT A LA HAUSSE DES TAUX D'INTERETS	198
V.	LE RISQUE LIE A LA REDUCTION DE LA DEMANDE	198
PARTIE VIII.	FAITS EXCEPTIONNELS.....	199
PARTIE IX.	LITIGES ET AFFAIRES CONTENTIEUSES.....	201
PARTIE X.	ANNEXES	203
I.	DONNEES COMPTABLES ET FINANCIERES	204
II.	ÉTATS DE SYNTHESE (COMPTES SOCIAUX)	207
III.	PRINCIPES ET METHODES COMPTABLES CONSOLIDES UTILISEES PAR DOUJA PROMOTION GROUPE ADDOHA AU 31/12/2012	251
IV.	ÉTATS DE SYNTHESE CONSOLIDES DE DOUJA PROMOTION GROUPE ADDOHA SUR LES TROIS DERNIERS EXERCICES	257
V.	BULLETIN DE SOUSCRIPTION	260

AVERTISSEMENT

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

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

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

La présente note d'information ne s'adresse pas aux personnes dont les lois du lieu de résidence n'autorisent pas la souscription ou l'acquisition de titres de capital, objet de 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 teneur de comptes ne proposera les titres de capital, objet de la présente note d'information, qu'en conformité avec les lois et règlements en vigueur dans tout pays où il fera une telle offre.

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

PREAMBULE

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

Ladite note d'information a été préparée par 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 et consolidées de Douja Promotion Groupe Addoha pour les exercices clos aux 31 décembre 2010, 2011 et 2012 ;
- Procès-verbaux des Conseils d'administration, des Assemblées Générales Ordinaires, des Assemblées Générales Extraordinaires relatifs aux exercices 2010, 2011 et 2012 ainsi que l'exercice en cours jusqu'à la date de visa ;
- Rapports de gestion pour les exercices clos au 31 décembre 2010, 2011 et 2012 ;
- Rapports généraux des commissaires aux comptes sur les comptes sociaux et consolidés et rapports spéciaux pour les exercices clos aux 31 décembre 2010, 2011 et 2012 ;
- Prévisions financières consolidées fournies par le management de Douja Promotion Groupe Addoha sur la période 2013-2014.

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 02 août 2013

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.co.ma	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 des Commissaires aux Comptes relative aux comptes sociaux pour les exercices clos le 31 décembre 2010, 2011 et 2012 :

Nous avons procédé à la vérification des informations comptables et financières contenues dans la présente note d'information en effectuant les diligences nécessaires et compte tenu des dispositions légales et réglementaires en vigueur.

Nos diligences ont consisté à nous assurer de la concordance desdites informations avec les états de synthèse sociaux audités.

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

Casablanca, le 1^{er} août 2013

Les commissaires aux comptes

A. Benabdelkhalek

Deloitte Audit

N. Amar

A. Saaïdi & Associés

Rapport général des Commissaires Aux Comptes relatif à l'exercice du 1^{er} janvier 2010 au 31 décembre 2010

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, 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 2010. Ces états de synthèse font ressortir un montant de capitaux propres et assimilés de 8 269 279 760,73 Dhs dont un bénéfice net de 1 007 818 005,72 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 d'estimations 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 le 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 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 de la situation financière et du patrimoine de la société Douja Promotion Groupe Addoha au 31 décembre 2010 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 complétée et modifiée par la loi 20-05, nous portons à votre connaissance qu'au cours de cet exercice, la société Douja Promotion Groupe Addoha a procédé à une prise de participation de 30% du capital de la société MABANI DETROIT (Ex-GILMAROC SEASIDE RESORTS) pour environ 12 075 KDhs, portant ainsi sa participation de 50% à 80% du capital de ladite société.

Casablanca, le 15 avril 2011

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 Propreties 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 9 948 868 357,06 Dhs dont un bénéfice net 1 577 444 585,58 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 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

Attestation des Commissaires aux Comptes relative aux comptes consolidés pour les exercices clos le 31 décembre 2010, 2011 et 2012

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 consolidés annuels audités de Douja Promotion Groupe Addoha.

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 consolidés annuels de Douja Promotion Groupe Addoha tels qu'audités par nos soins au titre des exercices 2010, 2011 et 2012.

Casablanca, le 1^{er} août 2013

Les commissaires aux comptes

A.Benabdelkhalek

Deloitte Audit

N.Amar

A. Saaïdi & Associés

II.2.3. Rapport d'audit sur les états financiers consolidés relatif à l'exercice du 1^{er} janvier 2010 au 31 décembre 2010

Nous avons effectué l'audit des états financiers consolidés ci-joints, du Groupe Douja Promotion Groupe Addoha comprenant le bilan au 31 décembre 2010, 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 de 9 715 910 KDhs dont un bénéfice net consolidé de 1 831 648 KDhs.

■ **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, que celle-ci résultent de fraudes ou d'erreurs, 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 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 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 2010, 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 20 juin 2011

Les commissaires aux comptes

A.Benabdelkhalek

Deloitte Audit

N.Amar

A. Saaïdi & Associés

II.2.4. 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.2.5. 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

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 2010, 2011 et 2012 ;
- Procès-verbaux des Conseils d'administration, des Assemblées Générales Ordinaires, des Assemblées Générales Extraordinaires relatifs aux exercices 2010, 2011 et 2012 ainsi que l'exercice en cours jusqu'à la date de visa ;
- Rapports de gestion pour les exercices clos au 31 décembre 2010, 2011 et 2012 ;
- Rapports généraux des commissaires aux comptes sur les comptes sociaux et consolidés et rapports spéciaux pour les exercices clos aux 31 décembre 2010, 2011 et 2012 ;
- Prévisions financières consolidées fournies par le management de Douja Promotion Groupe Addoha sur la période 2013-2014.

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 1^{er} août 2013

BMCE Capital Conseil

Mehdi Jalil Drafate

Président du Directoire

IV. Conseiller Juridique

IV.1. Représentant

Dénomination ou raison social	KETTANI LAW FIRM
Représentant légal	Nadia Kettani
Fonction	Senior Partner
Adresse	8, Rue Lahcen El Basri - Casablanca
Numéro de téléphone	+212 522 43 89 00
Numéro de fax	+212 522 20 59 25
Adresse électronique	nadia@kettlaw.com

IV.2. Attestation

L'opération d'augmentation de capital par conversion optionnelle des dividendes en actions nouvelles, objet de la présente note d'information, est conforme aux dispositions statutaires de la société Douja Promotion Groupe Addoha et à la législation marocaine en matière de droit des sociétés.

Casablanca, le 02 août 2013

Nadia Kettani
Senior Partner
KETTANI LAW FIRM

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

Le Conseil d'Administration de Douja Promotion Groupe Addoha tenu en date du 27 mars 2013, sous la présidence de Monsieur Anas Sefrioui, décide de proposer à l'Assemblée Générale Ordinaire la distribution de dividendes d'un montant total de 567 000 000 Dhs au titre de l'exercice clos au 31 décembre 2012¹.

Le Conseil d'Administration tenu en date du 12 avril 2013, sous la présidence de Monsieur Anas Sefrioui, décide de convoquer une Assemblée Générale Extraordinaire le 28 juin 2013, à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire du même jour et ce, afin de statuer sur la décision d'augmentation de capital par conversion optionnelle totale ou partielle des dividendes 2012 en actions nouvelles de Douja Promotion Groupe Addoha.

L'Assemblée Générale Ordinaire tenue le 28 juin 2013 (i) retient la proposition du Conseil d'Administration de distribuer des dividendes d'un montant total de 567 000 000 Dhs (soit 1,8 Dhs par action) au titre de l'exercice clos au 31 décembre 2012 et (ii) décide de proposer à chaque actionnaire de Douja Promotion Groupe Addoha une option de paiement du dividende de l'exercice 2012 en numéraire ou en actions de la Société ou les deux à la fois ; étant expressément entendu que le montant entier de ce dividende, déduction faite des retenues légales, doit être soit converti partiellement ou totalement en actions, soit perçu en espèces. La conversion totale ou partielle des dividendes en actions se fera sur la base du dividende auquel a droit chaque action portant jouissance du 1^{er} janvier 2012.

Par ailleurs, l'Assemblée Générale Ordinaire du 28 juin 2013 propose à l'Assemblée Générale Extraordinaire tenue le même jour de :

- Fixer la date du détachement du coupon au 19 août 2013 pour permettre l'exercice de l'option de conversion totale ou partielle du dividende en actions à partir de cette date ;
- Fixer la date de paiement en espèces des dividendes non converties en actions à partir du 30 septembre 2013 ;
- Fixer le prix d'émission des actions créées en paiement du dividende sur la base de la moyenne des cours cotés pondérés par les volumes lors des 20 séances ayant précédé la tenue de la réunion du Conseil d'Administration agissant en vertu de la délégation de pouvoirs qui lui a été consentie par l'Assemblée Générale Extraordinaire pour fixer les modalités définitives de l'augmentation de capital.

Après avoir entendu le rapport du Conseil d'Administration, l'Assemblée Générale Extraordinaire tenue le 28 juin 2013 décide d'autoriser l'augmentation du capital social d'un montant maximum de 567 000 000 Dhs correspondant aux dividendes au titre de l'exercice 2012, en proposant à chaque actionnaire une option de paiement du dividende de l'exercice 2012 en numéraire et/ou en actions de la Société ou les deux à la fois.

L'Assemblée Générale Extraordinaire décide à cet effet de ratifier les modalités fixées à ce sujet par l'Assemblée Générale Ordinaire du 28 juin 2013 et de conférer au Conseil d'Administration, avec faculté de subdéléguer, tous pouvoirs aux effets suivants :

- Fixer les conditions et modalités de l'augmentation de capital, qui ne sont pas arrêtées par l'Assemblée Générale Extraordinaire et l'Assemblée Générale Ordinaire du 28 juin 2013, y compris la possibilité de modifier les dates d'exercice de l'option ;
- Fixe et/ou modifier les dates de l'opération ;
- Réaliser l'augmentation de capital ;
- Recueillir les souscriptions ;
- Modifier les statuts de la Société en conséquence ;

¹ Le montant des dividendes des actions détenues en propre par la Société, au moment de la date de paiement, sera affecté au report à nouveau.

- Faire toute déclaration et tous dépôts ;
- Etablir, signer tous actes et documents quelconques dans le cadre de l'augmentation de capital, notamment les statuts mis à jour ;
- D'une manière générale, faire toutes déclarations, effectuer tous dépôts et publicités et remplir toutes formalités.

En vertu de la délégation de pouvoirs que lui a conférée l'Assemblée Générale Extraordinaire du 28 juin 2013, Le Conseil d'Administration réuni le 1^{er} aout 2013 fixe (i) le prix d'émission des actions nouvelles créées en paiement du dividende de l'exercice 2012 à 45 Dhs et (ii) la période de souscription du 26 août 2013 au 23 septembre 2013.

II. Objectifs de l'opération

À travers cette opération, Douja Promotion Groupe Addoha vise à :

- Consolider ses fonds propres dans un contexte de croissance de son activité ;
- Permettre à ses actionnaires de bénéficier d'une opportunité de consolidation de leur participation dans le capital de la Société ;
- Optimiser sa trésorerie dans une perspective de réduction de son taux d'endettement.

III. Intention de l'actionnaire majoritaire

Monsieur Anas Sefrioui, détenant 56,01% du capital de Douja Promotion Groupe Addoha envisage de convertir l'intégralité des dividendes 2012 auxquels il a droit en actions de la Société.

IV. Montant global maximal de l'opération

Dans l'hypothèse où l'ensemble des actionnaires actuels de Douja Promotion Groupe Addoha exerceraient l'option de paiement intégral des dividendes 2012 auxquels ils ont droit en actions de la Société, le montant global maximal de l'opération objet de la présente note d'information s'établirait à 567 000 000 Dhs (hors retenues légales).

L'augmentation de capital objet de la présente note d'information sera réalisée par l'émission d'un nombre maximal de 12 600 000 actions nouvelles à un prix d'émission de 45 Dhs, soient une valeur nominale de 10 Dhs et une prime d'émission de 35 Dhs.

Il demeure expressément entendu que le montant de l'augmentation de capital objet de la présente note d'information peut varier entre 0 Dh et 567 000 000 Dhs (hors retenues légales) en fonction de la participation des actionnaires.

Le montant des dividendes des actions détenues en propre par la Société, au moment de la date de paiement, sera affecté au report à nouveau.

V. Renseignements relatifs aux actions à émettre

Tableau 1 Renseignements relatifs aux actions à émettre

Nature des actions	Actions de Douja Promotion Groupe Addoha, toutes de même catégorie
Forme juridique des actions	Actions au porteur de Société Anonyme, entièrement dématérialisées et inscrites en compte chez Maroclear
Nombre maximum des actions à émettre	12 600 000 actions
Prix d'émission	45 Dhs
Valeur nominale	10 Dhs
Prime d'émission	35 Dhs
Date de jouissance²	1 ^{er} janvier 2013
Libération des actions	Les actions à émettre seront entièrement libérées et libres de tout engagement.
Cotation des nouvelles actions	Les actions issues de la présente augmentation de capital seront cotées en 1 ^{ère} ligne.
Droit attachés aux actions acquises	Toutes les actions bénéficient des mêmes droits tant dans la répartition des bénéfices que dans la répartition du boni de liquidation. Chaque action donne droit à un droit de vote lors de la tenue des assemblées d'actionnaires.

VI. Eléments d'appréciation des termes de l'offre

VI.1. Eléments d'appréciation du prix d'émission

Le prix d'émission des actions attribuées en paiement du dividende de l'exercice 2012 est fixé à 45 Dhs. Il a été calculé sur la base de la moyenne des cours cotés pondérés par les volumes lors des 20 séances de bourse ayant précédé la tenue de la réunion du Conseil d'Administration du 1^{er} aout 2013 (agissant en vertu de la délégation de pouvoirs qui lui a été consentie par l'Assemblée Générale Extraordinaire du 28 juin 2013). La période de calcul du prix d'émission selon la méthode explicitée ci-dessus s'étale du 3 juillet 2013 au 31 juillet 2013.

Cette méthode permet d'approcher la valeur de marché de l'action Douja Promotion Groupe Addoha à une date proche de la date de visa de la présente note d'information.

² Droit aux dividendes au titre de l'exercice 2013 distribuables en 2014.

VI.2. Autres éléments d'appréciation du prix d'émission

Le tableau ci-dessous décline une comparaison entre (i) les cours moyens pondérés de l'action et (ii) le prix d'émission retenu dans le cadre de l'opération objet de la présente note d'information :

Tableau 2 Cours moyens pondérés vs. prix d'émission

	Cours moyen pondéré (MAD)	Prix d'émission (MAD)	Surcote/Décote
Cours au 31 juillet 2013 ⁽¹⁾	44,0	45,0	+2,3%
Moyenne 1 mois ⁽²⁾	44,9	45,0	+0,3%
Moyenne 3 mois ⁽³⁾	48,8	45,0	-7,9%
Moyenne 6 mois ⁽⁴⁾	53,0	45,0	-15,0%
Moyenne 1 an ⁽⁵⁾	58,8	45,0	-23,5%

Source : Bourse de Casablanca

(1) Date de tenue de l'Assemblée Générale ayant approuvé l'opération.

(2) Période du 01/07/2013 au 31/07/2013

(3) Période du 02/05/2013 au 31/07/2013

(4) Période du 01/02/2013 au 31/07/2013

(5) Période du 01/08/2012 au 31/07/2013

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

Tableau 3 Période d'observation annuelle

Cours du marché central (en Dhs)	1 ^{er} août 2011 au 31 juillet 2012	1 ^{er} août 2012 au 31 juillet 2013
Cours moyen pondéré (Dhs)	73,8	58,8
Plus haut (Dhs)	94,0	72,9
Plus bas (Dhs)	62,0	42,8
Volume de transactions(MDhs)	2 992	1 905

Source : Bourse de Casablanca

Tableau 4 Période d'observation trimestrielle

Cours du marché central	1 ^{er} août 2012 au 31 octobre 2012	1 ^{er} novembre 2012 au 31 janvier	1 ^{er} février 2013 au 30 avril 2013	2 mai 2013 au 31 juillet 2013
Cours moyen pondéré (Dhs)	65,3	63,1	60,0	48,8
Plus haut (Dhs)	72,92	66,5	62	57,2
Plus bas (Dhs)	59	58,8	55,04	42,8
Volume de transactions(MDhs)	489	507	337	573

Source : Bourse de Casablanca

VI.3. Impact de l'opération sur les fonds propres

Dans l'hypothèse où l'ensemble des actionnaires participeraient intégralement à l'opération, l'impact sur les fonds propres de Douja Promotion Groupe Addoha se présenterait comme suit :

Tableau 5 Impact de l'opération sur les fonds propres sociaux de la Société

	Nombre d'actions	Capital social (KDhs)	Prime d'émission (KDhs)	Fonds propres (KDhs)
Situation avant l'opération	315 000 000	3 150 000,0	3 339 000,0	9 381 868,4 ³
Incidence de l'opération	12 600 000	126 000,0	441 000,0	567 000
Situation après l'opération	327 600 000	3 276 000,0	3 780 000,0	9 948 868,4

Source : Douja Promotion Groupe Addoha et BMCE Capital Conseil

VI.4. Actionnariat avant et après l'opération

Le tableau suivant présente l'évolution de l'actionnariat de Douja Promotion Groupe Addoha dans l'hypothèse où l'ensemble des actionnaires participeraient à l'opération objet de la présente note d'information :

Tableau 6 Évolution de l'actionnariat après l'opération

Actionnaires	21/05/2013			Après l'opération		
	Nombre d'actions	% du capital	% des droits de vote	Nombre d'actions	% du capital	% des droits de vote
Famille SEFRIQUI	176 448 805	56,02%	56,02%	183 506 757	56,02%	56,02%
<i>M. Anas SEFRIQUI</i>	176 422 005	56,01%	56,01%	183 478 885	56,01%	56,01%
<i>Autres membres de la famille Sefrioui</i>	21 440	0,01%	0,01%	22 298	0,01%	0,01%
<i>O.I.P.</i>	5 360	-	-	5 574	-	-
Flottant en bourse	138 551 195	43,98%	43,98%	144 093 243	43,98%	43,98%
Total	315 000 000	100%	100%	327 600 000	100%	100%

Source: Douja Promotion Groupe Addoha

VI.5. Conseil d'Administration

Cette opération n'aura aucun impact sur les organes d'administration de Douja Promotion Groupe Addoha.

³ Fonds propres incluant le capital social au 31/12/2012 (3 150 000,0 KDhs), la prime d'émission au 31/12/2012 (3 339 000,0 KDhs), la réserve légale au 31/12/2012 (227 837,7 KDhs), le report à nouveau au 31/12/2012 (1 654 586,1 KDhs) et le résultat net au 31/12/2012 (1 577 444,6 KDhs), déduction faite des dividendes distribués au titre de l'exercice 2012 (567 000 KDhs).

VII. Cotation en bourse

VII.1. Calendrier de l'opération

Tableau 7 Calendrier de l'opération

Ordre	Etapes	Au plus tard
1	Réception par la Bourse de Casablanca du dossier complet de l'opération	05/08/2013
2	Emission de l'avis d'approbation de la Bourse de Casablanca sur l'opération	05/08/2013
3	Visa du CDVM	05/08/2013
4	Réception par la Bourse de Casablanca de la note d'information visée par le CDVM	06/08/2013
5	Publication au bulletin de la cote de l'avis relatif aux modalités de paiement des dividendes 2012, à la purge du carnet d'ordres et à l'ajustement du cours de la valeur	07/08/2013
6	Publication au bulletin de la cote de l'avis relatif aux modalités de l'opération d'augmentation de capital par conversion optionnelle des dividendes de l'exercice 2012 en actions nouvelles	07/08/2013
7	Publication de l'extrait de la Note d'Information dans un Journal d'Annonces Légales	13/08/2013
8	Détachement des dividendes 2012 / Ajustement des caractéristiques de cotation de la valeur et purge des carnets d'ordre	19/08/2013
9	Ouverture de la période d'exercice de l'option de conversion des dividendes 2012 en actions	26/08/2013
10	Clôture de la période d'exercice de l'option de conversion des dividendes 2012 en actions	23/09/2013
11	Tenue de la réunion de l'instance devant ratifier l'augmentation du capital par conversion optionnelle des dividendes 2012 en actions nouvelles	25/09/2013
12	Réception par la Bourse de Casablanca du procès-verbal de la réunion de l'instance ayant ratifié l'augmentation du capital par conversion optionnelle des dividendes 2012 en actions nouvelles	26/09/2013
13	Réception par la Bourse de Casablanca des résultats globaux de l'opération	26/09/2013
14	Livraison des nouveaux titres	27/09/2013
15	Admission des nouveaux titres en 1ère ligne et enregistrement de l'opération	30/09/2013
16	Publication des résultats de l'augmentation de capital au bulletin de la cote par la Bourse de Casablanca	30/09/2013
17	Paiement du reliquat des dividendes 2012 en espèce	30/09/2013

VII.2. Caractéristiques de cotation des nouvelles actions

Tableau 8 Caractéristiques des nouvelles actions

Libellé	DOUJA PROM ADDOHA
Compartiment	1 ^{er} compartiment
Mode de cotation	Continu
Code valeur	9000
Ticker	ADH
Ligne de cotation	1 ^{ère} ligne
Secteur d'activité	Immobilier
Société de bourse chargée de l'enregistrement de l'opération	BMCE Capital Bourse
Date de 1^{ère} cotation	30 septembre 2013

VII.3. Intermédiaires financiers

Tableau 9 Intermédiaires financiers

Type	Dénomination	Adresse
Organisme Conseil et Coordinateur global	BMCE Capital Conseil	63, Boulevard My Youssef, Casablanca
Organisme Centralisateur de l'option de conversion des dividendes en actions nouvelles	Attijariwafa Bank	2, Boulevard Moulay Youssef, Casablanca
Organisme chargé de la collecte des ordres de souscription	Chaque souscripteur devra s'adresser à son teneur de compte	-
Organisme chargé de l'enregistrement de l'opération auprès de la Bourse de Casablanca	BMCE Capital Bourse	140, Boulevard Hassan II, Casablanca

VIII. Modalités de souscription

VIII.1. Période de souscription

La période d'exercice de l'option de paiement total ou partiel du dividende net de l'exercice 2012 en actions nouvelles de Douja Promotion Groupe Addoha sera ouverte, auprès de l'organisme centralisateur et des teneurs de comptes respectifs des souscripteurs, du 26 août 2013 au 23 septembre 2013 inclus.

À l'expiration de ce délai et en l'absence d'exercice de l'option, le dividende ne pourra plus être payé qu'en numéraire.

VIII.2. Bénéficiaires

L'augmentation de capital, objet de la présente note d'information est réservée aux détenteurs d'actions de Douja Promotion Groupe Addoha (coupon 2012 attaché). La date de détachement des dividendes 2012 est prévue le 19 août 2013.

VIII.3. Remise des bulletins de souscription

Les souscripteurs souhaitant participer à la présente opération d'augmentation de capital par conversion optionnelle (totale ou partielle) des dividendes 2012 en actions nouvelles sont invités à remettre aux teneurs de comptes, du 26 août au 23 septembre 2013 inclus, un bulletin de souscription conforme au modèle mis à leur disposition et annexé à la présente note d'information.

Les bulletins de souscription peuvent être révoqués à tout moment jusqu'à la fin de la période d'exercice de l'option de conversion du dividende net de l'exercice 2012.

VIII.4. Identification des souscripteurs

Les teneurs de compte, dans le cadre de l'opération objet de la présente note d'information doivent s'assurer préalablement à l'acceptation de la souscription, que le souscripteur dispose des droits aux dividendes 2012 pour pouvoir les convertir totalement ou partiellement en actions. A cet effet, une attestation globale relative à la qualité des souscripteurs et à leur appartenance à l'une des catégories d'investisseurs décrites ci-après, sera jointe aux bulletins de souscription.

Tableau 10 Documents à joindre selon la catégorie des souscripteurs

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

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

VIII.5. Souscription pour compte de tiers

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

- Les souscriptions pour le compte de tiers sont acceptées à condition que le souscripteur présente une procuration dûment signée et légalisée par son mandant délimitant exactement le champ d'application de la procuration (procuration sur tous types de mouvements titres et espèces sur le compte, ou procuration spécifique à la souscription à l'opération d'augmentation de capital par conversion optionnelle du dividende de l'exercice 2012 en actions nouvelles de Douja Promotion Groupe Addoha). Le teneur de compte est tenu, au cas où il ne disposerait pas déjà de cette copie, d'en obtenir une et de la joindre au bulletin de souscription ;
- Le mandataire doit préciser les références des comptes titres et espèces du mandant, dans lesquels seront inscrits respectivement les mouvements sur titres ou sur espèces liés aux actions de Douja Promotion Groupe Addoha objet de l'opération ;
- Les souscriptions pour le compte d'enfants mineurs dont l'âge est inférieur ou égal à 18 ans sont autorisées à condition d'être effectuées par le tuteur ou le représentant légal de l'enfant mineur. Les teneurs de compte sont tenus, au cas où ils n'en disposeraient pas déjà, d'obtenir une copie de la page du livret de famille faisant ressortir la date de naissance de l'enfant mineur lors de l'ouverture de compte, ou lors de la souscription pour le compte du mineur en question le cas échéant. En ce cas, les mouvements sont portés soit sur un compte ouvert au nom de l'enfant mineur, soit sur le compte titres ou espèces ouvert au nom du tuteur ou représentant légal ;
- Dans le cas d'un mandat de gestion de portefeuille, le gestionnaire ne peut souscrire pour le compte du client dont il gère le portefeuille qu'en présentant une procuration dûment signée et légalisée par son mandant. Les sociétés de gestion sont dispensées de présenter ces justificatifs pour les OPCVM qu'elles gèrent.

VIII.6. Modalités de souscription et de traitement des ordres

Les souscripteurs souhaitant participer à la présente opération ne pourront effectuer leur souscription qu'auprès de leurs teneurs de compte.

Les teneurs de comptes devront exercer les coupons relatifs à l'augmentation de capital et le paiement du dividende en numéraire séparément dans les comptes prévus à cet effet.

Chaque 25 coupons bruts attachés aux actions anciennes (dividendes 2012 attachés) donnent droit à une action nouvelle créée à l'issue de l'augmentation de capital par conversion optionnelle des dividendes 2012.

Les bulletins de souscription seront signés par le souscripteur ou son mandataire et horodatés par l'organisme collecteur des souscriptions.

L'organisme centralisateur, doit s'assurer, préalablement à l'acceptation d'une ou des souscription(s), que le souscripteur dispose des droits aux dividendes nets 2012 suffisants lui ouvrant droit à la souscription.

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

VIII.7. Traitement des rompus

En cas d'option de paiement de la totalité ou d'une partie des dividendes en actions et si ces dividendes ne donnent pas droit à un nombre entier d'actions, le souscripteur pourra :

- Soit obtenir le nombre d'actions immédiatement supérieur en versant la différence en numéraire ;
- Soit recevoir le nombre d'actions immédiatement inférieur complété d'une soulte en espèces.

IX. Modalités de centralisation, de couverture des souscriptions, de livraison des nouveaux titres et d'enregistrement de l'opération et de livraison des actions

IX.1. Modalités de centralisation des ordres

En tant qu'organisme centralisateur des ordres de souscription, Attijariwafa Bank recueillera auprès des teneurs de comptes habilités, tous les bulletins de souscription renseignés et liés à l'opération d'augmentation de capital objet de la présente note d'information.

Les bulletins de souscription ainsi que la liste détaillée des souscripteurs et de leurs droits aux dividendes doivent être remis au centralisateur ou faxés au numéro au 05 22 99 21 08, au 05 22 25 94 35 ou au 05 22 25 94 34, au plus tard le 23 septembre 2013 à 16h00.

Par ailleurs, la quote-part du dividende payable en numéraire sera mise en paiement le 30 septembre 2013. Pour la quote-part convertible en actions, en l'absence de conversion, les sommes revenant aux détenteurs des droits aux dividendes 2012 seront également mises en paiement le 30 septembre 2013.

Après consolidation des ordres de souscription des souscripteurs, le centralisateur s'engage à rejeter les souscriptions ne disposant pas des droits aux dividendes suffisants et/ou ne respectant pas les conditions susmentionnées.

IX.2. Couverture des souscriptions et inscription en compte des nouveaux titres

Attijariwafa Bank est chargé de l'inscription des actions nouvelles auprès de Maroclear.

Les versements correspondant au complément des souscriptions à la présente augmentation de capital doivent être réalisés en versement complémentaire et versés au centralisateur le jour de la clôture de la période de l'exercice de l'option de conversion.

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

IX.3. Livraison des nouveaux titres

La livraison des nouveaux titres issus de la conversion du dividende net de l'exercice 2012 en actions nouvelles de Douja Promotion Groupe Addoha interviendra le 27 septembre 2013.

IX.4. Enregistrement l'opération

BMCE Capital Bourse est chargée de l'enregistrement des titres émis dans le cadre de la présente opération auprès de la Bourse de Casablanca, en date du 30 septembre 2013.

X. Modalités de publication des résultats de l'opération

Les résultats de l'opération seront publiés par la Bourse de Casablanca au Bulletin de la Cote du 30 septembre 2013 et par la Société dans un journal d'annonces légales le 30 septembre 2013.

XI. Fiscalité

L'attention des investisseurs est attirée sur le fait que le régime fiscal marocain est présenté ci-dessous à titre indicatif et ne constitue pas l'exhaustivité des situations fiscales applicables à chaque investisseur. Ainsi, les investisseurs désireux de participer à la présente opération sont invités à s'assurer auprès de leur conseiller fiscal de la fiscalité qui s'applique à leur cas particulier. Sous réserve de modifications légales ou réglementaires, le régime actuellement en vigueur est le suivant :

XI.1. Actionnaires personnes physiques résidentes

XI.1.1. Imposition des profits de cession

Conformément aux dispositions de l'article 73 du code général des impôts (CGI), les profits de cession des actions sont soumis à l'IR au taux de 15%. Pour les actions cotées, l'impôt est retenu à la source et versé au Trésor par l'intermédiaire financier habilité teneur de comptes titres.

Selon les dispositions de l'article 68 du CGI, sont exonérés de l'impôt :

- Les profits ou la fraction des profits sur cession d'actions correspondant au montant des cessions, réalisées au cours d'une année civile, n'excédant pas le seuil de 30 000 MAD ;
- La donation des actions effectuée entre ascendants et descendants, entre époux et entre frères et sœurs.

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

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

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

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

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

XI.1.2. Imposition des dividendes

Les dividendes distribués à des personnes physiques résidentes sont soumis à une retenue à la source de 15% libératoire de l'IR.

XI.2. Actionnaires personnes morales résidentes

XI.2.1. Imposition des profits de cession

Les profits nets résultant de la cession, en cours ou en fin d'exploitation, d'actions cotées à la Bourse de Casablanca sont imposables à l'Impôt sur les Sociétés.

XI.2.2. Imposition des dividendes

Personnes morales résidentes passibles de l'IS

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

Personnes morales résidentes passibles de l'IR

Les dividendes distribués à des personnes morales résidentes passibles de l'IR sont soumis à une retenue à la source au taux de 15%.

XI.3. Actionnaires personnes physiques non résidentes

XI.3.1. Imposition des profits de cession

Sous réserve de l'application des dispositions des conventions internationales de non double imposition, les profits de cession d'actions réalisées par des personnes physiques non résidentes sont imposables à l'IR.

XI.3.2. Imposition des dividendes

Sous réserve de l'application des dispositions des conventions internationales de non double imposition, les dividendes sont soumis à une retenue à la source au taux de 15%.

XI.4. Actionnaires personnes morales non résidentes

XI.4.1. Imposition des profits de cession

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

XI.4.2. Imposition des dividendes

Sous réserve de l'application des dispositions des conventions internationales de non double imposition, les dividendes sont soumis à une retenue à la source au taux de 15%.

XII. Charges relatives à l'opération

L'Emetteur supportera les frais relatifs à l'opération, estimés à près de 0,1% HT du montant de l'opération. Ces frais comprennent :

- Les frais légaux ;
- Les honoraires de conseil financier ;
- Les honoraires de conseil juridique ;
- Les honoraires d'enregistrement de l'opération ;
- Les frais de traduction ;
- Les frais de communication ;
- Les commissions revenant à la Bourse de Casablanca ;
- Les commissions revenant au Conseil Déontologique des Valeurs Mobilières ;
- Les commissions revenant à Maroclear.

Partie III. PRÉSENTATION GÉNÉRALE DE DOUJA PROMOTION GROUPE ADDOHA

I. Renseignements à caractère général

Tableau 11 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 Sebaâ, 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 2012)	3 150 000 000 Dhs divisé en 315 000 000 actions de 10 Dhs chacune, toutes de même catégorie et entièrement libérées.
Exercice social	Du 1er 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 Sebaâ, 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.

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 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

A la date d'établissement de la présente note d'information, le capital social de la société Douja Promotion Groupe Addoha s'établit à 3 150 000 000 Dhs, intégralement libéré. Il se compose de 315 000 000 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 12 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

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 Dh par action.

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 2010-2012 :

Tableau 13 Historique de l'actionnariat entre le 31 décembre 2010 et le 30 juin 2013

Actionnaires	31/12/2010			31/12/2011			31/12/2012			Au 30/06/2013		
	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 SEFRIQUI	176 448 805	56,02%	56,02%	176 448 805	56,02%	56,02%	176 448 805	56,02%	56,02%	176 448 805	56,02%	56,02%
<i>M. Anas SEFRIQUI</i>	<i>176 422 005</i>	<i>56,01%</i>	<i>56,01%</i>	<i>176 422 005</i>	<i>56,01%</i>	<i>56,01%</i>	<i>176 422 005</i>	<i>56,01%</i>	<i>56,01%</i>	<i>176 422 005</i>	<i>56,01%</i>	<i>56,01%</i>
<i>Mme Mounia BENZEKRI</i>	<i>5 360</i>	-	-	<i>5 360</i>	-	-	<i>5 360</i>	-	-	<i>5 360</i>	-	-
<i>Mlle Alia SEFRIQUI</i>	<i>5 360</i>	-	-	<i>5 360</i>	-	-	<i>5 360</i>	-	-	<i>5 360</i>	-	-
<i>Mlle Kenza SEFRIQUI</i>	<i>5 360</i>	-	-	<i>5 360</i>	-	-	<i>5 360</i>	-	-	<i>5 360</i>	-	-
<i>M. Malik SEFRIQUI</i>	<i>5 360</i>	-	-	<i>5 360</i>	-	-	<i>5 360</i>	-	-	<i>5 360</i>	-	-
<i>O.I.P.</i>	<i>5 360</i>	-	-	<i>5 360</i>	-	-	<i>5 360</i>	-	-	<i>5 360</i>	-	-
Flottant en bourse	138 551 195	43,98%	43,98%	138 551 195	43,98%	43,98%	138 551 195	43,98%	43,98%	138 551 195	43,98%	43,98%
Total	315 000 000	100%	100%	315 000 000	100%	100%	315 000 000	100%	100%	315 000 000	100%	100%

Source: Douja Promotion Groupe Addoha

L'actionnariat de Douja Promotion Groupe Addoha est détenu majoritairement par la famille Sefrioui avec une participation s'établissant à 56,02%. Le flottant boursier représente une participation de 43,98% du capital de Douja Promotion Groupe Addoha.

II.4. 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.5. Politique de distribution des dividendes

II.5.1. 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.5.2. 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 14 Dividendes distribués ou à distribuer par la Société au cours des trois derniers exercices

	2010 (n)	2011 (n)	2012 (n) ⁴
Résultat net social - MDhs	1 007,8	1 195,2	1 577,4
Dividendes distribués en n+1 – MDhs	624,7	468,4	567,0
Taux de distribution (%)	62,0%	39,2%	35,9%
Nombre d'actions	315 000 000	315 000 000	315 000 000
Résultat net par action (Dhs)	3,2	3,8	5,0
Dividende par action (Dhs)	2,0	1,5	1,8

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

II.6. Nantissement d'actif

En 2012, la société Douja Promotion Groupe Addoha a procédé à la mise sous hypothèque des actifs suivants :

Actifs	Bénéficiaire	Montant total (en KDhs)
Bien immobiliers	Société Générale Marocaine de Banques	250 000,0
Bien immobiliers	AttijariWafa Bank	300 000,0
Biens immobiliers	Crédit Immobilier et Hôtelier	345 000,0
Biens immobiliers	BMCE Bank	100 000,0

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.7. Nantissement d'actions

Au 30 juin 2012, les actions de Douja Promotion Groupe Addoha ne font l'objet d'aucun nantissement.

⁴ Avant la réalisation de l'opération objet de la présente note d'information.

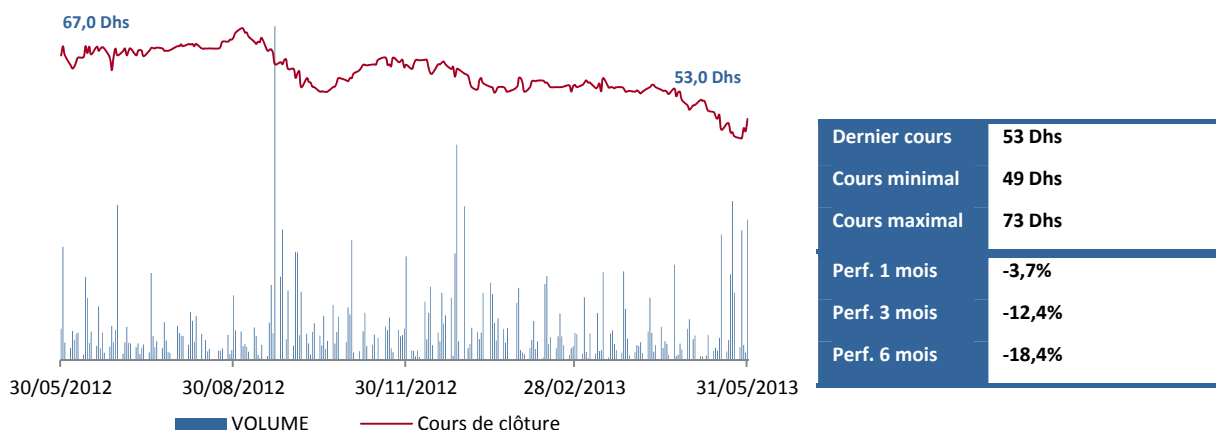
III. Marché des titres de Douja Promotion Groupe Addoha

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 30 mai 2012 au 31 mai 2013 :



Source: Bourse de Casablanca

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

	2010	2011	2012
Nombre d'actions	315 000 000	315 000 000	315 000 000
Plus haut – cours de clôture (Dhs)	119	110	75
Plus bas – cours de clôture (Dhs)	98	65	59
Nombre de titres échangés	53 054 393	44 865 871	31 432 391
Volume échangé	5 978 386 996	4 010 984 507	2 131 172 154
Bénéfice par action (Dhs)	3,2	3,8	5,0
Dividende par action (Dhs)	2,0	1,5	1,8
Capitalisation en fin de période (Dhs)	30 870 000 000	22 018 500 000	19 845 000 000
PER ⁵	18,3	12,0	10,5
Taux de distribution (Pay-out)	62,0%	39,2%	35,9%

Source: Bourse de Casablanca

⁵ Capitalisation 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.

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 en août 2015.

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

Tableau 15 Principales caractéristiques de l'émission obligataire réalisée en Juillet 2010

	- Tranche A	- Tranche B	- Tranche C	- Tranche D
Valeur nominale (en MAD)	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 MAD)	-	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
Spread	120 pbs	130 pbs	120 pbs	130 pbs
Taux nominal	4,69% - Révisable annuellement	5,18% - Fixe	4,69% - Révisable annuellement	5,18% - Fixe
Prix d'émission (en MAD)	100 000	100 000	100 000	100 000
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

L'émission obligataire réalisée en 2010 avait pour objectifs de :

- Rembourser l'emprunt obligataire par placement privé contracté en 2009 pour un montant de 1 500 MDhs et arrivant à maturité le 13 août 2010 ;
- Disposer d'un levier supplémentaire de dette à un coût optimisé qui servira au refinancement des dettes bancaires échues en 2010.

III.4. Programme de rachat d'actions

Conformément au souhait émis par le Conseil d'Administration tenu le 14 juin 2011 et après approbation de l'Assemblée Générale Ordinaire réunie extraordinairement le 29 août 2011, 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	100 Dhs par action
Prix maximum d'achat	160 Dhs par action
Nombre maximum d'actions à acquérir	3 150 000 actions, soit 1,0% du capital
Somme maximale à engager	504,0 MDhs
Délai d'autorisation	18 mois
Calendrier du programme	Du 7 septembre 2011 au 6 mars 2013

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

Au 30 juin 2013, le nombre de titres rachetés par la Société s'établit à 2 723 024 titres.

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

Au 30 juin 2013, l'encours de Douja Promotion Groupe Addoha en billets de trésorerie est de 1 000 MDhs.

L'État récapitulatif des émissions de Billets de Trésorerie réalisées par Douja Promotion Groupe Addoha se présente comme suit :

Tableau 16 Récapitulatif des émissions de Billets de Trésorerie

Date de jouissance	Date d'échéance	Montant (en MDhs)	Nombre de titres	Maturité	Taux facial
25/08/2011	23/08/2012	600	6 000	12 mois	4,05%
05/09/2011	05/03/2012	400	4 000	6 mois	3,88%
05/03/2012	05/11/2012	200	2 000	8 mois	4,18%
05/03/2012	04/03/2013	200	2 000	12 mois	4,31%
23/08/2012	22/11/2012	600	6 000	3 mois	4,00%
05/11/2012	06/05/2013	112	1 120	6 mois	4,40%
05/11/2012	04/11/2013	88	880	12 mois	4,70%
22/11/2012	21/02/2013	276	2 760	3 mois	4,26%
22/11/2012	21/11/2013	324	3 240	12 mois	4,73%
21/02/2013	23/05/2013	81	810	3 mois	5,15%
21/02/2013	22/08/2013	20	200	6 mois	5,40%
21/02/2013	20/02/2014	175	1 750	12 mois	5,70%
04/03/2013	03/06/2013	200	2 000	3 mois	5,45%
06/05/2013	05/08/2013	62	620	3 mois	5,27%
06/05/2013	05/05/2014	50	500	12 mois	5,77%
23/05/2013	22/08/2013	45	450	3 mois	5,20%
23/05/2013	21/11/2013	36	360	6 mois	5,45%
03/06/2013	02/12/2013	200	2000	6 mois	5,45%

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, dont le mandat fut renouvelé par le Conseil d'Administration de la Société en date du 20 décembre 2005.

La composition du Conseil d'Administration de Douja Promotion Groupe Addoha, au 30/06/2012, se décline de la manière suivante :

Tableau 17 Composition du Conseil d'Administration de Douja Promotion Groupe Addoha au 30/06/2013

Membres du Conseil d'Administration	Fonction actuelle	Date de nomination ou de renouvellement	Expiration du mandat	Autres mandats	Lien de parenté avec le Président
M. Anas SEFRIQUI Président Directeur Général (PDG)	Président	2011	AGO statuant sur les comptes de l'exercice 2016	23	Lui-même
O.I.P. Représentée par M. Anas SEFRIQUI	Administrateur	2011	AGO statuant sur les comptes de l'exercice 2016	-	-
Mme Brigitte TAITTINGER	Administrateur	2013	AGO statuant sur les comptes de l'exercice 2018	-	Aucun
M. Philippe FAURE	Administrateur	2013	AGO statuant sur les comptes de l'exercice 2018	-	Aucun

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

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, 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.

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 30 juin 2013, 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 Qudrah 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

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 30 juin 2013, la liste des principaux dirigeants de Douja Promotion Groupe Addoha se décline comme suit :

Tableau 18 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 BEN BACHIR	Conseiller du Président	2002
M. Jawad ZIYAT	Directeur Général Délégué	2008
M. Rachid IBEN KHAYAT	Directeur Général Délégué	2011
M. Anas BERRADA	Directeur Général Délégué	2011
Mme Kenza SEFRIQUI	Directeur Général Délégué	2007
M. Saad Sefrioui	Directeur Chargé de missions	2011
Mme Saloua BENBRAHIM	Directeur Général Adjoint Commercial et Marketing	1992
Autres dirigeants		
M. Mhamed KHALIL	Directeur Général Adjoint Technique	2002
M. DAMUN	Directeur Technique (Haut Standing) par interim	2010
M. Jamal NOURY	Directeur Administratif et Financier	2007
M. Larbi MOURDI	Directeur des Ressources Humaines Groupe	2012
M. Ezzoubair Ghaleb	Directeur Central Planification et Coordination	2011

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

V.2. CV Des Principaux Dirigeants

M. Anas SEFRIQUI, 55 ans

M. Anas Sefrioui a débuté sa carrière professionnelle au début des années 80 dans le secteur de la fabrication et la transformation de papier avec la création de plusieurs unités industrielles à Casablanca, Tanger, Fès et Agadir (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 BEN BACHIR, 63 ans

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

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

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

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

M. Jawad ZIYAT, 46 ans

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. Rachid IBEN KHAYAT, 49 ans

Ingénieur de formation, M. Iben Khayat est fort d'une expérience de 18 ans au sein d'un grand groupe cimentier du pays durant lesquelles il a occupé différents postes de responsabilité. M. Iben Khayat a également occupé le poste de directeur général adjoint de Ciments de l'Atlas, projet dont il a accompagné la concrétisation depuis son lancement il y a quatre années.

Rachid Iben Khayat est nommé Directeur Général Délégué chargé du pôle social et intermédiaire en 2011.

M. Anas BERRADA, 40 ans

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 ou 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 SEFRIOUI, 29 ans

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 directeur général délégué.

M. Saad Sefrioui, 31 ans

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.

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 2012, les jetons de présence sont fixés à 1,0 MDhs par l'Assemblée Générale Ordinaire réunie en date du 28 juin 2013.

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 2012 ont représenté une enveloppe annuelle nette de 11 895 969 Dhs.

VI. Gouvernement d'entreprise

Dans une optique d'optimisation et de réalisation de ses objectifs, la société Douja Promotion Groupe Addoha dispose, au 30 juin 2013, 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

■ Synthétique

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

■ Synthétique

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 Adjoints 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 Adjoints 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 (outre 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 quatrième trimestre 2006 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 ;
- CMKD : projet en cours d'étude ;
- 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'économie/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 et chargée du développement de quatre projets implantés à Casablanca, Kénitra et Oujda, dont trois projets ont été autorisés portant sur 16 800 logements sociaux, 7 200 logements intermédiaires et 124 000 m² de surfaces commerciales. Un quatrième projet situé à Casablanca Mediouna portant sur 14 000 logements sociaux et 280 lots de villas est en cours d'autorisation.

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 banques⁶ 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).

⁶ 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. Rappel des dates clés historiques de Douja Promotion Groupe Addoha

Tableau 19 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 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 2 500 logements.
Janvier 2006	▪ Signature d'une convention de partenariat avec Wafa Immobilier du Groupe Attijariwafa Bank au titre du financement des acquéreurs.
Février 2006	▪ Obtention des premières autorisations de construire en dehors de la ville de Casablanca.
Mai 2006	▪ Changement de dénomination : Douja Promotion S.A. devient Douja Promotion Groupe Addoha S.A.
Juin 2006	▪ Signature de la 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.
Juillet 2006	▪ 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.
Novembre 2006	▪ Création de la société Tanger Sakane.
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.
Juillet 2007	▪ Signature d'un partenariat stratégique avec Al Ajial Real Estate et CMKD pour la réalisation d'un projet immobilier.
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.
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 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.
Février 2008	▪ Création de la société Addoha Essalam.
Mars 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.
Janvier 2009	▪ 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.
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 d'environ 10 000 logements sociaux dans les grandes villes du Maroc, notamment Casablanca, Tamesna, Salé, Marrakech, Fès, Meknès et Kénitra.
Juillet 2010	▪ Augmentation de capital par apport en numéraire d'un montant de 2 992 500 000 Dh, portant le capital à 3 150 000 000 Dh par création de 31 500 000 actions nouvelles. ▪ Émission d'un emprunt obligataire d'un montant de 2 000 000 000 Dh 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 plus de 38 000 unités destinées à hauteur de 80% au segment de l'habitat social.
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.

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

I.6. Partenariats stratégiques

En novembre 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 : MartinsaFadesa** 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.

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 2012, 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	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		3 957		3 957
Al Houda		1 395		1 395
Al Karam	3 500	1 122		1 122
Annakhil		726		726
Annour - Casablanca		239		239
Convention signée en Décembre 2001		11 666		11 666
Addamane		2 061		2 061
Al Amal		381		381
Al Assil		1 305		1 305
Al Farah	2 500	220		220
Al Firdaous		5 441		5 441
Al Mabrouka		881		881
Al Yakine		1 377		1 377
Convention signée en Septembre 2002		8 971		8 971
Al Moustakbal	2 500	8 832		8 832
Al Moustakbal II		139		139
Convention signée en Novembre 2004		3 256		3 256
Al Badr	2500	2 285		2 285
Arreda		971		971
Convention signée en Octobre 2005		27 797		27 797
Abraj Al Koutoubia		1 378		1 378
Al Amane		7 191		7 191
Al Irfane		7 482		7 482
Al Wafae		1 298		1 298
Annajah	2 500	3 655		3 655
Dalila		2 048		2 048
Ennahda		2 237		2 237
Ennajah		775		775
Essaada		1 733		1 733
Convention signée en Décembre 2007		4 872	9 324	14 196
Oliveraie		3 299	1 975	5 274
Ouislane		1 561	1 798	3 359
Ouislane 2	2 500	12	4 371	4 383
Ouislane 3		0	1 180	1 180
Convention signée en Décembre 2007	2 500	9 537	2 876	12 413

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	Nombre de logements réalisés	Nombre de logements en cours de réalisation ou à réaliser	Total
Al Baraka I		2 652	749	3 401
Al Baraka II		1 585	36	1 621
Annour - Tamesna		5 300	2 091	7 391
Total au 31 décembre 2012	18 500	73 538	12 200	85 738

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	Nombre de logements réalisés	Nombre de logements en cours de réalisation ou à réaliser	Total
Dar Jawda				
Signée en Juin 2006	2 500	2 913	206	3 119
Immolog				
Signée en Décembre 2005	2 500	10 392	185	10 577
Signée en Décembre 2007	2 500	3 454	74	3 528
Mabani Zellidja				
Signée en Décembre 2007	2 500	7 415	3 496	10 911
Total	10 000	24 174	3 961	28 135

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, notamment à Agadir, Fès, Marrakech et Tamesna dont le détail figure dans le tableau ci-dessous :

Villes	Projet	Date de signature	Nombre de logements totalement achevés	Nombre de logements en cours de réalisation
Agadir	Assaada	10/01/2006	1 733	0
	Al Baraka	24/11/2006	1 876	41
Total Agadir			3 609	41
Fès	Dalila	03/01/2006	2 048	0
	Dalila II	15/11/2007	660	0
Total Fès			2 708	0
Marrakech	Abraj Al Koutoubia	07/12/2005	1 378	0
Total Marrakech			4 086	0
Tamesna	Annajah	19/04/2006	3 655	0
	Ennajah	19/04/2006	775	0
	Al Majd	14/12/2007	257	102
	Ennajd	20/11/2007	55	465
Total Tamesna			4 742	567
Total			12 437	608

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

Douja Promotion Groupe Addoha a signé avec le Holding Al Omrane 4 conventions portant sur la réalisation de 20 629 logements (appartements et villas semi-finies) au titre des 9 programmes mentionnés ci-dessus. Au 31 décembre 2012, le nombre de logements en cours de réalisation s'établit à 608 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. Au 31 décembre 2012, le nombre de logements en cours de réalisation par Foncière Iskane s'établit à 6 238 unités localisées à Oujda dans le cadre du Projet Ennasr. Les logements programmés et non encore entamés totalisent 22 915 unités localisées à Bouskoura, Mediouna, Oujda, Kénitra et Tit Mellil.

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 2012 dans le cadre de la Loi de Finances 2010 sont listées dans le tableau suivant :

Société	Projet	Localisation	Logements entièrement réalisés	Logements en cours de réalisation	Logements non encore entamés
Addoha Essalam	Abraj Menara	Marrakech			7 500
Addoha Essalam	Cite Essalam	Casablanca	3 627	377	
Addoha Essalam	Al Farah	Casablanca	5 617	624	
Addoha Essalam	Al Azhar	Casablanca	2 018	5 018	
Total Addoha Essalam			11 262	6 019	7 500
Awal Sakane	Achourouk	Anza/Agadir			660
Awal Sakane	Al Imane	Kénitra		3 000	
Awal Sakane	Al Kawtar 1	Ouled Taeima			350
Awal Sakane	Al Kawtar 2	Ouled Taeima			600
Awal Sakane	Al kenz (al yousr)	Tamesna	550	5 759	
Awal Sakane	Anza Al Oulya	Anza / Agadir			500
Total Awal Sakane			550	8 759	2 110
Douja Promotion	Al Amal	Béni Mellal	346	1 086	
Douja Promotion	AL BARAKA (Adrar)	Agadir	1 876	41	
Douja Promotion	Al Bahja	Marrakech	43	4 957	
Douja Promotion	Al Fajr	Casablanca	247	4 728	
Douja Promotion	Al Fath	Casablanca Route Rahma	942	5 927	
Douja Promotion	Al Hana	Tanger	610	167	
Douja Promotion	Al Morjane	Fquih Ben Saleh	517	988	
Douja Promotion	Al Yacout	Tanger		2 440	
Douja Promotion	Al Wahda	Casablanca	2 015	44	
Douja Promotion	Annour	Tamesna	5 300	2 091	
Douja Promotion	Annour 1	Tamesna	325	2 661	
Douja Promotion	Annour 2	Tamesna	516	136	
Douja Promotion	Arraha	Tanger	314	3 658	
Douja Promotion	Ennahda	Casablanca	2 237	222	
Douja Promotion	Ennahda II	Casablanca	428	58	
Douja Promotion	Ennajd	Tamesna	55	465	
Douja Promotion	Essaada 2 (Islane)	Agadir	3 089	1 038	
Douja Promotion	Fal Al Kheir	Tanger		1 767	
Douja Promotion	Najd (al ihsane)	Marrakech	278	1 110	
Douja Promotion	Pepiniere 2	Tanger	479	1 237	
Douja Promotion	Portes de Marrakech 2	Marrakech	5 371	629	
Douja Promotion	Toulal	Meknès		1 272	
Douja Promotion	Yasmine 1	Fès			800
Douja Promotion	Yasmine 2	Fès			700
Douja Promotion	Jawharat Tétouan	Tétouan		1 967	
Douja Promotion	Assorour	Casablanca	1 244	42	
Douja Promotion	Ouislane 3	Meknes			1180
Douja Promotion	Attawhid	Casablanca		5 092	
Total Douja Promotion			26 232	43 823	2 680
Foncière Iskane	Safae	Bouskoura			4290
Foncière Iskane	Tamosida	Kénitra			6217
Foncière Iskane	Ennasr	Oujda		6 238	
Foncière Iskane	Al Abrar	Mediouana			3270
Foncière Iskane	Al Badr	Til Mellil			1780
Total Foncière Iskane			0	6 238	15 557

Immolog	Annassim	Marrakech			3049
Immolog	Firdaous	Aïn Aouda	603	33 189	
Immolog	Portes de Marrakech 1	Marrakech	2 616	1 441	
Immolog	Zohour Targa	Marrakech			2500
Immolog	Assaad	El Jadida	937	1 372	
Immolog	Al Hadika	Salé			3 549
Total Immolog			4 156	36 002	9 098
Mabani Detroit	Sable D'or	Tanger	535	9 154	
Total Mabani Detroit			535	9 154	0
Beladi	Ouled Azzouz Al Farah 2	Casablanca		62	
Total Beladi			379	62	0
Mabani Zellidja	Attaissir	Kénitra			9 000
Total Mabani Zellidja			0	0	9 000
Résidence du Soleil	Pepiniere I	Tanger	30	687	
Total Résidence Du Soleil			0	0	0
Tanger Sakane	Val Fleuri	Tanger		540	
Douja Promotion	Al Irfane 2	Tanger	35	3 293	
Total Tanger Sakane			35	3 833	0
Cita	Bahia	Marrakech		12 000	
Total Cita			0	12 000	0
Urbatlas	Les Jardins De Moulouya	Saïdia	971	2 123	
Total Urbatlas			971	2 123	0
Total général			44 150	128 013	45 945

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 218 795 logements sociaux.

III. Appartenance de Douja Promotion Groupe Addoha à un groupe

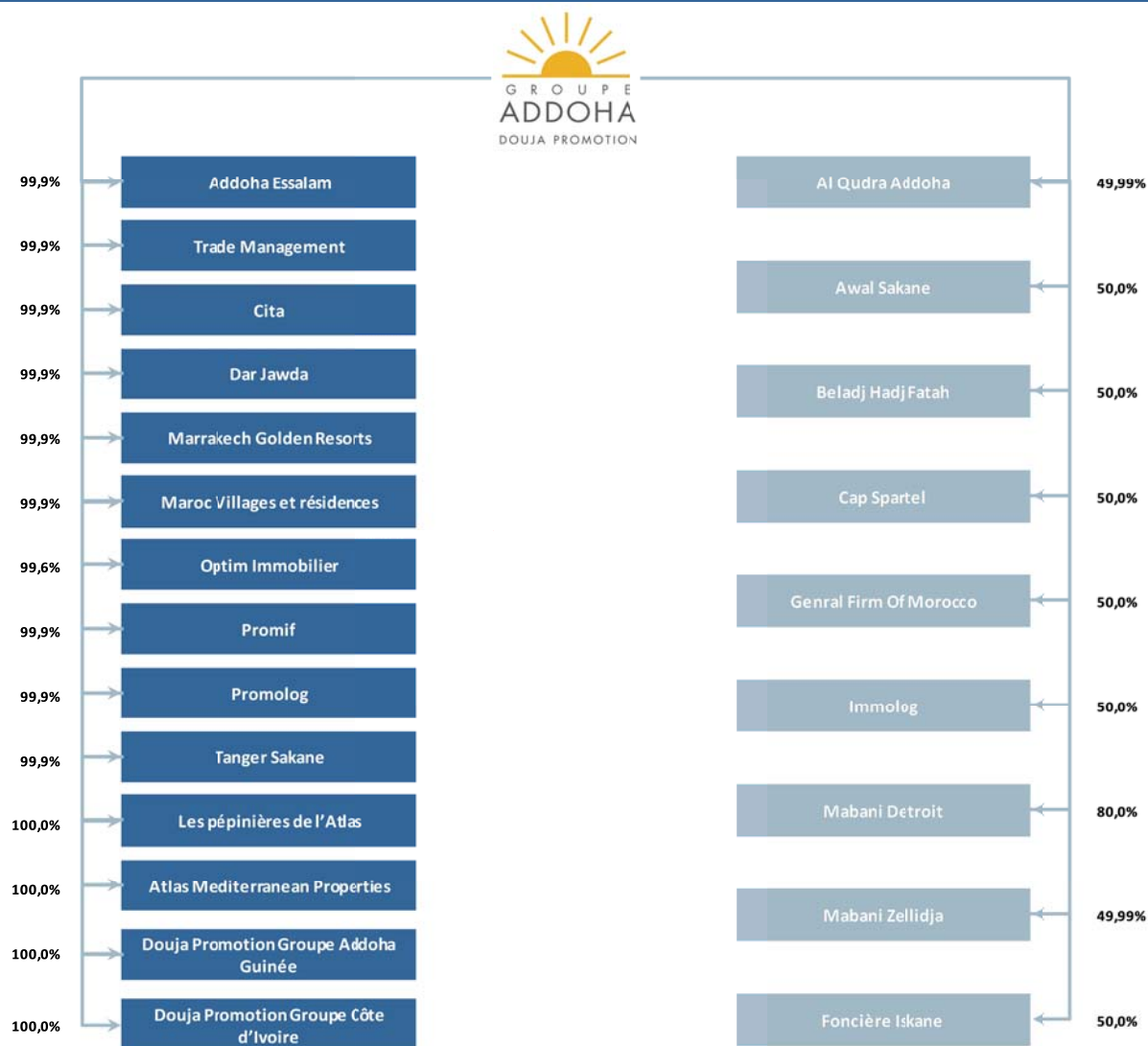
La société Douja Promotion Groupe Addoha est détenue en majorité par la famille SEFRIOUI (personnes physiques uniquement), représentée par M. Anas SEFRIOUI, actionnaire majoritaire et Président Directeur Général de la Société. À ce jour, Douja Promotion Groupe Addoha ne fait partie d'aucun groupe.

IV. Filiales de Douja Promotion Groupe Addoha

IV.1. Organigramme Juridique

Au 31 décembre 2012, l'organigramme juridique du Groupe Addoha se présente comme suit :

Figure 1. Participations de Douja Promotion Groupe Addoha au 31 Décembre 2012



Source : Douja Promotion Groupe Addoha

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

IV.2.1. CITA

Tableau 20 Renseignements sur CITA au 31/12/2012

Dénomination sociale	CITA
Date de création/Acquisition	2008
Siège social	Km 7, Route de Rabat, Ain Sebaâ 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 31.12.2012	99,9% Douja Promotion Groupe Addoha
Pourcentage des droits de vote au 31.12.2012	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 2 756 unités dont 539 unités complètement achevées et commercialisées et 2 217 unités en cours de réalisation) et du projet Bahia à Marrakech (projet non encore entamé devant porter sur une consistance globale estimée à 16 000 unités au 31 décembre 2012 avec 4 000 unités haut standing et 12 000 unités économiques).

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

Tableau 21 Principaux agrégats financiers de CITA durant la période 2010-2012

Chiffres clés (KDhs)	2010	2011	2012
Chiffre d'affaires	0	0	1 544 132
Capital social	300	300	300
Fonds propres	-14 547	-21 631	231 642
Endettement net	1 002 484	948 145	960 117
Résultat net	-10 962	-7 083	253 272
Dividendes versés à Douja Promotion Groupe Addoha	0	0	0

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

Période 2010-2011 :

L'endettement net de la société CITA baisse de 5,4% entre 2010 et 2011 pour s'établir à 948,1 MDhs au 31 décembre 2011 contre 1 002,5 MDhs au 31 décembre 2010.

Le résultat net augmente légèrement de -11,0 MDhs en 2010 à -7,1 MDhs en 2011.

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.

IV.2.2. Tanger Sakane

Tableau 22 Renseignements sur Tanger Sakane au 31/12/2012

Dénomination sociale	Tanger Sakane
Date de création	01/06/2006
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 31.12.2012	99,9% Douja Promotion Groupe Addoha
Pourcentage des droits de vote au 31.12.2012	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) ;
- Al Menzeh (73 logements) ;
- Val Fleuri (1 737 logements) ;
- Al Irfane 2 (3 328 logements) ;
- Sable d'or (16 717 logements en partenariat avec d'autres filiales du Groupe Addoha).

Le nombre de logements livrés au titre de l'année 2012 atteint 760 unités, contre 232 en 2011. L'essentiel des livraisons est porté par le projet Sables d'Or dans le cadre duquel 570 unités ont été livrées en 2012.

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

Tableau 23 Principaux agrégats financiers de Tanger Sakane durant la période 2010-2012

Chiffres clés (KDhs)	2010	2011	2012
Chiffre d'affaires	219 608	91 160	214 816
Capital social	300	300	300
Fonds propres	34 956	-5 999	-28 664
Endettement net	302 515	284 144	236 846
Résultat net	34 626	-6 335	-22 665
Dividendes versés à Douja Promotion Groupe Addoha	4 930	34 574	0

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

Période 2010-2011 :

Le chiffre d'affaires de la société Tanger Sakane recule de 219 608 KDhs en 2010 à 91 160 KDhs en 2011 sous l'effet de la baisse des livraisons du projet Val Fleuri de 319 unités en 2010 à 232 unités en 2011.

L'endettement net recule de 302 515 KDhs en 2010 à 284 144 KDhs en 2011 en raison de l'amélioration de la trésorerie nette.

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 site⁷.

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.

IV.2.3. Promolog

Tableau 24 Renseignements sur Promolog au 31/12/2012

Dénomination sociale	Promolog
Date de création/Acquisition	01/12/2005
Siège social	Km 7, Route de Rabat, Ain Sebaâ 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 31.12.2012	100,0% Douja Promotion Groupe Addoha
Pourcentage des droits de vote au 31.12.2012	100,0% Douja Promotion Groupe Addoha

Source : Addoha

Promolog est une société de promotion immobilière positionnée sur le segment économique et porte 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.

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 Promolog durant la période 2010-2012

Chiffres clés (KDhs)	2010	2011	2012
Chiffre d'affaires	0	0	0
Capital social	200	200	200
Fonds propres	164	142	99
Endettement net	-51	-10	-7
Résultat net	-78	-22	-42
Dividendes versés à Douja Promotion Groupe Addoha	1 543	0	0

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

Promolog n'enregistre pas de revenus sur la période 2010-2012 et affiche par conséquent des résultats nets déficitaires.

⁷ Travaux réalisés à l'extérieur du site du projet permettant de raccorder le projet aux infrastructures externes (eau, électricité, etc.).

IV.2.4. Promif

Tableau 26 Renseignements sur Promif au 31/12/2012

Dénomination sociale	Promif
Date de création/Acquisition	Décembre 2005
Siège social	Km 7, Route de Rabat, Ain Sebaâ 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 31.12.2012	99,9% Douja Promotion Groupe Addoha
Pourcentage des droits de vote au 31.12.2012	99,9% Douja Promotion Groupe Addoha

Source : Addoha

Promolog est une société de promotion immobilière positionnée sur le segment économique et porte sur le projet situé à Ain Sebâa à Casablanca qui a été entièrement achevé, commercialisé et livré en 2009.

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 Promif durant la période 2010-2012

Chiffres clés (KDhs)	2010	2011	2012
Chiffre d'affaires	0	0	0
Capital social	200	200	200
Fonds propres	203	160	142
Endettement net	-846	-603	-202
Résultat net	-37	-44	-18
Dividendes versés à Douja Promotion Groupe Addoha	1 049	0	0

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

IV.2.5. Addoha Essalam

Tableau 28 Renseignements sur Addoha Essalam au 31/12/2012

Dénomination sociale	Addoha Essalam
Date de création/Acquisition	01/08/2007
Siège social	Km 7, Route de Rabat, Ain Sebaâ 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 31.12.2011	99,9% Douja Promotion Groupe Addoha
Pourcentage des droits de vote au 31.12.2011	99,9% Douja Promotion Groupe Addoha

Source : Addoha

Créée en août 2007, 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 2012 les projets suivants : (i) Cité Essalam (5 984 logements), (ii) Cité Essalam El Farah (6 271 logements) et (iii) Cité Essalam Al Azhar 2 (7 460 logements). En 2012, le nombre d'unités livrées par la société s'élève à 2 787 unités, contre 6 113 livraisons en 2011.

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

Tableau 29 Principaux agrégats financiers d'Addoha Essalam durant la période 2010-2012

Chiffres clés (KDhs)	2010	2011	2012
Chiffre d'affaires	859 074	1 590 794	780 249
Capital social	1 762	1 762	1 762
Fonds propres	219 233	548 590	194 981
Endettement net	-21 801	256 070	324 279
Résultat net	217 104	546 083	192 612
Dividendes versés à Douja Promotion Groupe Addoha	80 519	216 714	546 189

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

Période 2010-2011 :

Le résultat net de la société Addoha Essalam progresse de 217,1 en 2010 à 546,1 MDhs en 2011 en raison de l'augmentation du chiffre d'affaires de la société de 859,1 MDhs en 2010 à 1 590,8 MDhs en 2011 du fait de l'augmentation des livraisons.

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.

IV.2.6. Optim Immobilier

Tableau 30 Renseignements sur Optim Immobilier au 31/12/2012

Dénomination sociale	OPTIM IMMOBILIER
Date de création/Acquisition	2008
Siège social	Km 7, Route de Rabat, Ain Sebaâ 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 31.12.2012	99,6% Douja Promotion Groupe Addoha
Pourcentage des droits de vote au 31.12.2012	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 31 Principaux agrégats financiers d'Optim Immobilier durant la période 2010-2012

Chiffres clés (KDhs)	2010	2011	2012
Chiffre d'affaires	0	0	0
Capital social	1 000	1 000	1 000
Fonds propres	-2 650	-3 015	-3 159
Endettement net	1 410	- 216	-7
Résultat net	-148	-216	-144
Dividendes versés à Douja Promotion Groupe Addoha	0	0	0

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

Ayant totalement achevé le développement de ses programmes immobiliers, la société n'enregistre plus de chiffres d'affaires sur la période 2010-2012.

La baisse du besoin en fonds de roulement, induite par la fin des livraisons de logements sur la période, a pour conséquence de résorber progressivement l'endettement net de la société qui n'a plus besoin de financer son activité.

Le résultat net de la société reste stable, évoluant de – 148 KDhs en 2010 à – 144 KDhs en 2012. Cette situation déficitaire s'explique par l'enregistrement de charges d'exploitation correspondant aux honoraires payés aux commissaires aux comptes et par les dotations d'amortissement des immobilisations en non-valeur.

IV.2.7. Dar Jawda

Tableau 32 Renseignements sur Dar Jawda au 31/12/2012

Dénomination sociale	DAR JAWDA
Date de création/Acquisition	01/12/2005
Siège social	Km 7, Route de Rabat, Ain Sebaâ 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 31.12.2012	99,9% Douja Promotion Groupe Addoha
Pourcentage des droits de vote au 31.12.2012	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 (1 695 unités) à Casablanca et Dalila à Fès (660 unités) et en cours de réalisation du programme Hay Nahda (411 unités) à Rabat.

Par ailleurs, le nombre de logement livré en 2012 s'élève à 220 unités et concerne essentiellement le projet Hay Nahda (Rabat) qui totalise 205 livraisons sur la même période.

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

Tableau 33 Principaux agrégats financiers de Dar Jawda durant la période 2010-2012

Chiffres clés (KDhs)	2010	2011	2012
Chiffre d'affaires	92 633	175	43 567
Capital social	17 500	17 500	17 500
Fonds propres	37 484	19 593	19 902
Endettement net	-30 198	-1 750	-986
Résultat net	16 463	-1 440	308
Dividendes versés à Douja Promotion Groupe Addoha	80 145	16 450	0

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

Période 2010-2011 :

Le chiffre d'affaires de la société Dar Jawda s'établit en 2011 à 175 KDhs (correspondant à une livraison réalisée au titre du projet Al Wifaq qui achève ainsi son cycle de développement).

Le résultat net de la société baisse de 16,5 MDhs en 2010 à -1,4 MDhs en 2011. Cette évolution s'explique principalement par la baisse du chiffre d'affaires de la société sur la période.

Ainsi, après la réalisation des dernières livraisons du projet Al Wifaq, la Société s'inscrit à partir de 2011 dans un nouveau cycle de construction afférent au projet Nahda à Rabat.

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 220 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.

IV.2.8. Maroc Villages & Résidences

Tableau 34 Renseignements sur Maroc Villages & Résidences au 31/12/2012

Dénomination sociale	Maroc Villages & Résidences
Date de création/Acquisition	2006
Siège social	Km 7, Route de Rabat, Ain Sebaâ 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 31.12.2012	99,9% Douja Promotion Groupe Addoha
Pourcentage des droits de vote au 31.12.2012	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 35 Principaux agrégats financiers de Maroc Villages & Résidences durant la période 2010-2012

Chiffres clés (KDhs)	2010	2011	2012
Chiffre d'affaires	0	0	0
Capital social	300	300	300
Fonds propres	79	27	9
Endettement net	-1 346	-1 300	-1 256
Résultat net	-60	-53	-18
Dividendes versés à Douja Promotion Groupe Addoha	0	0	0

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

IV.2.9. Marrakech Golden Resorts

Tableau 36 Renseignements sur Marrakech Golden Resorts au 31/12/2012

Dénomination sociale	Marrakech Golden Resorts
Date de création/Acquisition	01/02/2008
Siège social	Km 7, Route de Rabat, Ain Sebaâ 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 31.12.2012	99,9% Douja Promotion Groupe Addoha
Pourcentage des droits de vote au 31.12.2012	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. Ces unités sont en cours de commercialisation par la société.

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

Tableau 37 Principaux agrégats financiers de Marrakech Golden Resorts durant la période 2010-2012

Chiffres clés (KDhs)	2010	2011	2012
Chiffre d'affaires	0	0	0
Capital social	300	300	300
Fonds propres	-4225	-7 939	-11 626
Endettement net	56	-37	3
Résultat net	-3002	-3 716	-3 685
Dividendes versés à Douja Promotion Groupe Addoha	0	0	0

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

Le chiffre d'affaires étant comptabilisé après la livraison des logements, les commercialisations effectuées sur l'année 2012 n'ont ainsi pas d'impact sur le volume d'activité de Marrakech Golden Resorts.

IV.2.10. Trade Management

Tableau 38 Renseignements sur Trade Management au 31/12/2012

Dénomination sociale	Trade Management
Date de création/Acquisition	01/01/2008
Siège social	Km 7, Route de Rabat, Ain Sebaâ 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 31.12.2012	99,9% Douja Promotion Groupe Addoha
Pourcentage des droits de vote au 31.12.2012	99,9% Douja Promotion Groupe Addoha

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

Créée en 2008, Trade Management a été créée dans l'objectif 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.

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 Trade Management durant la période 2010-2012

Chiffres clés (KDhs)	2010	2011	2012
Chiffre d'affaires	0	24 633	183 474
Capital social	300	300	50 000
Fonds propres	-5 889	-8 328	22 053
Endettement net	-1 684	306	35 715
Résultat net	-5 225	-2 439	-19 318
Dividendes versés à Douja Promotion Groupe Addoha	0	0	0

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

Sur la période 2011-2012, la société Trade management enregistre un chiffre d'affaires correspondant à des ventes d'articles de finition (portes, robinetterie, carrelage, etc.) que le groupe a importé et a refacturé aux constructeurs dans l'objectif d'améliorer la qualité des logements développés dans le cadre de certains programmes.

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.

IV.2.11. Les Pépinières de l'Atlas

Tableau 40 Renseignements sur les Pépinières de l'Atlas au 31/12/2012

Dénomination sociale	Les Pépinières de l'Atlas
Date de création/Acquisition	2011
Siège social	Km 7, Route de Rabat, Ain Sebaâ 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 31.12.2012	100,0% Douja Promotion Groupe Addoha
Pourcentage des droits de vote au 31.12.2012	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 41 Principaux agrégats financiers de Pépinières de l'Atlas pour la période 2011-2012

Chiffres clés (KDhs)	2010	2011	2012
Chiffre d'affaires		0	0
Capital social		300	300
Fonds propres		294	-838
Endettement net		-300	92
Résultat net		-1	-1 131
Dividendes versés à Douja Promotion Groupe Addoha		0	0

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

La société « Les Pépinières de l'Atlas » n'a pas généré de revenus en 2012. Cette société a pour vocation d'exploiter des pépinières et de commercialiser ses produits principalement auprès du groupe.

Le résultat net de la société évolue de -1 KDhs à -1 131 KDhs entre 2011 et 2012 en raison du démarrage de l'activité de la société et de la comptabilisation des charges de personnel.

IV.2.12. Immolog

Tableau 42 Renseignements sur Immolog au 31/12/2012

Dénomination sociale	Immolog
Date de création/Acquisition	01/10/2005
Siège social	Km 7, Route de Rabat, Ain Sebaâ 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 31.12.2012	50,0% Douja Promotion Groupe Addoha
	50,0% Compagnie Générale Immobilière
Pourcentage des droits de vote au 31.12.2012	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 (4 030 unités) ;
- Portes de Marrakech 1 (10 153 unités) ;
- Portes de Salé (3 859 unités) ;
- Al Firdaous - Aïn Al Aouda à Rabat (49 692 unités) ;
- Ikhlasse à Tanger (3 929 unités) ;
- Assad à El Jadida (2 309 unités) ;
- Al Hadika à Salé (4 094 unités) ;
- Annassim à Marrakech (3 049 unités).

En 2012, la société Immolog enregistre une baisse des livraisons (passant de 5 978 unités livrées en 2011 à 2 889 unités livrées en 2012). Ce recul s'explique notamment par l'arrivée à terme (i) du projet Al Ikhlasse (197 unités livrées contre 2 529 en 2011), (ii) du programme Al Khayr (4 unités livrées contre 6 en 2011) et du programme Portes de Salé (531 unités livrées contre 2 597 en 2011)

Il convient de noter, par ailleurs, que la société Immolog (i) enregistre une progression des livraisons dans le cadre des projets Al Firdaous (572 unités livrées contre 31 unités en 2011) et Zhor Targa (248 unités livrées contre 135 unités en 2011), et (ii) a effectué les premières livraisons dans le cadre du projet Assad à El Jadida (937 livraisons en 2012).

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

Tableau 43 Principaux agrégats financiers d'Immolog durant la période 2010-2012

Chiffres clés (KDhs)	2010	2011	2012
Chiffre d'affaires	1 019 887	1 463 416	859 555
Capital social	50 000	250 000	250 000
Fonds propres	281 583	477 453	490 004
Endettement net	300 339	297 208	998 915
Résultat net	204 329	195 870	112 551
Dividendes versés à Douja Promotion Groupe Addoha	49 999	99 998	49 999

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

Période 2010-2011 :

Le chiffre d'affaires réalisé par la société progresse de 1 019,8 MDhs en 2010 à 1 463,4 MDhs en 2011 (soit une croissance de 43,5%) et ce, sous l'effet de l'accroissement des volumes livrés de 2 934 unités en 2010 à 5 978 unités en 2011.

Au 31 décembre 2011, les capitaux propres d'Immolog progressent de 69,6% pour atteindre 477,5 MDhs. Cette hausse résulte principalement de l'augmentation du capital social d'Immolog qui atteint 250 MDhs à fin 2011 (contre 50 MDhs en 2010).

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.

IV.2.13. Mabani Détroit

Tableau 44 Renseignements sur Mabani Détroit au 31/12/2012

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 31.12.2012	80,0% Douja Promotion Groupe Addoha 20,0% GILMAR
Pourcentage des droits de vote au 31.12.2012	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 golifiques de haut standing.

La société est en cours de développement d'une partie du projet immobilier Sable d'Or à Tanger.

En 2010, Douja Promotion Groupe Addoha procède au rachat de 30% du capital de Gilmaroc Seaside Resorts et rebaptise la société « Mabani Détroit ».

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 Mabani Détroit durant la période 2010-2012

Chiffres clés (KDhs)	2010	2011	2012
Chiffre d'affaires	0	43 424	0
Capital social	5 000	5 000	5 000
Fonds propres	-677	-16 224	-24 927
Endettement net	352 921	346 779	297 554
Résultat net	-2 279	-15 567	-8 682
Dividendes versés à Douja Promotion Groupe Addoha	0	0	0

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

En 2012, la société Mabani Détroit n'a réalisé aucune livraison dans le cadre du programme en cours de réalisation Sables d'Or à Tanger.

IV.2.14. General Firm Of Morocco

Tableau 46 Renseignements sur General Firm of Morocco au 31/12/2012

Dénomination sociale	General Firm Of Morocco
Date de création/Acquisition	01/12/2007
Siège social	33, bd Moulay Youssef
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 31.12.2012	50,0% Douja Promotion Groupe Addoha 50,0% Fadesa Martinsa
Pourcentage des droits de vote au 31.12.2012	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 Morocco Maroc développe actuellement les quatre projets suivants : (i) Alcudia à Tétouan (1 155 unités), (ii) Atlas Golf Resort à Marrakech (1 961 logements), (iii) Mediterranean Saïdia (1 968 logements) et (iv) Les Pépinières (717 logements économiques).

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

Tableau 47 Principaux agrégats financiers (consolidés) de General Firm Of Morocco sur la période 2010-2012

Chiffres clés (KDhs)	2010	2011	2012
Chiffre d'affaires	872 992	1 088 313	266 745
Capital social	1 000	1 000	1 000
Fonds propres	555 113	225 931	717 769
Endettement net	1 854 630	1 000 401	1 035 518
Résultat net	58 928	-325 885	233 430
Dividendes versés à Douja Promotion Groupe Addoha	0	0	0

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

Période 2010-2011 :

Le chiffre d'affaires réalisé par la société progresse de 873,0 MDhs en 2010 à 1 088,3 MDhs en 2011.

En dépit de cette croissance, le résultat net demeure affecté en 2011 par la perte exceptionnelle enregistrée 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. L'impact de cette perte sur le résultat net part du groupe de Douja Promotion Groupe Addoha s'établit à 240 MDhs.

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.

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.

IV.2.15. Al Qudra Addoha

Tableau 48 Renseignements sur Al Qudra Addoha au 31/12/2012

Dénomination sociale	Al Qudra Addoha SA
Date de création/Acquisition	01/08/2007
Siège social	Km 7, Route de Rabat, Ain Sebaâ 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 31.12.2012	50,0% Douja Promotion Groupe Addoha
	50,0% Al Qudra Holding Morocco
Pourcentage des droits de vote au 31.12.2012	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 Tamesna portant sur 359 unités dont 257 unités complètement achevées et commercialisées et 102 unités en cours de réalisation et de commercialisation.

Par ailleurs, le nombre de logements livrés en 2012 s'élève à 53 unités contre 77 unités un an auparavant.

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

Tableau 49 Principaux agrégats financiers de Al Qudra Addoha durant la période 2010-2012

Chiffres clés (KDhs)	2010	2011	2012
Chiffre d'affaires	46 110	79 833	52 918
Capital social	50 000	50 000	50 000
Fonds propres	45 412	43 963	44 427
Endettement net	30 542	-9 684	-770
Résultat net	-6 592	-1 449	464
Dividendes versés à Douja Promotion Groupe Addoha	0	0	0

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

Période 2010-2011 :

Le chiffre d'affaires de la société progresse de 46,1 MDhs en 2010 à 79,8 MDhs en 2011 sous l'effet de la réalisation de 77 livraisons.

Le résultat net d'Al Qudra Addoha s'est amélioré de -6,6 MDhs en 2010 à -1,4 MDhs en 2011. Cette évolution s'explique principalement par l'augmentation du volume d'affaires.

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).

IV.2.16. Mabani Zellidja

Tableau 50 Renseignements sur Mabani Zellidja au 31/12/2012

Dénomination sociale	Mabani Zellidja
Date de création/Acquisition	01/10/2007
Siège social	Km 7, Route de Rabat, Ain Sebaâ 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 31.12.2012	50,0% Douja Promotion Groupe Addoha 50,0% SOMED
Pourcentage des droits de vote au 31.12.2012	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 projet Résidences du Golf à Kénitra comprenant une composante économique et moyen standing d'un total de 11 982 unités.

La société envisage par ailleurs la réalisation d'un programme de logements économiques au niveau de Kénitra portant sur près de 9 000 unités (projet Ataïssir).

En 2012, le nombre d'unités livrées par la société dans le cadre du programme Résidence du Golf s'élève à 1 505 unités contre 2 432 unités en 2011.

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

Tableau 51 Principaux agrégats financiers de Mabani Zellidja durant la période 2010-2012

Chiffres clés (KDhs)	2010	2011	2012
Chiffre d'affaires	652 602	492 005	410 897
Capital social	500 000	500 000	500 000
Fonds propres	523 433	662 719	616 068
Endettement net	126 141	231 883	188 060
Résultat net	183 756	139 286	93 349
Dividendes versés à Douja Promotion Groupe Addoha	30 625	81 900	69 999

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

Période 2010-2011 :

Le recul du volume d'affaires réalisé par la société Mabani Zellidja est principalement dû à la baisse des livraisons enregistrées par le projet Résidence du Golf de 2 953 unités en 2010 à 2 432 unités 2011.

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.

IV.2.17. Beladi Hadj Fatah

Tableau 52 Renseignements sur Beladi Hadj Fatah au 31/12/2012

Dénomination sociale	Beladi Hadj Fatah
Date de création/Acquisition	Février 2008
Siège social	Km 7, Route de Rabat, Ain Sebaâ 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 31.12.2012	50,0% Douja Promotion Groupe Addoha 50,0% Anassi Société Civile Immobilière
Pourcentage des droits de vote au 31.12.2012	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 (1 811 unités) et est en cours de réalisation du projet intermédiaire Half Moon (3 000 unités) et du projet économique Ouled Azzouz Al Farah (441 unités).

En 2012, le nombre d'unités livrées par la société s'élève à 390 unités dans le cadre des projets Ouled Azzouz Al Farah (Casablanca) et Najd (Marrakech) contre un volume livré de 20 unités en 2011.

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

Tableau 53 Principaux agrégats financiers de Belaij Hadj Fatah durant la période 2010-2012

Chiffres clés (KDhs)	2010	2011	2012
Chiffre d'affaires	248 531	16 236	99 310
Capital social	11 010	11 010	11 010
Fonds propres	109 216	13 376	55 018
Endettement net	-4 493	-3 632	23 436
Résultat net	86 909	-5 840	41 641
Dividendes versés à Douja Promotion Groupe Addoha	115 000	45 000	0

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

Période 2010-2011 :

En 2008, 2009 et 2010, la société a livré des logements concernant les projets Khozama et Najd. Lesdits programmes achèvent leur cycle de développement en 2011 d'où la baisse du volume d'affaires enregistré par la société au cours de cet exercice.

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.

IV.2.18. Cap Spartel

Tableau 54 Renseignements sur Cap Spartel au 31/12/2012

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 31.12.2012	50,0% Douja Promotion Groupe Addoha 50,0% DETROIT NT DEVELOPPEMENT
Pourcentage des droits de vote au 31.12.2012	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 55 Principaux agrégats financiers de Cap Spartel durant la période 2010-2012

Chiffres clés (KDhs)	2010	2011	2012
Chiffre d'affaires	0	0	0
Capital social	50 000	50 000	50 000
Fonds propres	12 248	12 119	11 983
Endettement net	-11 925	-11 912	-11 855
Résultat net	-139	-128	-136
Dividendes versés à Douja Promotion Groupe Addoha	0	0	0

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

IV.2.19. Awal Sakane

Tableau 56 Renseignements sur Awal Sakane au 31/12/2012

Dénomination sociale	Awal Sakane
Date de création	2007
Siège social	Km 7, Route de Rabat, Ain Sebaâ 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 31.12.2012	50,0% Douja Promotion Groupe Addoha
	45,0% Al mouahada lilistitmare Al Akari SARL
	5,0% Hatahet Ayman
Pourcentage des droits de vote au 31.12.2012	50,0% Douja Promotion Groupe Addoha
	45,0% Al Mouahada Lilistitmare 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) le projet Al Kenz à Rabat (portant sur 6 309 logements) et (ii) le projet Al Imane (portant sur 3 000 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 2012 ont concerné le programme Al Kenz (avec 22 unités livrées contre 518 en 2011), le programme Al Imane n'ayant pas encore entamé sa phase de livraison.

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

Tableau 57 Principaux agrégats financiers d'Awal Sakane sur la période 2010-2012.

Chiffres clés (KDhs)	2010	2011	2012
Chiffre d'affaires	33 256	128 218	5 562
Capital social	50 000	50 000	50 000
Fonds propres	17 554	23 977	12 136
Endettement net	93 206	102 102	90 962
Résultat net	6 464	2 673	-11 841
Dividendes versés à Douja Promotion Groupe Addoha	0	0	0

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

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.

IV.2.20. Atlas Mediterranean

Tableau 58 Renseignements sur Atlas Mediterranean au 31/12/2012

Dénomination sociale	Atlas Mediterranean
Date de création/Acquisition	2011
Siège social	Km 7, Route de Rabat, Ain Sebaâ Casablanca
Forme juridique	Société à responsabilité limitée
Domaine d'activité	Bureau de représentation à Paris
Capital social	10 000 Dhs
Valeur nominale des actions	100 Dhs
Exercice social	Du 1 ^{er} janvier au 31 décembre
Actionnariat au 31.12.2012	100,0% Douja Promotion Groupe Addoha
Pourcentage des droits de vote au 31.12.2012	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 59 Principaux agrégats financiers d'Atlas Mediterranean sur la période 2011-2012

Chiffres clés (KDhs)	2010	2011	2012
Chiffre d'affaires		0	3 567
Capital social		10	10
Fonds propres		-874	-1 245
Endettement net		-52	-750
Résultat net		-531	125
Dividendes versés à Douja Promotion Groupe Addoha		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, la société enregistre un chiffre d'affaires de 3,6 MDhs correspondant à des *management fees* facturés au Groupe Addoha.

IV.2.21. Foncière Iskane

Tableau 60 Renseignements sur Foncière Iskane au 31/12/2012

Dénomination sociale	Foncière Iskane
Date de création/Acquisition	2012
Siège social	Km 7, Route de Rabat, Ain Sebaâ 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 31.12.2012	50,0% Douja Promotion Groupe Addoha
	50,0% ALEM
Pourcentage des droits de vote au 31.12.2012	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 totale de 29 153 logements économiques et intermédiaires (au 31 décembre 2012) dans les villes de Casablanca, Oujda et Kénitra.

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

- Projet Ennasr (Oujda) : 6 238 logements économiques et 4 325 logements intermédiaires ;
- Projet Safae (Casablanca – Bouskoura) : 4 290 logements économiques ;
- Projet Al Abrar (Casablanca – Mediouna) : 3 270 logements économiques ;
- Projet Al Badr (Casablanca – Tit Melil) : 1 780 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 61 Principaux agrégats financiers de Foncière Iskane en 2012

Chiffres clés (KDhs)	2010	2011	2012
Chiffre d'affaires			0
Capital social			100 000
Fonds propres			49 033
Endettement net			-10 905
Résultat net			-967
Dividendes versés à Douja Promotion Groupe Addoha			0

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

IV.2.22. Douja Promotion Groupe Addoha Guinée

Tableau 62 Renseignements sur Douja Promotion Groupe Addoha Guinée au 31/12/2012

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 31.12.2012	100,0% Douja Promotion Groupe Addoha
Pourcentage des droits de vote au 31.12.2012	100,0% Douja Promotion Groupe Addoha

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

Le groupe a signé en 2012 une convention pour le développement de projets immobiliers d'une consistance initiale de plus de 2 000 logements sociaux en Guinée Conakry.

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

Tableau 63 Principaux agrégats financiers de Douja Promotion Groupe Addoha Guinée en 2012

Chiffres clés (KDhs)	2010	2011	2012 ⁸
Chiffre d'affaires			0
Capital social			60
Fonds propres			15
Endettement net			4 789
Résultat net			0
Dividendes versés à Douja Promotion Groupe Addoha			0

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

⁸ Agrégats en Francs Guinéens convertis selon une parité 1 Dh pour 825,19 NGA :

- Capital social : 12 500 000 NGA soit 15 148 Dhs
- Fonds Propres : 12 500 000 NGA soit 15 148 Dhs
- Endettement net : 3 951 959 293 NGA soit 4 789 151 Dhs

V. Relations entre Douja Promotion Groupe Addoha et ses filiales

V.1. Conventions conclues au cours de l'exercice 2012

V.1.1. 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 2012, le solde des avances accordées à la société Foncière Iskane s'élève à 138,9 MDhs et les intérêts constatés en produits par Douja Promotion Groupe Addoha s'établissent à 2 941,0 KDhs HT.

V.1.2. Convention d'assistance, de services et d'achat de produits

- Une convention d'assistance administrative, commerciale, technique et/ou comptable a été signée le 3 janvier 2012 entre la société Trade Management et Douja Promotion Groupe Addoha, moyennant une rémunération forfaitaire de 11 008,4 KDhs TTC en faveur de Douja Promotion Groupe Addoha. Au 31 décembre 2012, le solde de la créance afférente à cette convention s'élève à 11 008,4 KDhs et le montant facturé par Douja Promotion Groupe Addoha s'établit à 9 173,7 KDhs.
- 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 2012.

V.1.3. Autres comptes non rémunérés des sociétés et entités liées

Les comptes débiteurs et créditeurs des sociétés et entités du groupe au 31 décembre 2012 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 (en KDhs)	
	A la Société	Par la Société	Encaissements	Décaissements
Douja Promotion Guinée	23 257	-	-	23 257
Atlas & Mediterranean Properties	1 304	-	-	1 304
Fondation Addoha	1 150	-	-	1 150
Les Pépinières de l'Atlas	3 150	-	-	3 150
Total	28 861	-	-	28 861

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

Conventions conclues au cours d'exercices antérieurs et dont l'exécution s'est poursuivie durant l'exercice 2012

V.1.4. 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 2012 :
 - Cap Spartel (filiale de Douja Promotion Groupe Addoha) ;
 - Maroc Villages et Résidences (filiale de Douja Promotion Groupe Addoha) ;
 - Mabani Détroit (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) ;
 - Les pépinières de l'Atlas (filiale de Douja Promotion Groupe Addoha) ;
 - Atlas & Mediterranean Properties (filiales de Douja Promotion Groupe Addoha) ;
 - Foncière Iskane (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 2012, le montant facturé par Douja Promotion Groupe Addoha s'élève à 278,1 KDhs et le solde de la créance s'établit à 10 022,2 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 2012, le montant facturé par Douja Promotion Groupe Addoha s'élève à 77 206,6 KDhs et le solde de la créance s'établit à 92 647,9 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 2012 s'élève à 39 012,5 KDhs. Le montant des sommes reçues au cours de l'exercice 2012 s'établit à 100 234,7 KDhs et le solde de la créance s'élève à 42 026,5 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 2012, le montant facturé par Douja Promotion Groupe Addoha s'établit à 2 645,9 KDhs, les sommes reçues à 1 912,9 KDhs et le solde de la créance comptabilisée à 6 052,1 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 2012, le montant des honoraires facturé par Douja Promotion Groupe Addoha s'établit à 20 544,9 MDhs HT et le solde de la créance à 78 540,6 KDhs. Les sommes reçues au titre de l'exercice 2012 s'établissent quant à elles à 14 769,6 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 2012, le montant des honoraires facturé par Douja Promotion Groupe Addoha s'établit à près de 10 740,8 KDhs et le solde de la créance à 38 453,6 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 2012 par Douja Promotion Groupe Addoha. Le solde de la créance relative à cette convention s'élève au 31 décembre 2012 à 3 001,1 KDhs et les sommes reçues sur les montants facturés durant les années précédentes à 1 000,0 KDhs ;
- Une convention d'assistance administrative, commerciale, technique et/ou comptable a été signée au profit de la société Promolog le 4 janvier 2008 moyennant une rémunération à hauteur de 5% du chiffre d'affaires HT annuel réalisé par Promolog. Au titre de l'exercice 2012, aucun montant n'a été facturé par Douja Promotion Groupe Addoha. Le montant de la créance relatif à cette convention est nul à fin 2012 ;
- 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 2012, Douja promotion Groupe Addoha a facturé un montant d'honoraires qui s'élève à 2 178,3 KDhs HT. Le solde de la créance relative à cette convention s'établit au 31 décembre 2012 à 8 171,9 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 2012, Douja promotion Groupe Addoha a facturé un montant d'honoraires qui s'élève à 42 977,7 KDhs HT. Le solde de la créance relative à cette convention s'établit au 31 décembre 2012 à 31 068,2 KDhs et les sommes encaissées à 169 503,2 KDhs ;
- Une convention de fourniture de moyens humains et organisationnels a été signée le 15 juillet 2011 et reconduite ou modifiée par avenant le 31 juillet 2012 selon laquelle Douja Promotion Groupe Addoha fournit à la société CIMAT les moyens humains et organisationnels en vue de mener des négociations et de conclure des contrats clés en main relatifs à la construction des cimenteries à Ben Ahmed et Béni Mellal. La rémunération de Douja Promotion Groupe Addoha est fixée à 20,0 MDhs. Au 31 décembre 2012, Douja Promotion Groupe Addoha a facturé un montant de 20,0 MDhs à la société Cimac. Le solde de la créance relative à cette convention s'établit au 31 décembre 2012 à 24,0 MDhs et les montants reçus à 30,0 MDhs.

V.1.5. 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. Douja Promotion Groupe Addoha a comptabilisé en charges au titre de l'exercice 2012 un loyer de 797,2 KDhs hors taxes. Le solde de la dette relative à cette convention s'établit au 31 décembre 2012 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 28 septembre 2008. Le montant des loyers facturés au titre de l'exercice 2012 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 2012 à 539,5 KDhs.
- Une convention de 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 2012, Douja Promotion Groupe Addoha a reçu des loyers d'un montant de 1 519,6 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 2012 à 759,8 KDhs ;
- Une convention de mise à disposition de locaux a été signée entre Douja Promotion Groupe Addoha et la société Beladi Hadj Fatah. Ce service n'a pas fait l'objet de rémunération au titre de l'exercice 2012.

V.1.6. Conventions de trésorerie

- 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 2012, le solde des avances accordées à General Firm of Morocco (GFM) s'élève à 13 920,0 KDhs. Au titre de l'exercice 2012, Douja Promotion Groupe Addoha enregistre en produits un intérêt de 765,0 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 2012, le solde des avances accordées à la société Les Terrasses du Soleil s'élève à 13 164,3 KDhs. Au titre de l'exercice 2012, Douja Promotion Groupe Addoha enregistre en produits un intérêt de 715,0 KDhs HT au titre de cette convention ;
- 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 2012, le solde des avances accordées à la Société d'Aménagement de Saïdia (SAS) s'élève à 20 225,4 KDhs. Au titre de l'exercice 2012, Douja Promotion Groupe Addoha comptabilise en produits un intérêt de 1 100,0 KDhs HT au titre de cette convention ;
- 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 2012, le solde des avances accordées à la société Les Résidences du Soleil (filiale de GFM) s'élève à 7 031,5 KDhs. Au titre de l'exercice 2012, Douja Promotion Groupe Addoha enregistre en produits un intérêt de 382,0 KDhs HT au titre de cette convention ;
- 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 2012, le solde des avances accordées à la société Urvatlas s'élève à 2,8 MDhs. Au titre de l'exercice 2012, Douja Promotion Groupe Addoha comptabilise en produits un intérêt de 154,0 KDhs HT au titre de cette convention ;
- Une convention d'avance de trésorerie a été signée en 2011 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 2012, le solde des avances accordées à la société Awal Sakane s'élève à 90 570,6 KDhs. Au titre de l'exercice 2012, Douja Promotion Groupe Addoha enregistre en produits un intérêt HT de 4 754,3 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 2012, le solde des avances accordées à la société Marrakech Country Club s'élève à 4 122,8 KDhs. Au titre de l'exercice 2012, Douja Promotion Groupe Addoha enregistre en produits un intérêt de 255,0 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 2012, le solde des avances accordées à Mabani Zellidja s'élève à 66 699,0 KDhs. Au titre de l'exercice 2012, Douja Promotion Groupe Addoha a comptabilisé en produits des intérêts d'un montant de 2 425,3 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 2012, le solde des avances accordées à Mabani Détroit s'élève à 349 784,7 KDhs. Au titre de l'exercice 2012, Douja Promotion Groupe Addoha a comptabilisé en produits des intérêts d'un montant de 17 813,0 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 2012, le solde des avances accordées à Immolog s'élève à 434 468,2 KDhs. Au titre de l'exercice 2012, Douja Promotion Groupe Addoha a comptabilisé en produits des intérêts d'un montant de 20 621,4 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 octroyées à Douja Promotion Groupe Addoha au 31 décembre 2012 s'établit à 88 700,0 KDhs et le montant des intérêts facturés à Douja Promotion Groupe Addoha s'élève à environ 15 615,0 KDhs (comptabilisé en charges) ;
- 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 2012 s'établit à 98 065,0 KDhs et le montant des intérêts facturés par Douja Promotion Groupe Addoha s'élève à environ 7 152,0 KDhs ;
- 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 2012, le solde des avances accordées à Optim Immobilier s'élève à 151 722,2 KDhs. La société Douja Promotion Groupe Addoha a facturé un montant d'intérêts qui s'établit à 9 547,0 KDhs au titre de l'exercice 2012 ;
- 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 2012, le solde des avances accordées s'élève à 391 167,0 KDhs. La société Douja Promotion Groupe Addoha a facturé un montant d'intérêts qui s'établit à 25 164,0 KDhs au titre de l'exercice 2012 ;
- 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 SEFRIQUI, 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 SEFRIQUI avec une possibilité de tirages d'un montant maximum d'un milliard de dirhams. Au 31 décembre 2012, le solde des avances consenties à la Société s'élève à 214 012,5 KDhs. Le montant des intérêts facturés à la Société au titre de l'exercice 2012 s'établit à 2 333,1 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 2012, le solde des avances accordées s'élève à 21 300,0 KDhs. La société Douja Promotion Groupe Addoha a facturé un montant d'intérêts qui s'établit 2 645,6 KDhs au titre de l'exercice 2012 ;
- 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 2012, Douja Promotion Groupe Addoha a facturé un montant d'intérêts qui s'établit 445,0 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 2012, le solde des avances consenties à Tanger Sakane s'élève à 288 791,3 KDhs. La société Douja Promotion Groupe Addoha a facturé un montant d'intérêts au titre de l'exercice 2012 qui s'établit à 14 954,0 KDhs ;
- Une convention d'avances de trésorerie par la société Promif à Douja Promotion Groupe Addoha a été signée le 2 janvier 2007 et modifiée par avenant du 2 janvier 2008 moyennant une rémunération de 5,5% HT par an versée à la société Promif. Au 31/12/2012, les intérêts réglés par Douja Promotion Groupe Addoha s'élèvent à 1 643,4 KDhs et concernent des charges constatées au cours des exercices précédents (la Société n'a pas enregistré de charges correspondant à cette convention en 2012) ;

- Une convention d'avances de trésorerie par la société Promolog à Douja Promotion Groupe Addoha a été signée le 2 janvier 2007 et modifiée par avenant du 2 janvier 2008 moyennant une rémunération de 5,5% HT par an versée à la société Promolog. Au 31/12/2012, les intérêts réglés par Douja Promotion Groupe Addoha s'élèvent à 1 585,6 KDhs et concernent des charges constatées au cours des exercices précédents (la Société n'a pas enregistré de charges correspondant à cette convention en 2012) ;
- Une convention d'avances de trésorerie 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 par an versée à la société Douja Promotion Groupe Addoha. Au 31 décembre 2012, le montant des avances accordées s'élève à 10 200,0 KDhs. La société Douja Promotion Groupe Addoha a facturé un montant d'intérêts qui s'établit 500,1 KDhs au titre de l'exercice 2012 (le solde des avances accordées par la Société au titre de cette convention s'établit à 0 KDhs au 31/12/2012).

V.1.7. 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 2012 s'établit à 4 645,0 KDhs. Au titre de l'exercice 2012, Douja Promotion Groupe Addoha comptabilise en produits des intérêts de 269,0 KDhs au titre de cette convention.

V.1.8. Convention de vente immobilière

- Une convention de vente immobilière a été signée le 31 décembre 2010 entre la société Beladi Hady Fatah et Douja Promotion Groupe Addoha. Le montant de la vente s'élève à 64,1 MDhs. Les sommes réglées au cours de l'exercice 2012 s'établissent à 32 066,0 KDhs. Le solde de la dette au 31 décembre 2012 est nul.

V.1.9. 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 2012 s'élève à 4 330 160 Dhs. Aucune somme n'a été encaissée en 2012.

V.1.10. Caution Consentie 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 125,2 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 2012.

V.1.11. 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 en 2011 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 de cette convention en 2012 ;

V.1.12. 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 2012.

V.1.13. Autres comptes des sociétés liées non rémunérés

Les comptes débiteurs et créditeurs des sociétés du groupe au 31 décembre 2012 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
Dar Jawda	-	-	21 074	20 204
CITA	-	-	-	17 662
Immolog	-	3 261	18 891	10 403
Beladi Hadj Fatah	70 000	-	24 000	-
Addoha Essalam	-	-	87 977	85 000
Mabani Zellidja	-	6 938	10 869	17 807
Promif	20	-	900	2 543
Ciments de l'Altas	5 000	-	-	5 000
Promolog	-	-	1 585	1 585
Awal Sakane	-	94	94	-
Bayt Al Hamd	2 030	-	-	-
Total	77 050	10 293	165 390	160 204

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

VI. Activité

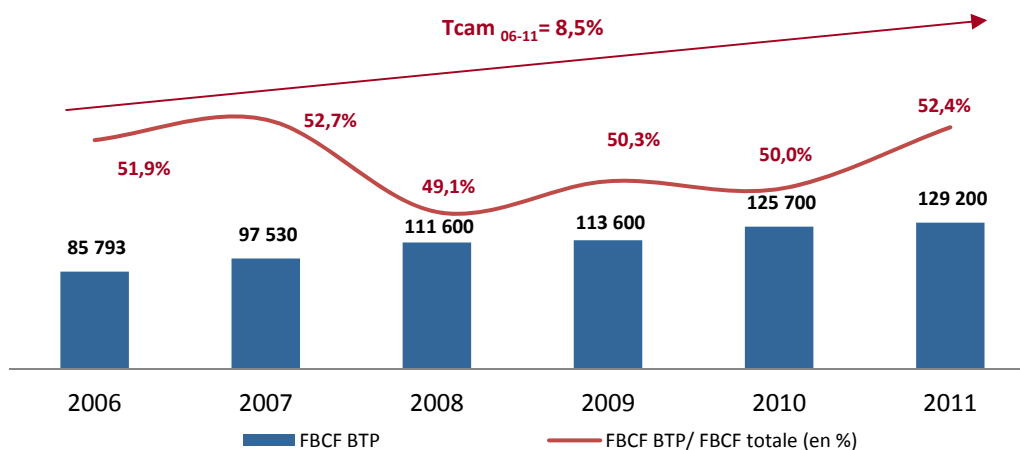
VI.1. Contribution du secteur à l'économie nationale

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 et sa contribution à la création d'emplois, au développement économique et social du pays ainsi qu'à l'investissement, comme le montrent les indicateurs sectoriels suivants :

- Entre 2006 et 2011, la formation brute du capital fixe du secteur BTP enregistre une croissance annuelle moyenne de 8,5%, passant de 85,8 MMDhs en 2006 à 129,2 MMDhs en 2011 ;
- Les entreprises du BTP drainent structurellement, plus de la moitié de l'ensemble des investissements réalisés dans le pays. En 2011, la contribution du secteur s'établit à 52,4% 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

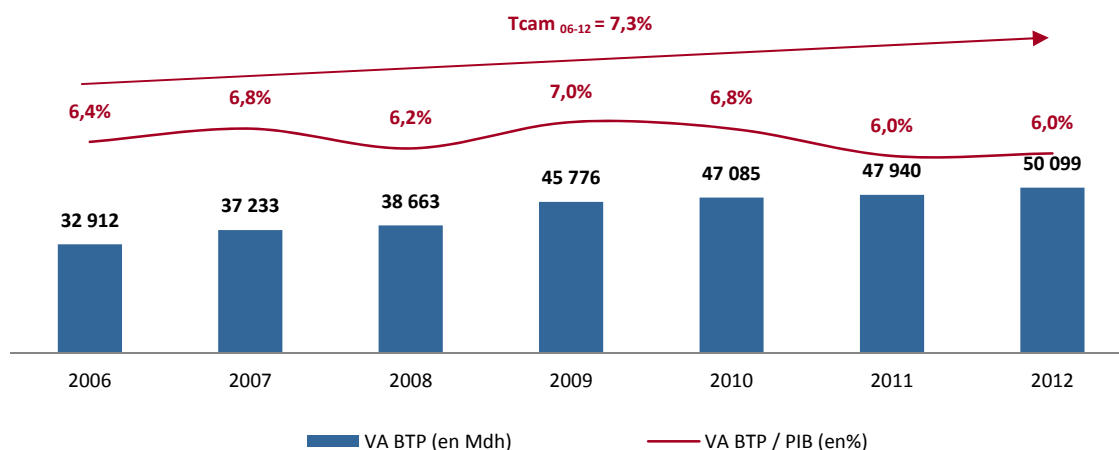
VI.1.2. Valeur ajoutée

La valeur ajoutée du secteur du bâtiment et travaux publics a enregistré un taux de croissance annuel moyen de 7,3% sur la période 2006-2012.

En 2012, l'activité du secteur a poursuivi sa tendance haussière. En effet, la valeur ajoutée du secteur s'établit à 50,1 MMDhs en enregistrant une croissance de 4,5% par rapport à l'exercice 2011 (contre une progression de 1,8% enregistrée un an auparavant) et contribue à hauteur de 6,0% du PIB 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)

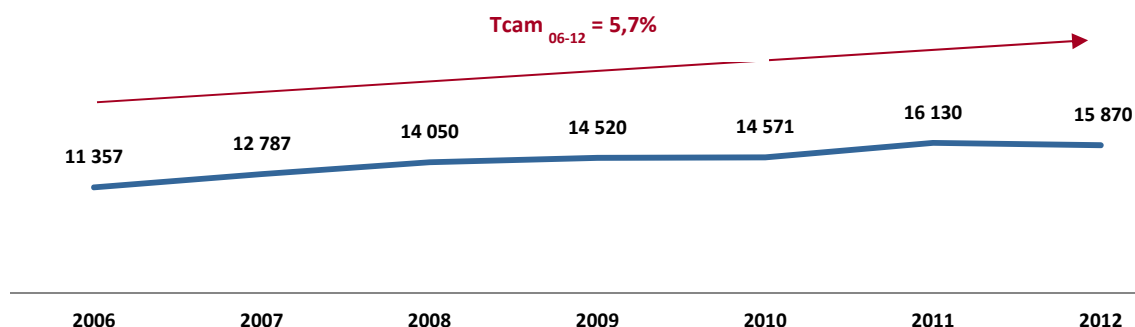


Source : Haut Commissariat au Plan – Les comptes nationaux provisoires 2012

VI.1.3. Ventes de ciment

L'évolution des ventes de ciment sur la période 2006-2012 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 15,9 millions de tonnes en 2012 contre 11,4 millions de tonnes au titre de l'exercice 2006, soit une croissance annuelle moyenne de 5,7%. 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 :

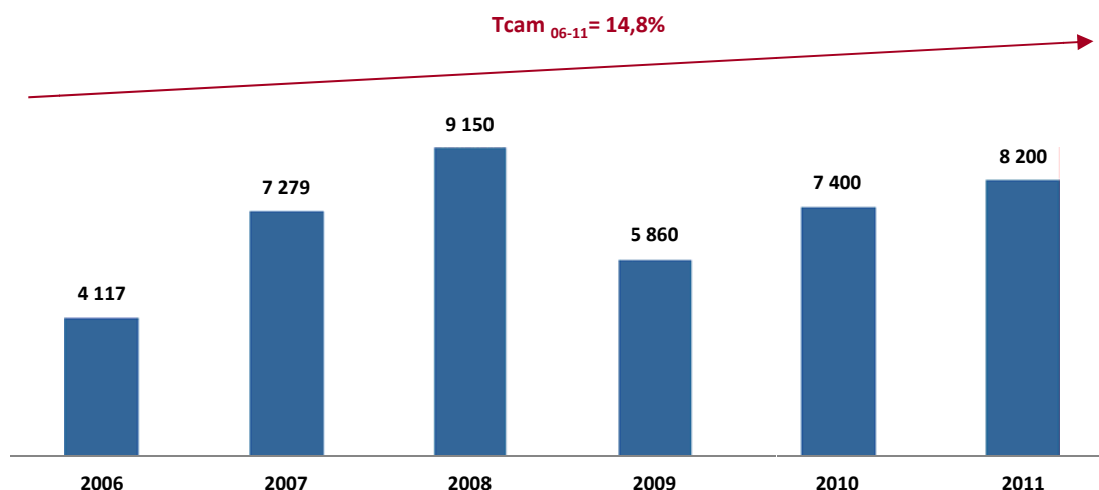
- La relance de l'habitat social suite aux mesures fiscales incitatives instaurées par la Loi de Finances 2010. Les mises en chantier progressent ainsi de 26,4% pour s'établir à 474 000 unités en 2011 et la production de logements s'accroît de 21,7% pour atteindre 275 508 logements achevés en 2011 ;
- La hausse des investissements dans le secteur du BTP et infrastructures⁹.

En 2012, les ventes de ciment baissent légèrement de 1,6% par rapport à l'année 2011 en raison d'un recul de la production de logements sociaux de 10,1% et de la baisse du nombre d'unités en chantier de 2%¹⁰.

VI.1.4. Investissements directs étrangers immobiliers

L'évolution des investissements directs étrangers à l'immobilier sur la période 2006-2011 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 2010, les IDEI ont atteint 7,4 milliards de dirhams, enregistrant une croissance de 26,3% par rapport à 2009.

Enfin, en 2011, les IDEI totalisent 8,2 milliards de dirhams, réalisant une évolution de 10,8% comparativement au niveau enregistré en 2010.

À la fin du troisième trimestre 2012, le niveau cumulé des IDEI atteint 6,0 MMDhs contre 6,30 MMDhs durant la même période de l'exercice 2011 accusant, en conséquence, une diminution de 5,7%.

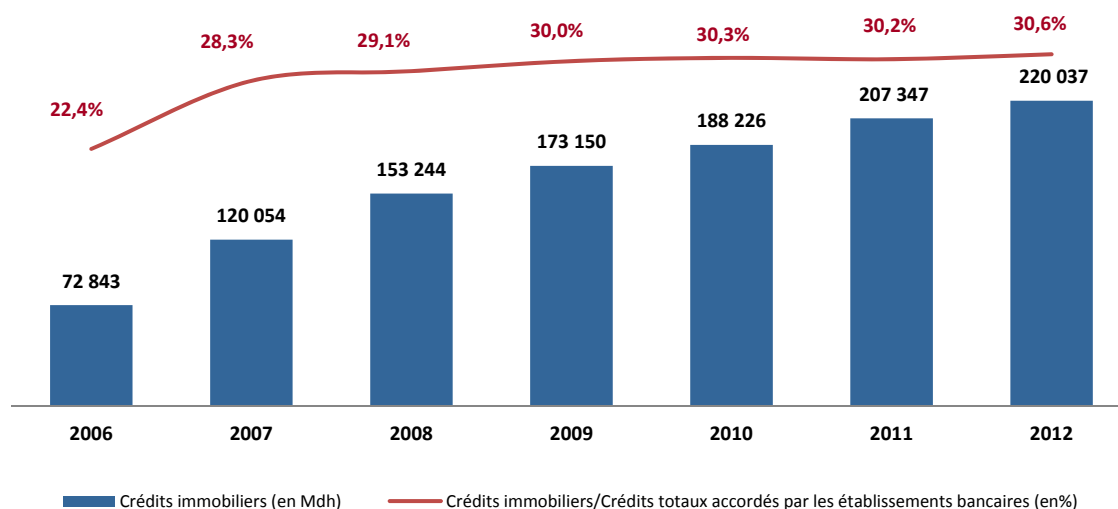
VI.1.5. Crédits immobiliers

⁹ Source : Association Professionnelle des Cimentiers.

¹⁰ Source : Ministère chargé de l'habitat et de l'urbanisme

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 2012, 30,6 % des crédits accordés par les banques concernent des crédits destinés au financement des biens immobiliers.

La part des crédits immobiliers dans le total concours bancaires est passée de 22,4% en 2006 à 30,6% en 2012, 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 :

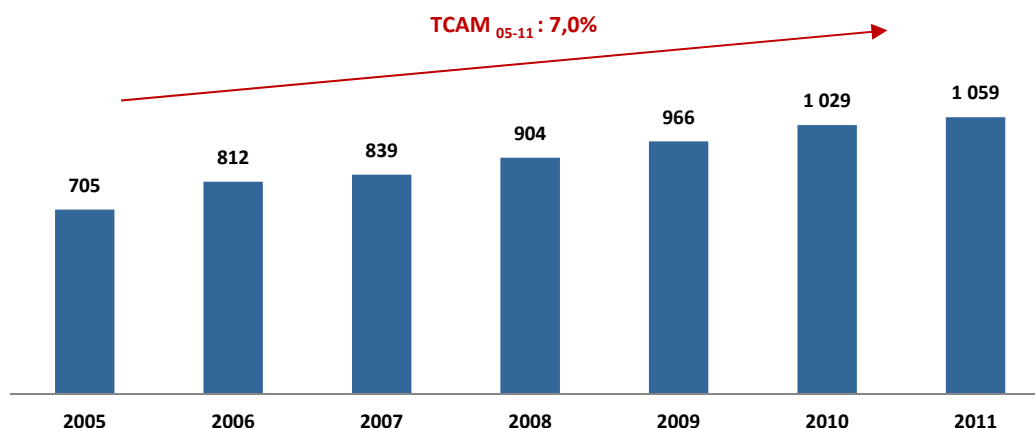
- La création d'un marché de la titrisation des créances hypothécaires en 1998 afin de permettre la mobilisation des ressources à long terme nécessaires pour assurer le financement des crédits immobiliers. Toutefois, seul le CIH a eu recours à ce marché à travers trois opérations qui ont porté au total sur trois milliards de dirhams ;
- La création de trois fonds de garantie (FOGARIM, FOGALOGUE, 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 2005-2011 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

Comme en témoigne le graphe ci-dessus, le secteur des bâtiments et travaux publics a employé près de 1 059 000 personnes en 2011, contre près de 705 000 personnes en 2005, soit un taux de croissance annuel moyen de près de 7%. En 2011, les emplois du secteur BTP représentent plus de 9,9% de la population active occupée âgée de 15 ans et plus. La création nette d'emplois dans le secteur BTP a été de 30 000 postes au niveau national, dont 16 000 postes créés en milieu urbain pour l'année 2011.

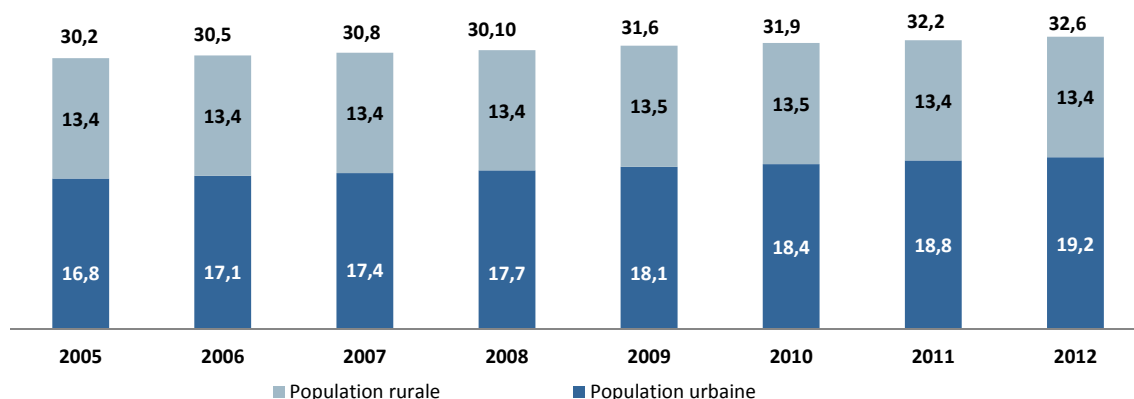
Selon le ministère chargé de l'habitat et l'urbanisme, le secteur des bâtiments et travaux publics a perdu en 2012, 21 000 emplois, essentiellement en milieu urbain avec une perte de 22 000 emplois et une création de 1 000 postes dans le milieu rural.

Entre les quatrièmes trimestres 2011 et 2012, le secteur a perdu près de 51 000 postes d'emploi, avec une perte de 42 000 postes en milieu urbain et de 9 000 postes en milieu rural, soit une diminution de 4,6% sur la période.

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 2012 à 19,2 millions soit 58,8% de la population totale et devrait avoisiner 64,2% 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 à près de 840 000 logements en 2012¹¹, augmenté des besoins annuels découlant de la croissance démographique et de l'urbanisation.

¹¹ La Vie Eco – le ministre de l'habitat veut diviser le déficit en logements par deux – Avril 2012

VI.3.2. Une offre insuffisante

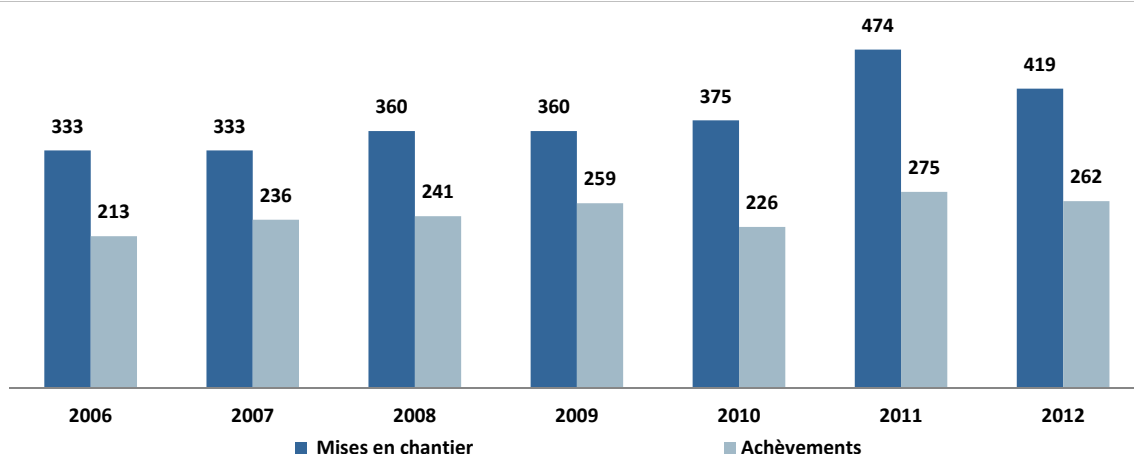
Depuis 2006, les mesures mises en place par le gouvernement ont contribué au développement du secteur immobilier marocain avec une croissance de la production annuelle moyenne en logements de 3,5% passant de 213 milliers d'unités produites en 2006 à 262 milliers en 2012.

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

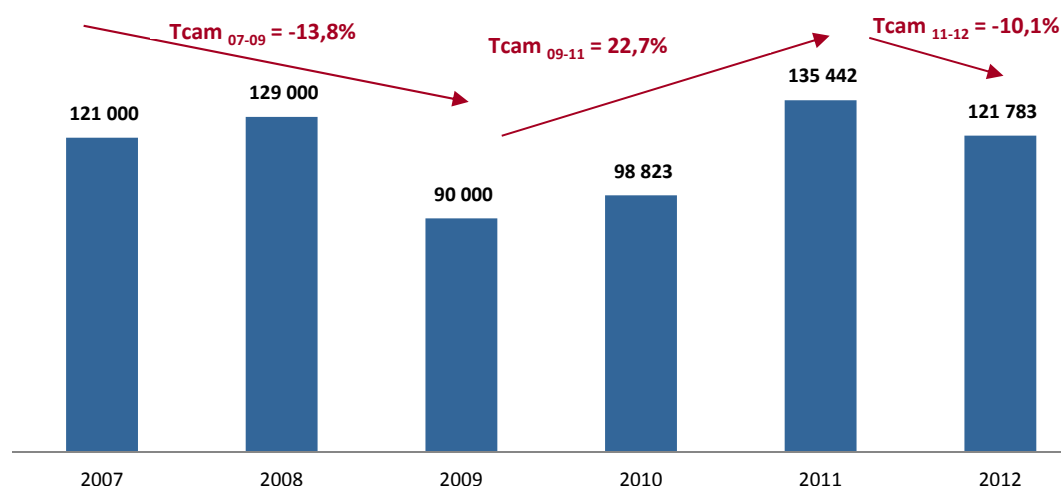
La production en logements s'est notamment concentrée sur le secteur de l'habitat social qui a connu une croissance annuelle moyenne de 6% sur la période 2006-2008 passant d'une production de 115 000 logements en 2006 à 129 000 en 2008 suivie d'une baisse de 30% entre 2008 et 2009 due à la hausse du prix des matières premières d'une part et à l'arrêt des mesures incitatives de l'État.

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 250 000 Dhs HT contre 200 000 Dhs HT auparavant.

Ainsi, et dans ce contexte, 544 projets, pour un programme total de 398 808 unités, ont reçu l'avis favorable des agences urbaines du royaume à fin février 2013.

Figure 10. Production en logements sociaux (en unités)

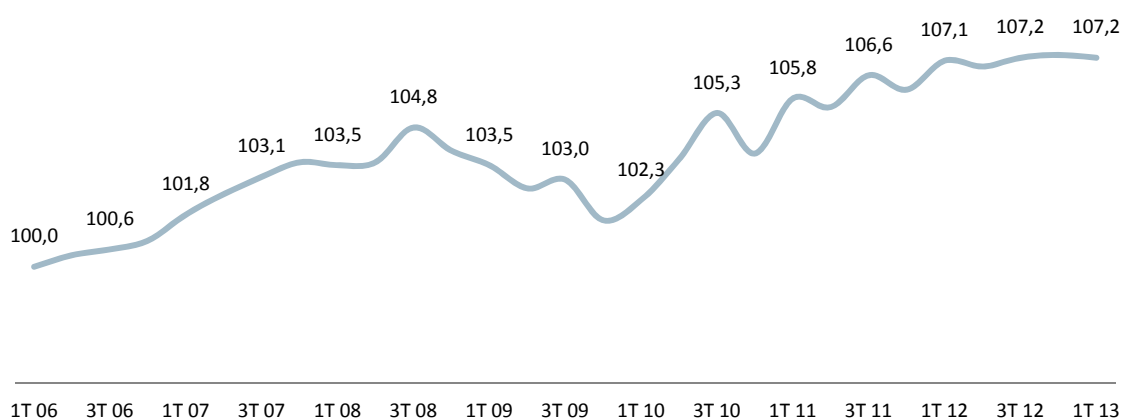


Source : Ministère chargé de l'habitat et de l'urbanisme

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.

Figure 11. Évolution de l'indice du prix des actifs immobiliers (Base 100 en 2006)



Source : Ministère chargé de l'habitat et de l'urbanisme

Les prix des biens immobiliers se sont maintenus en hausse en 2012, même si le rythme a ralenti par rapport aux deux dernières années. En effet, l'indice des prix des actifs mobiliers fait ressortir une progression de 1,1% au T4 2012 par rapport à la même période de l'année 2011, contre une progression de 2,1% au T4 2011 par rapport à la même période 2010 et 2,3% au T4 2010 par rapport à la même période en 2009.

Cette décélération correspond à un mouvement de correction qui intervient après l'euphorie qu'a connu le marché de l'immobilier entre 2006 et 2008, période caractérisée par une forte demande émanant aussi bien des étrangers qui achetaient massivement des résidences secondaires et des nationaux qui profitaient de conditions de financement plus souples pour accéder à la propriété.

Cependant, depuis 2010, avec les effets de la crise, l'effritement de la demande étrangère et l'attentisme des acheteurs nationaux, la tendance est plus à la stabilisation.

Les prix des actifs immobiliers ont enregistré globalement une quasi-stagnation au cours du 1^{er} trimestre 2013, par rapport à la même période de l'année 2012 (+0,1%). Cette évolution recouvre une hausse des prix résidentiels, une contraction pour le commercial et une quasi-stabilité pour les actifs fonciers.

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.

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 2012, 121 783 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 DH 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 1 200 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 Mrd Dh (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 Dh, 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 2012 de 25 633 unités de logement. En 2012, Douja Promotion Groupe Addoha a réalisé un chiffre d'affaires consolidé de 9 419,0 MDhs et un résultat net part du groupe de 1 883,2 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 2012, le Groupe Alliances Développement Immobilier a réalisé un chiffre d'affaires consolidé de 4 003,4 MDhs et un résultat net de 1 090,7 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 3 001,0 MDhs en 2012. Elle est présente sur le segment du logement non social ainsi que sur les activités tertiaires. CGI est cotée à la Bourse de Casablanca depuis juillet 2007.

Chaâbi Lil 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 moyen standing 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.

VII. Activité de Douja Promotion Groupe Addoha

AVERTISSEMENT

NB : Au 31 décembre 2012, les programmes économiques et intermédiaires (achevés, en cours de réalisation et non encore entamés) de Douja Promotion Groupe Addoha portent en cumul sur 398 202 logements et ceux de haut standing (réalisés, en cours de réalisation et non encore entamés) portent sur 38 473 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.

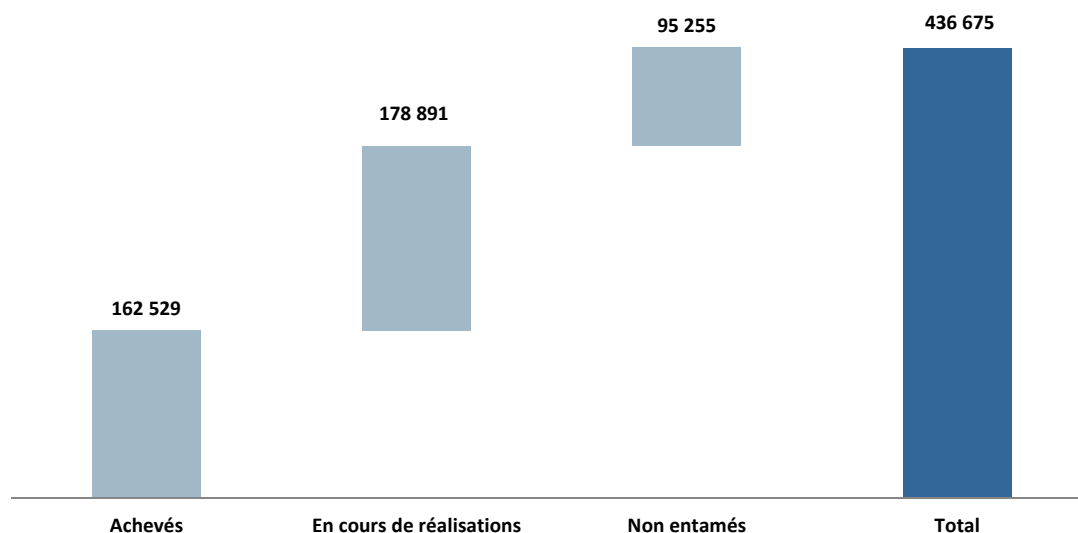
VII.1. Présentation générale

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 2012, 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 au 31/12/2012 (en unités)



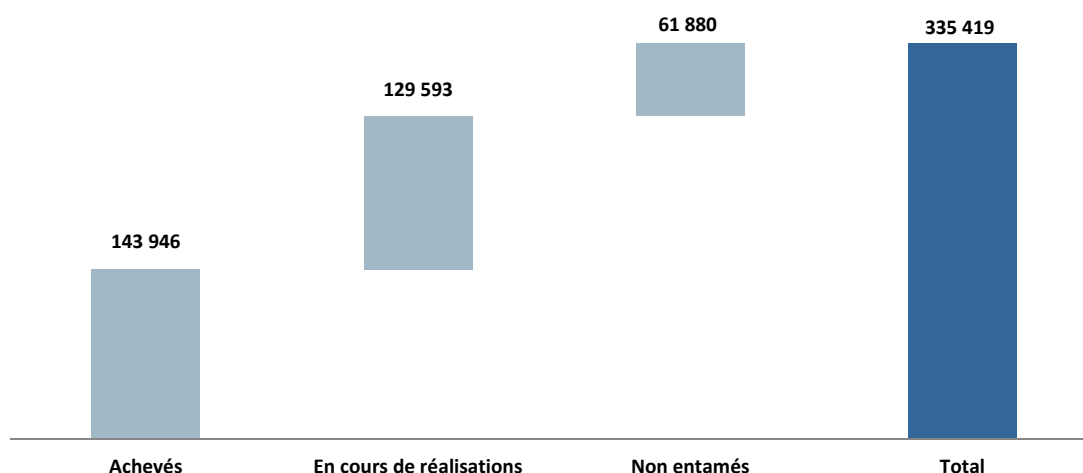
Source : Douja Promotion Groupe Addoha

Au 31 décembre 2012, les programmes réalisés, en cours de réalisation et non encore entamés par le Groupe Addoha, tous segments confondus, totalisent 436 675 unités, répartis de la manière suivante :

- logements achevés : 162 529 unités ;
- logements en cours de réalisation : 178 891 unités ;
- logements non encore entamés : 95 255 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 2012 :

Figure 13. Cumul des réalisations pour le segment économique au 31/12/2012 (en unités)



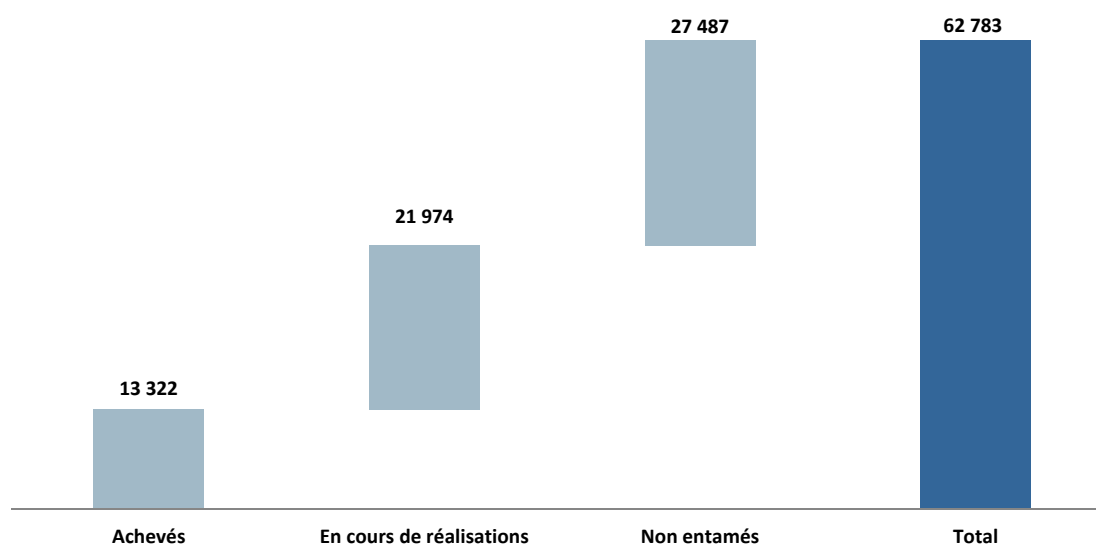
Source : Douja Promotion Groupe Addoha

Sur le segment économique, le Groupe Addoha a intégralement achevé 143 946 unités et est en phase de réalisation d'un ensemble de programmes immobiliers totalisant 129 593 unités.

D'autres projets non encore entamés devront porter sur 61 880 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 schématisées dans le graphique suivant :

Figure 14. Cumul des réalisations pour le segment intermédiaire au 31/12/2012 (en unités)

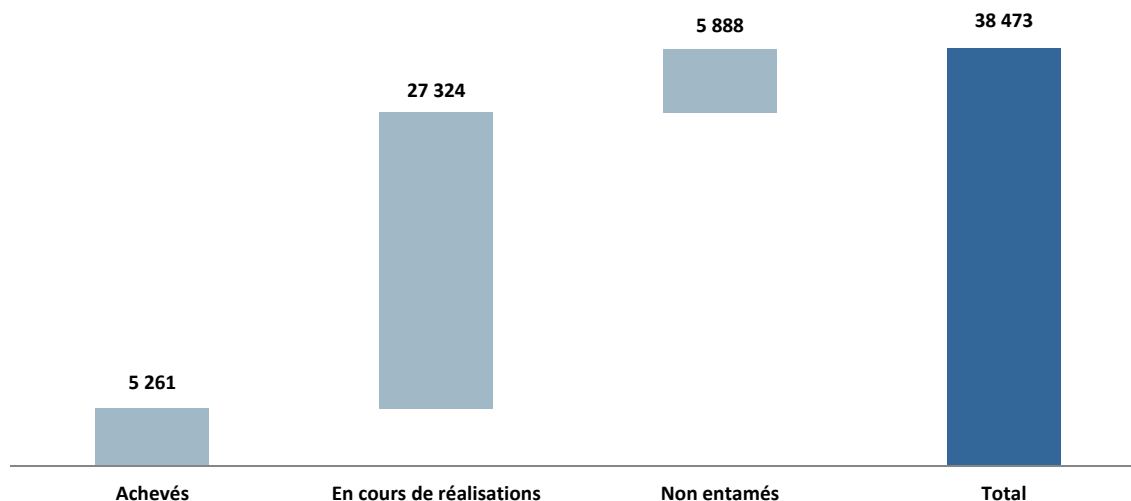


Source : Douja Promotion Groupe Addoha

Comme l'illustre le graphique ci-dessus, au 31 décembre 2012, les unités du segment intermédiaire achevées totalisent 13 322 unités de logement. D'autres programmes sont en cours de réalisation et portent sur 21 974 unités. Par ailleurs, des projets immobiliers intermédiaires devront être lancés et porteront sur environ 27 487 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 31/12/2012 (en unités)



Source : Douja Promotion Groupe Addoha

Au 31 décembre 2012, le Groupe Addoha a réalisé et commercialisé 5 261 unités sur le segment haut standing.

À fin décembre 2012, les programmes de haut standing en cours de réalisation portent sur 27 324 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 économique et haut segment, en s'appuyant notamment sur :

- une solide expertise en matière de promotion immobilière à travers la réalisation d'un certain nombre de programmes de logements économiques ;
- 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 achevés et commercialisés

Au 31 décembre 2012, 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	3 089
Adrar (Baraka)	Agadir	DPGA	1 876
Assaada	Agadir	DPGA	1 733
Total Agadir			6 698
Al Amal	Beni Mellal	DPGA	346
Total Beni Mellal			346
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	7 191
Al Asil	Casablanca	DPGA	1 305
Al Badr	Casablanca	DPGA	2 258
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	1 244
Arreda	Casablanca	DPGA	971
Al Wifaq	Casablanca	Dar Jawda	1 695
Assalam	Casablanca	DPGA	1 811
Basma 1	Casablanca	Promif	527
Basma 2	Casablanca	Promolog	465
Belle vue	Casablanca	DPGA	171
Cité Essalam	Casablanca	Addoha Essalam	3 627
Cité Essalam El Farah	Casablanca	Addoha Essalam	5 617
Cité Essalam Al Azhar	Casablanca	Addoha Essalam	2 018
Ouled Azzouz Al Farah 2	Casablanca	Beladi	379
Al Fath	Casablanca	DPGA	942
Al Fajr	Casablanca	DPGA	247
Al Wahda	Casablanca	DPGA	2 015
Ennahda	Casablanca	DPGA	2 237
Ennahda 2	Casablanca	DPGA	428
Total Casablanca			68 946
Assaad	El Jadida	Immolog	937
Total el jadida			937
Dalila 1	Fès	DPGA	2 048
Dalila 2	Fès	Dar jawda	660
Oliveraie	Fès	DPGA	3 299

Projet	Localisation	Société	Nombre
Total Fès			6 007
Al Morjane	Fquih Bensaleh		517
Total Fquih Bensaleh			517
Borj Zaitoun	Marrakech	Immolog	2 296
Portes de Marrakech 1	Marrakech	Immolog	2 616
Portes de Marrakech 2	Marrakech	DPGA	5 371
Al Ihssane	Marrakech	DPGA	278
Abraj Koutoubia	Marrakech	DPGA	1 378
Al Bahja	Marrakech	DPGA	43
Total Marrakech			11 982
Résidences du Golf	Kénitra	Mabani Zellidja	7 415
Total Kénitra			7 415
Ouislane	Meknès	DPGA	1 561
Ouislane 2	Meknès	DPGA	12
Total Meknès			1 573
Al Khayr	Salé	Immolog	2 543
Annaim Tabriquet	Salé	Immolog	1 809
Porte de Salé	Salé	Immolog	3 454
Total Salé			7 806
Annajah	Rabat	DPGA	3 655
Hay Nahda	Rabat	Dar Jawda	205
Ennajah	Rabat	DPGA	775
Firdaous (Ain Aouda)	Rabat	Immolog	603
Ennajd	Rabat	DPGA	55
Annour	Rabat	DPGA	5 300
Annour 1	Rabat	DPGA	325
Annour 2	Rabat	DPGA	516
Al Kenz	Rabat	Awal Sakane	550
Total Rabat			11 984
Al Irfane	Tanger	DPGA	7 482
AL BARAKA	Tanger	DPGA	2 652
Al Hana	Tanger	DPGA	610
AL BARAKA 2	Tanger	DPGA	1 585
Al Ikhlasse (Tanger)	Tanger	Immolog	3 744
Al Irfane 2	Tanger	Tanger Sakane	35
Arraha	Tanger	DPGA	314
Les Pépinières	Tanger	GFM	30
Les Pépinières 2	Tanger	DPGA	479
Sables d'Or	Tanger	Mabani Détroit/DPGA/Tanger Sakane	535
Al Wafae	Tanger	DPGA	1 298
Total Tanger			18 764
Moulouya	Saïdia	GFM	971
Total Saïdia			971
Total			143 946

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

À fin décembre 2012, le nombre de logements économiques intégralement réalisés et commercialisés par le Groupe Addoha portent sur 143 946 logements dont l'essentiel concerne la ville de Casablanca avec 68 946 logements.

Les programmes réalisés hors de Casablanca portent sur plus de 75 000 logements et se situent notamment à Marrakech, Tanger, Agadir, Rabat, Fès, Saïdia, Fquih Bensaleh, Meknès, Kénitra, Salé, El Jadida et Beni Mellal.

VII.2.2. Logements économiques en cours de réalisation

Au 31 décembre 2012, l'ensemble des programmes économiques en cours de réalisation se présente comme suit :

Projet	Ville	Société	% de commercialisation	% de réalisation	Nombre
Adrar (Baraka)	Agadir	DPGA	34%	98%	41
Essaada 2	Agadir	DPGA	46%	75%	1 038
Total Agadir					1 079
Al amal	Beni Melal	DPGA	31%	24%	1 086
Total Beni Melal					1 086
Al Amane	Casablanca	DPGA	100%	100%	3
Al Fajr	Casablanca	DPGA	15%	5%	4 728
Al Fath	Casablanca	DPGA	59%	14%	5 927
AL WAHDA	Casablanca	DPGA	14%	98%	44
Assourour	Casablanca	DPGA	76%	97%	42
Cite Essalam	Casablanca	Addoha Essalam	57%	91%	377
Cite Essalam Al azhar	Casablanca	Addoha Essalam	98%	29%	5 018
Cite Essalam Al Farah	Casablanca	Addoha Essalam	1%	90%	624
Ennahda	Casablanca	DPGA	3%	91%	222
Ennahda 2	Casablanca	DPGA	0%	88%	58
Attawhid	Casablanca	DPGA	5%	0%	5 092
OULED AZZOUZ AL FARAH 2	Casablanca	Beladi	15%	86%	62
Total Casablanca					22 197
Assaad	EL jadida	Immolog	53%	41%	1 372
Total el jadida					1 372
Al morjane	Fequih ben saleh	DPGA	11%	34%	988
Total Fequih ben saleh					988
Oliveraie	Fès	DPGA	7%	63%	1 975
Total Fès					1 975
Assam (Al imane)	Kenitra	Awal Sakane	5%	0%	3 000
Residences du Golf	Kenitra	Mabani Zellidja	6%	68%	3 496
Total Kenitra					6 496
Ihsane	Marrakech	DPGA	62%	20%	1 110
Portes de Marrakech 1	Marrakech	Immolog	2%	64%	1 441
Portes de Marrakech 2	Marrakech	DPGA	13%	90%	629
Al Bahja	Marrakech	DPGA	4%	1%	4 957
Total Marrakech					8 137
Ouislane	Meknès	DPGA	6%	46%	1 798
Ouislane 2	Meknès	DPGA	2%	0%	4 371
AL ASSIL (Toulal éco)	Meknès	DPGA	7%	0%	1 272
Total Meknès					7 441
Ain Aouda	Rabat	Immolog	2%	2%	33 189
Al Kenz	Rabat	Awal Sakane	0%	9%	5 759
Annour	Rabat	DPGA	10%	72%	2 091
Annour 1	Rabat	DPGA	21%	11%	2 661
Annour 2	Rabat	DPGA	84%	79%	136
Ennajd	Rabat	DPGA	34%	11%	465
Hay nahda	Rabat	Dar Jawda	5%	50%	206
Total Rabat					44 507
Moulouya	Saidia	URBATLAS ¹²	96%	31%	2 123
Total Saidia					2 123
Portes de salé	Salé	Immolog	23%	98%	74

¹² Urbatlas est une filiale de General Firm Of Morocco

Projet	Ville	Société	% de commercialisation	% de réalisation	Nombre
Total Salé					74
Al Baraka	Tanger	DPGA	10%	78%	749
Al Baraka 2	Tanger	DPGA	72%	98%	36
Al Hana	Tanger	DPGA	72%	79%	167
Al Ikhlasse	Tanger	Immolog	22%	95%	185
Al irfane 2	Tanger	Tanger Sakane	7%	1%	3 293
Fal Al Kheir	Tanger	DPGA	0%	0%	1 767
Arraha (Gueznaia)	Tanger	DPGA	3%	8%	3 658
Pepinière	Tanger	Fadesa	87%	4%	687
Pepinière 2	Tanger	DPGA	50%	28%	1 237
Sables d'Or	Tanger	Mabani Déroit/DPGA/Ta nger Sakane	10%	6%	9 154
Al Yacout	Tanger	DPGA	7%	0%	2 440
Val Fleuri	Tanger	Tanger Sakane	0%	0%	540
Total Tanger					23 913
Jawharat Tetouan	Tetouan	DPGA	77%	0%	1 967
Total Tetouan					1 967
Ennasr	Oujda	Foncière Iskane	18%	0%	6 238
Total Oujda					6 238
Total					129 593

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

À fin décembre 2012, les programmes de logements économiques en cours de réalisation par Douja Promotion Groupe Addoha et ses filiales portent sur 129 593 logements répartis sur plusieurs villes du Royaume, dont principalement Agadir (1 079 unités), Casablanca (22 197 unités), Fès (1 975 unités), Kénitra (6 496 unités), Meknès (7 441 unités), Marrakech (8 137 unités), Rabat (44 507 unités), Tanger (23 913 unités), Oujda (6 238 unités), Saïdia (2 123 unités), Beni Mellal (1 086 unités), El Jadida (1 372 unités), Fquih Bensaleh (988 unités), Salé (74 unités) et Tétouan (1 967 unités).

VII.2.3. Logements économiques non encore entamés

Au 31 décembre 2012, 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
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
Safae	Bouskoura	Foncière Iskane	4 290
Al Abrar	Mediouna	Foncière Iskane	3 270
Al Badr	Til Mellil	Foncière Iskane	1 780
Les Perles de Bouznika	Bouznika	Al Makane El Jamil	3 935
Total Casablanca			13 275
Yasmine 1	Fès	Douja Promotion	800
Yasmine 2	Fès	Douja Promotion	700
Total Fès			1 500
Abraj Menara	Marrakech	DPGA	7 500
Zhor Targa	Marrakech	Immolog	2 500
Annassim	Marrakech	Immolog	3 049
Bahia	Marrakech	CITA	12 000
Total Marrakech			25 049
Ouislane 3	Meknès	DPGA	1 180
Total Meknès			1 180

Projet	Ville	Société	Nombre
Attaissir	Kenitra	Mabani Zelidja	9 000
Tamosida	Kenitra	Foncière Iskane	6 217
Total Kenitra			15 217
Al Hadika	Salé	Immolog	3 549
Total Salé			3 549
Total			61 880

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

Le Groupe Addoha envisage la réalisation de 61 880 logements économiques dans le cadre de 18 programmes non encore entamés dans différentes villes du Maroc : Agadir (2 110 unités programmés et non encore entamées), Casablanca (13 275 unités programmés et non encore entamées), Marrakech (25 049 unités programmées et non encore entamées), Meknès (1 180 unités), Kénitra (15 217 unités programmées et non encore entamées) et Salé (3 549 unités programmés 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 l'ensemble des grands quartiers de la ville de Casablanca.

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.

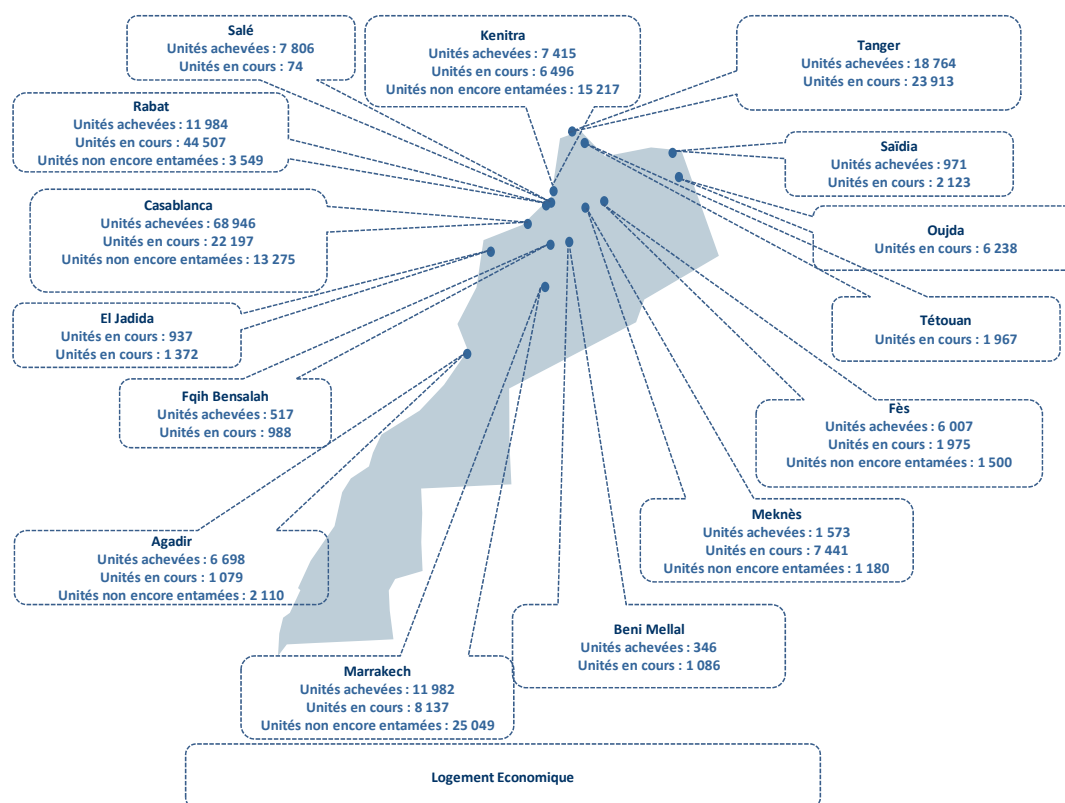
Le positionnement géographique des programmes économiques réalisés, en cours de réalisation, et les programmes non encore entamés se déclinent dans le tableau ci-après :

Positionnement régional	Nombre de logements achevés	Nombre de logements en cours de réalisation	Nombre de logements non encore entamés	Total logements
Agadir	6 698	1 079	2 110	9 887
Beni Mellal	346	1 086	-	1 432
Casablanca	68 946	22 197	13 275	104 418
El Jadida	937	1 372	-	2 309
Fès	6 007	1 975	1 500	9 482
Fqih Bensalah	517	988	-	1 505
Kénitra	7 415	6 496	15 217	29 128
Marrakech	11 982	8 137	25 049	45 168
Meknès	1 573	7 441	1 180	10 194
Oujda	-	6 238	-	6 238
Rabat	11 984	44 507	-	60 040
Saïdia	971	2 123	-	3 094
Salé	7 806	74	3 549	7 880
Tanger	18 764	23 913	-	42 677
Tétouan	-	1 967	-	1 967
Total	143 946	129 593	61 880	335 419

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

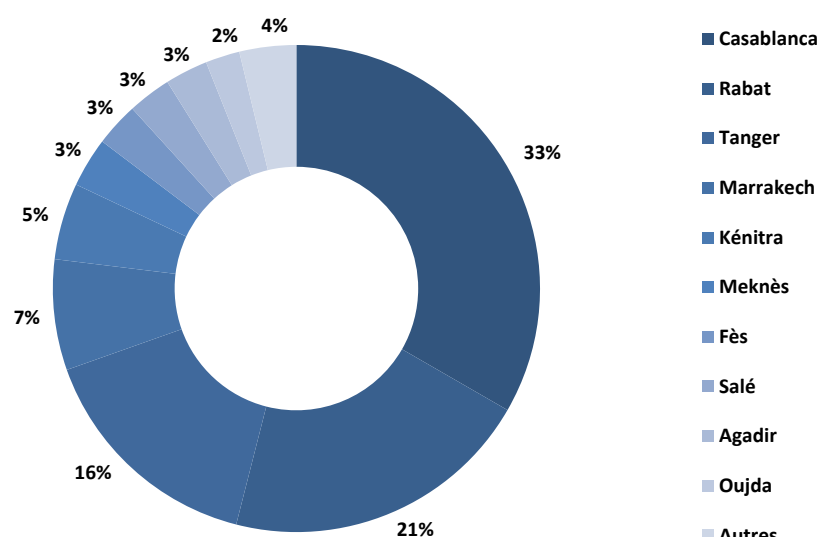
VII.2.5. Cartographie des projets immobiliers économiques

Figure 16. Cartographie des projets immobiliers économiques au 31/12/2012



Source : Douja Promotion Groupe Addoha

Figure 17. Répartition géographique des programmes économiques achevés et en cours à fin 2012



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 à concurrence de 100% du prix de vente, aux termes de conventions conclues avec CIH, Banque Populaire, BMCE Bank, Société Générale et Wafa Immobilier ;
- application d'un taux d'intérêt fixe compris entre 5,5% HT et 6,0% HT 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**, 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 de réaliser les formalités suivantes :

Service	Procédure
Banques	Ouverture des comptes ;
	Instruction des demandes de prêts ;
	Edition et signature de contrats ;
	Déblocage des prêts.
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.

VII.3. Présentation du segment intermédiaire

VII.3.1. Logements intermédiaires intégralement achevés et commercialisés

Au 31 décembre 2012, 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	1495
Total Agadir			1 495
Cite Essalam	Casablanca	Addoha Essalam	1980
Cite Essalam Al Azhar	Casablanca	Addoha Essalam	16
Khozama	Casablanca	Beladi	148
Ennahda	Casablanca	DPGA	316
Ennahda 2	Casablanca	DPGA	42
Al Abrar	Casablanca	Intermédiaire	710
Total Casablanca			3 212
Résidences du Golf	Kénitra	Mabani Zellidja	268
Total Kénitra			268
Portes de Marrakech 1	Marrakech	Immolog	2 684
Portes de Marrakech 2	Marrakech	DPGA	513
Zhor Targa	Marrakech	Immolog	711
Najd	Marrakech	Beladi	1 811
Total Marrakech			5 719
Toulal	Meknès	DPGA	473
Total Meknès			473
Al Majd	Rabat	Al Qudrah Addoha	257
Ennajah	Rabat	DPGA	827
Total Rabat			1 084
Portes de Salé	Salé	Immolog	122
Total Salé			122
Al Manzeh	Tanger	Tanger Sakane	59
Sables d'or	Tanger	Mabani Détroit/DPGA/Tanger Sakane	35
Val Fleuri	Tanger	Tanger Sakane	855
Total Tanger			949
Total			13 322

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

À fin 2012, les logements intégralement achevés et commercialisés par le Groupe Addoha en matière de logements intermédiaires totalisent 13 322 unités, dont principalement 3 212 unités localisées à Casablanca, 1 495 unités à Agadir, 5 719 unités à Marrakech, 1 084 unités à Rabat et 949 unités à Tanger et le reste (soit 863 unités) situées dans les villes de Kénitra, Meknès et Salé.

VII.3.2. Logements intermédiaires en cours de réalisation

Au 31 décembre 2012, l'ensemble des logements intermédiaires en cours de réalisation se présente comme suit :

Projet	Ville	Société	% de commercialisation	% de réalisation	Nombre
Islane	Agadir	DPGA	7%	23%	4880
Total Agadir					4 880
Al Amal	Beni Melal	DPGA	16%	0%	159
Total Beni Melal					159
Al Farah	Casablanca	Addoha Essalam	0%	0%	30
Al Azhar	Casablanca	Addoha Essalam	23%	4%	408
Al Fath	Casablanca	DPGA	5%	0%	103
Al FAJR	Casablanca	DPGA	0%	0%	98
Total Casablanca					639
Half Moon	El Jadida	Beladi	4%	0%	3 000
Total El Jadida					3 000
Residences du Golf	Kenitra	Mabani Zellidja	6%	25%	803
Total Kénitra					803
Portes de Marrakech 2	Marrakech	DPGA	0%	13%	3332
Zhor Targa	Marrakech	Immolog	15%	46%	819
Portes de Marrakech 1	Marrakech	Immolog	3%	44%	3412
Total Marrakech					7 563
Toulal	Meknès	DPGA	5%	60%	316
Total Meknès					316
Al Majd	Rabat	Al Qudrah Addoha	3%	72%	102
Portes de Salé	Rabat	Immolog	2%	37%	209
Total Rabat					311
Cap Spartel	Tanger	Tanger Sakane	8%	0%	468
Sables d'Or	Tanger	Mabani			
		Détroit/DPGA/Tanger	4%	1%	3479
		Sakane			
Al Manzeh	Tanger	Tanger Sakane	21%	81%	14
Val Fleuri	Tanger	Tanger Sakane	14%	71%	342
Total Tanger					4 303
Total					21 974

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

À fin 2012, le Groupe Addoha est en cours de réalisation de logements intermédiaires portant sur 21 974 unités. Ces projets se répartissent sur plusieurs villes du Maroc dont notamment Casablanca, Marrakech, Agadir, El Jadida, Rabat, Tanger, Kénitra, Meknès et Beni Mellal (dont 90% des unités localisées au niveau des villes d'Agadir, d'El Jadida, de Marrakech et de Tanger).

VII.3.3. Logements intermédiaires non encore entamés

Au 31 décembre 2012, 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
Les Perles de Bouznika	Bouznika	Al Makane El Jamil	170
Total Casablanca			170
Ain Aouda	Rabat	Immolog	15 900
Total Rabat			15 900
Ennasr	Oujda	Foncière Iskane	4 325
Total Oujda			4 325
Tamosida	Kénitra	Foncière Iskane	3 033
Total Kénitra			3 033
Al Hadika	Salé	Immolog	545
Total Salé			545
Sables d'Or	Tanger	Mabani Détroit/DPGA/Tanger Sakane	3 514
Total Tanger			3 514
Total			27 487

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

Le Groupe Addoha envisage la réalisation de 27 487 logements intermédiaires localisés au niveau des villes de Rabat, Oujda, Kénitra, Salé, Tanger 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. À fin 2012, le Groupe Addoha (filiales incluses) entreprend la réalisation de 49 461 unités intermédiaires (dont 21 974 unités en cours de réalisation et 27 487 unités non encore entamées).

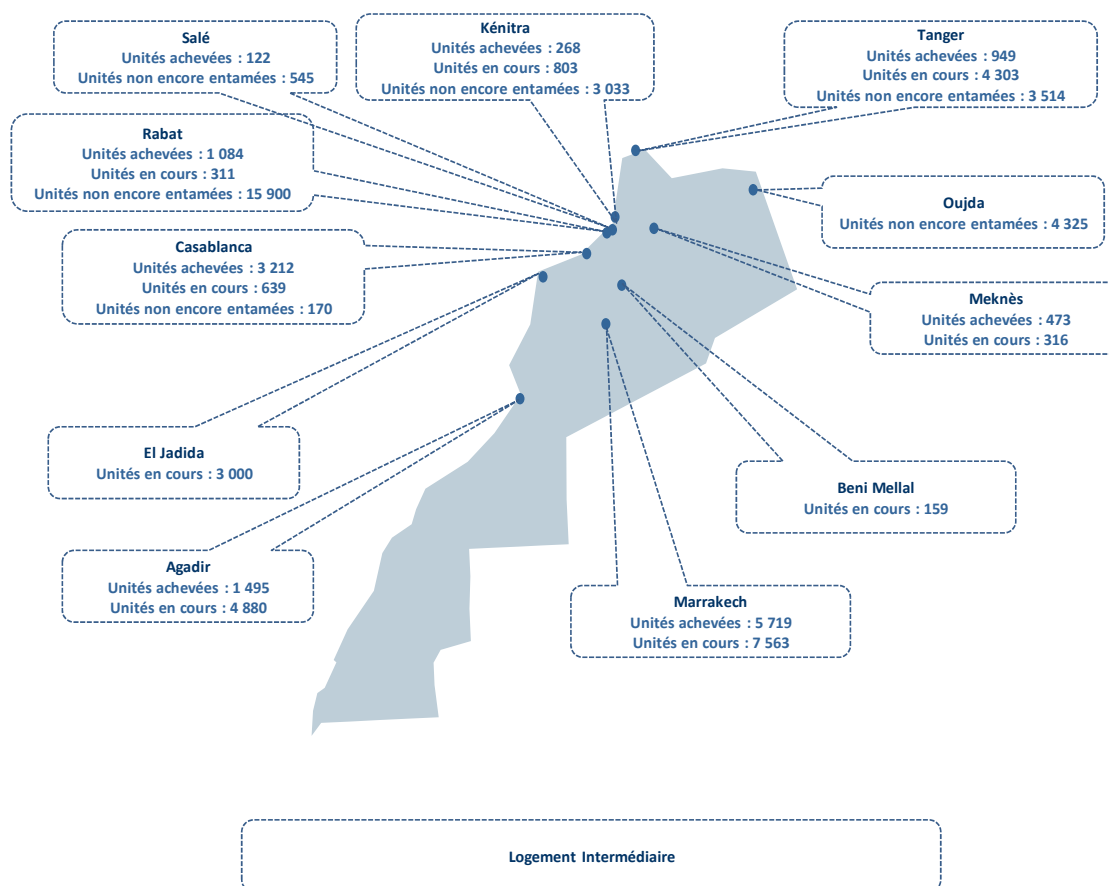
Le positionnement géographique des programmes de logements intermédiaires est synthétisé dans le tableau suivant :

Positionnement régional	Nombre de logements achevés	Nombre de logements en cours de réalisation	Nombre de logements non encore entamés	Total logements
Agadir	1 495	4 880	-	6 375
Beni Mellal	-	159	-	159
Casablanca	3 212	639	170	4 021
El Jadida	-	3 000	-	3 000
Kénitra	268	803	3 033	4 104
Marrakech	5 719	7 563	-	13 282
Meknès	473	316	-	789
Oujda	-	-	4 325	4 325
Rabat	1 084	311	15 900	17 295
Salé	122	-	545	667
Tanger	949	4 303	3 514	8 766
Total	13 322	21 974	27 487	62 783

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

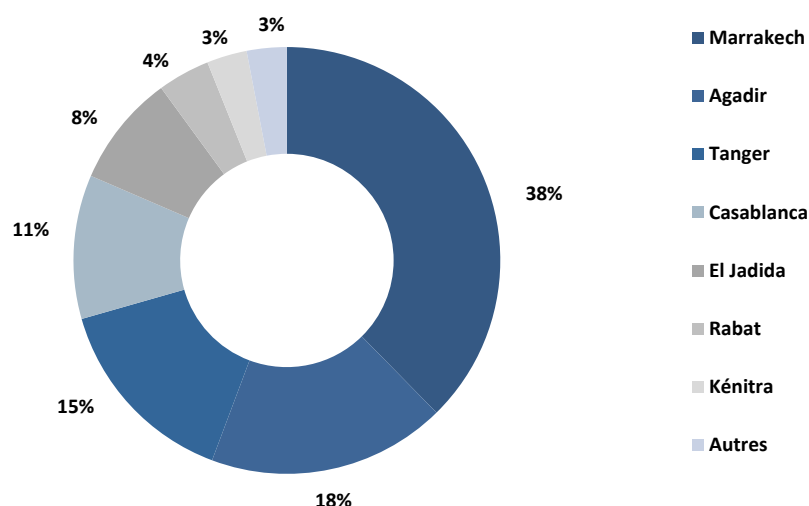
VII.3.5. Cartographie des projets immobiliers intermédiaires

Figure 18. Cartographie des projets immobiliers intermédiaires au 31/12/2012



Source : Douja Promotion Groupe Addoha

Figure 19. Répartition géographique des programmes intermédiaires achevés et en cours à fin 2012



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 sur les prochaines années, le Groupe Addoha a entrepris la réalisation d'un certain nombre de programmes de haut standing dont le détail, au 31 décembre 2012, figure ci-après.

VII.4.1. Logements de haut standing réalisés au 31 décembre 2012

Projet	Localisation	Société	Nombre au 31/12/2012
Bouskoura Golf City	Bouskoura	CITA	539
Californie Bled Alaz	Casablanca	DPGA	66
Total Casablanca			605
Argane	Marrakech	DPGA	273
Atlas Golf Resort	Marrakech	GFM	345
Marrakech Golf City	Marrakech	DPGA	517
Total Marrakech			1 135
Ryad Al Andalouss	Rabat	DPGA	1 375
Total Rabat			1 375
Saïdia Mediterranean	Saïdia	General Firm Of Morocco	1 151
Total Saïdia			1 151
Alcudia	Tétouan	General Firm Of Morocco	459
Total Tétouan			459
Fès City Center	Fès	DPGA	139
Total Fès			139
Plage des Nations	Kénitra	DPGA	397
Total Kénitra			397
Total			5 261

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 2012, le Groupe Addoha a entièrement réalisé et commercialisé 5 261 unités résidentielles de haut standing au niveau des villes de Casablanca (605 unités), Marrakech (1 135 unités), Rabat (1 375 unités), Saïdia (1 151 unités), Tétouan (459 unités), Fès (139 unités) et Kénitra (397 unités).

VII.4.2. Logements de haut standing en cours de réalisation

Au 31 décembre 2012, 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	% de commercialisation	% de réalisation	Nombre
Bouskoura Golf City	Casablanca	CITA	53%	20%	2 217
Total Casablanca					2 217
Fès City Center	Fès	DPGA	4%	9%	1 480
Total Fès					1 480
Plage des Nations	Kenitra	DPGA	7%	4%	10 136
Total Kenitra					10 136
Argane	Marrakech	DPGA	12%	16%	1 424
Atlas Golf Resort	Marrakech	GFM	8%	18%	1 616
Country Club	Marrakech	Marrakech Golden Resort	6%	0%	97
Kamelis	Marrakech	DPGA	0%	0%	1 642
Marrakech Golf City	Marrakech	DPGA	19%	17%	2 467
Total Marrakech					7 246
Ryad Al Andalouss	Rabat	DPGA	22%	23%	4 732
Total Rabat					4 732
Saïdia Mediterranea	Saïdia	General Firm Of Morocco	52%	58%	817
Total Saïdia					817
Al Cudia	Tétouan	General Firm Of Morocco	40%	40%	696
Total Tétouan					696
Total					27 324

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

À fin décembre 2012, les programmes de haut standing en cours de réalisation par Douja Promotion Groupe Addoha et ses filiales concernent 27 324 unités situées à Casablanca (2 217 unités), Fès (1 480 unités), Kénitra (10 136 unités), Marrakech (7 246 unités), Rabat (4 732 unités), Saïdia (817 unités), et Tétouan (696 unités).

VII.4.3. Logements de haut standing non encore entamés

Le Groupe Addoha prévoit le lancement de 4 programmes immobiliers de haut standing dans les villes de Marrakech et Tanger 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).

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

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), Saniate (263 unités prévues à Marrakech) et Nouinouich (125 unités prévues à Tanger).

VII.4.4. Localisation géographique des programmes de logements de haut standing

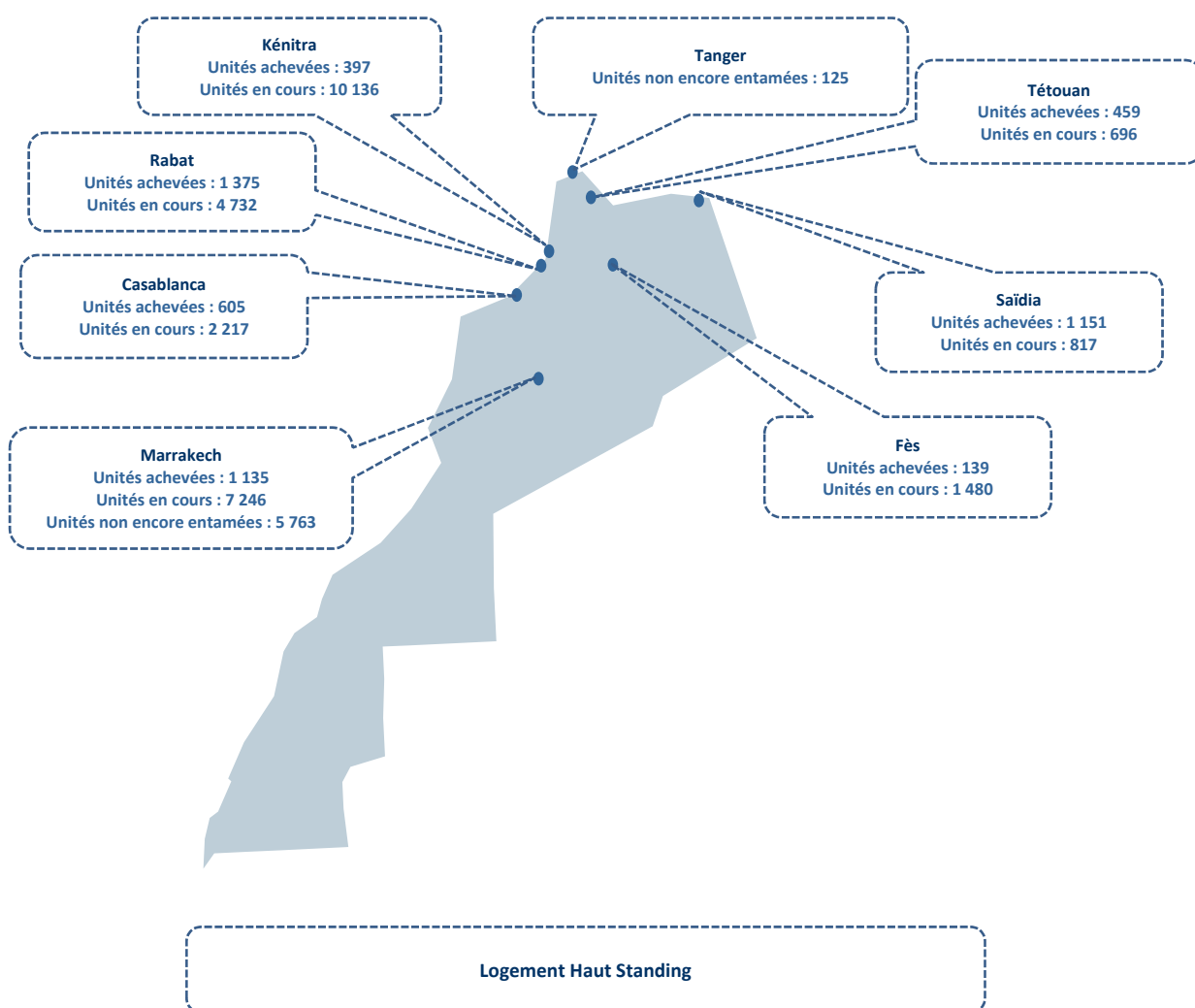
Au 31 décembre 2012, le positionnement géographique des programmes de logements haut standing est synthétisé dans le tableau suivant :

Positionnement régional	Nombre de logements achevés	Nombre de logements en cours de réalisation	Nombre de logements non encore entamés	Total logements
Casablanca	605	2 217	-	2 822
Fès	139	1 480	-	1 619
Kénitra	397	10 136	-	10 533
Marrakech	1 135	7 246	5 763	14 144
Rabat	1 375	4 732	-	6 107
Saïdia	1 151	817	-	1 968
Tanger	-	-	125	125
Tétouan	459	696	-	1 155
Total	5 261	27 324	5 888	38 473

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

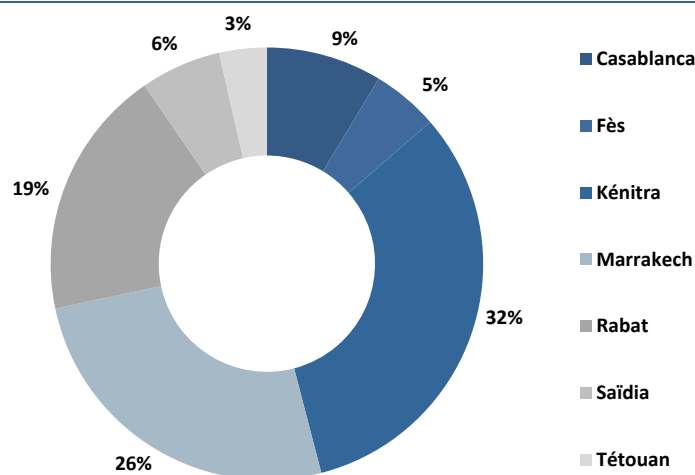
VII.4.5. Cartographie des projets immobiliers de haut standing

Figure 20. Cartographie des projets immobiliers de haut standing au 31/12/2012



Source : Douja Promotion Groupe Addoha

Figure 21. Répartition géographique des logements haut standing achevés et en cours de réalisation à fin 2012



Source : Douja Promotion Groupe Addoha

VIII. Évolution de l'activité du Groupe Addoha

VIII.1. Synthèse de l'activité du Groupe Addoha

L'évolution cumulée à fin décembre des programmes réalisés, en cours de réalisation et non encore entamés sur les trois derniers exercices par le Groupe Addoha se présente comme suit :

Programmes	2010	2011	2012	Var. 10/09	Var. 11/10
Économiques					
Compromis de vente	19 985	22 508	22 198	12,6%	-1,4%
Logements livrés	19 260	25 739	22 716	33,6%	-11,7%
Intermédiaires					
Compromis de vente	1 488	1 160	982	-22,0%	-15,3%
Logements livrés	1 937	1 014	1 412	-47,7%	39,3%
Haut Standing					
Compromis de vente	2 565	2 108	4 434	-17,8%	Ns
Logements livrés	1 152	1 408	1 517	22,2%	7,7%
Total					
Compromis de vente	24 038	25 776	27 614	7,2%	7,1%
Logements livrés	22 349	28 161	25 645	26,0%	-8,9%

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

Analyse de la période 2010-2011

En 2011, le nombre de compromis de vente signés affiche une progression de 7,2% tous segments confondus. Cette évolution résulte principalement de l'augmentation des ventes du segment économique (22 508 compromis de vente signés en 2011 contre 19 985 en 2010, soit une croissance de 12,6%).

Concernant les unités livrées, le Groupe enregistre une croissance de 26,0% comparativement à l'année 2010 sous l'effet de la progression (i) des livraisons des segments économique et intermédiaire de 26,2% et (ii) des unités Haut Standing livrées de 22,2%.

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.

VIII.2. Ventilation du Chiffre d'affaires par segment

Le tableau suivant présente la ventilation du chiffre d'affaires par segment (économique et intermédiaire, haut standing) sur les trois dernières années :

Segment	2010	2011	2012
Économique et Intermédiaire (en MDhs)	5 911	6 493	6 295
Haut Standing (en MDhs)	1 671	2 840	3 124
Chiffre d'affaires total(en MDhs)	7 582	9 333	9 419

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 :

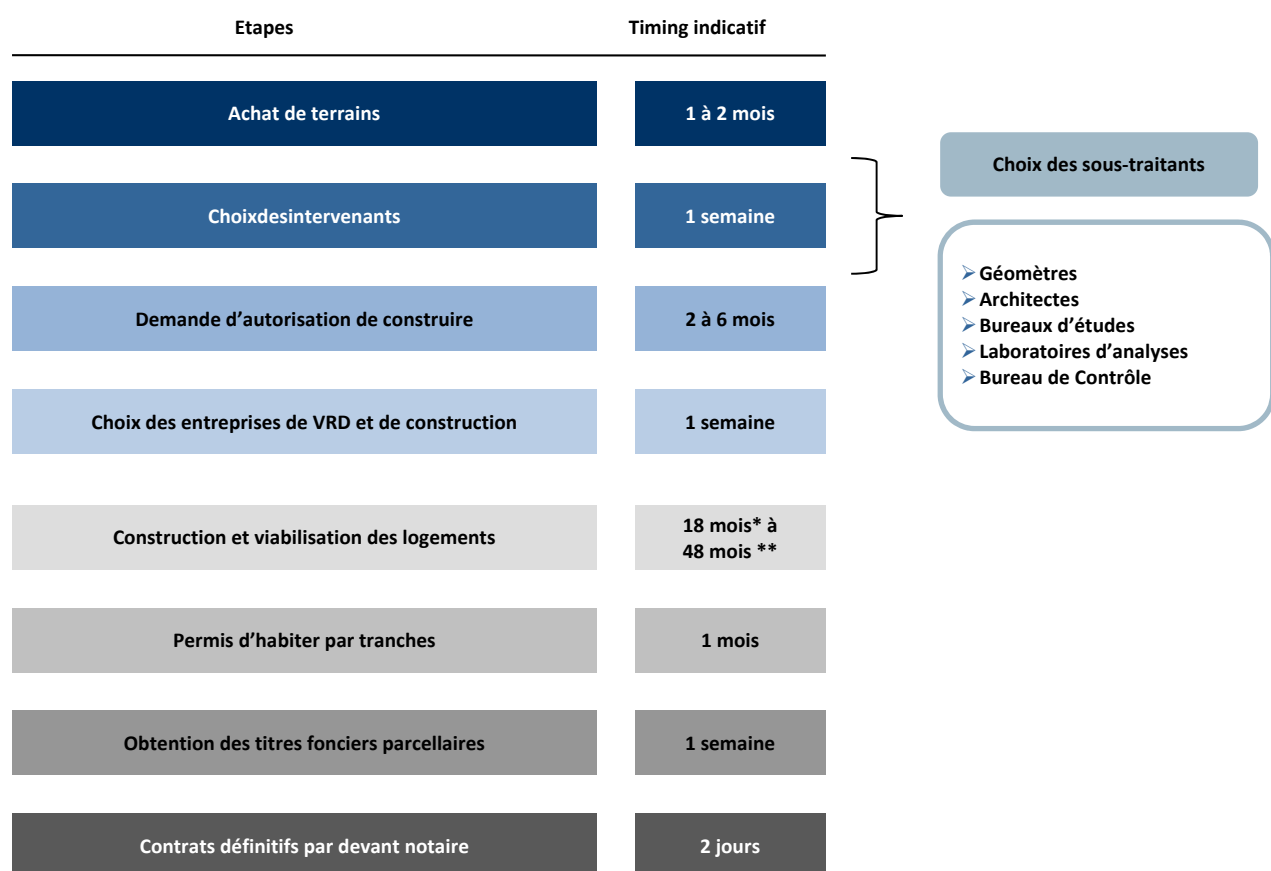
- localisation du terrain ;
- note de renseignements de l'Agence Urbaine ;
- étude du marché ;
- étude par l'architecte du nombre de logements pouvant être réalisés ;
- étude de rentabilité financière prévisionnelle du programme ;
- achat du terrain.

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 2000 logements

** programmes des 9000 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, renforcées par une politique de commercialisation dynamique et diversifiée.

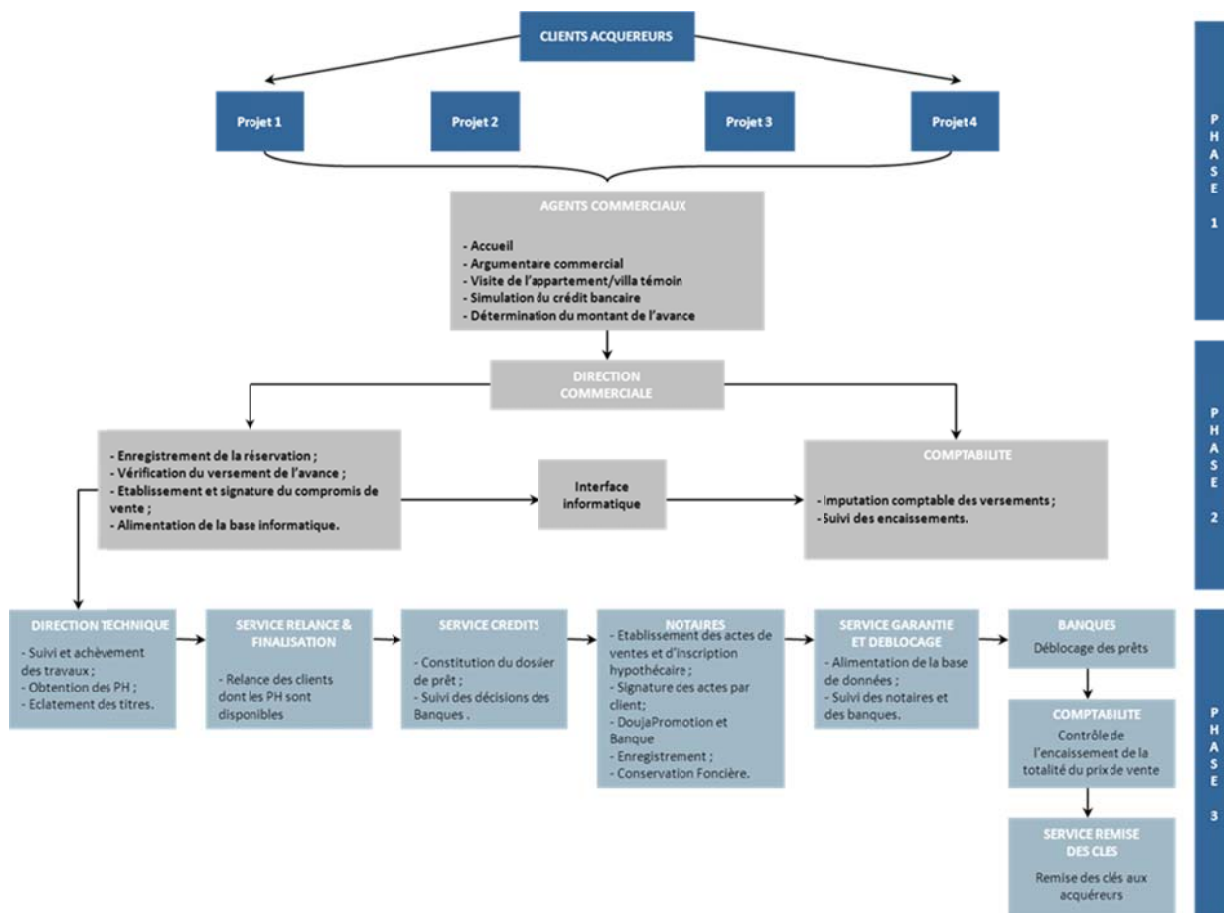
VIII.5. Processus de commercialisation

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 ;

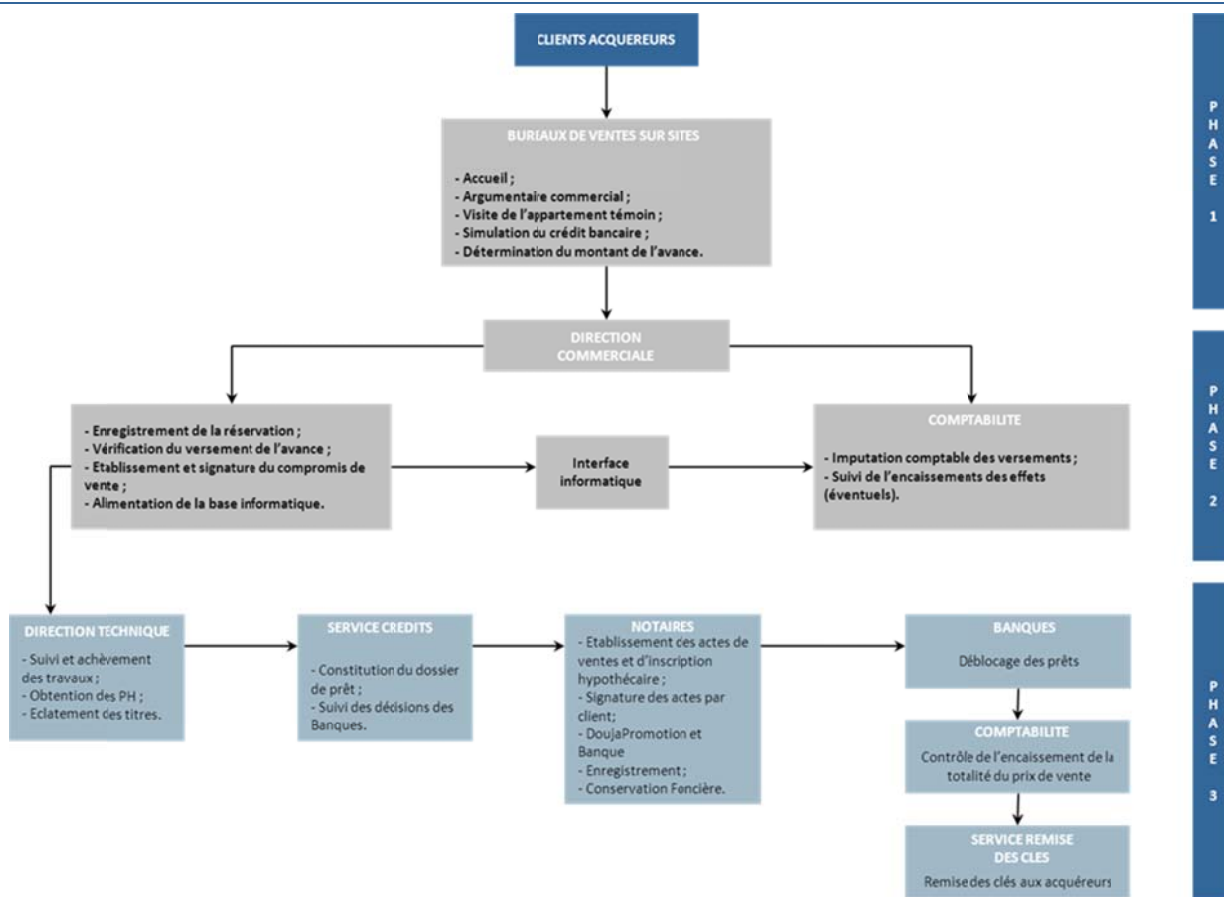
Phase 2 : signature du compromis de vente ;

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 ;

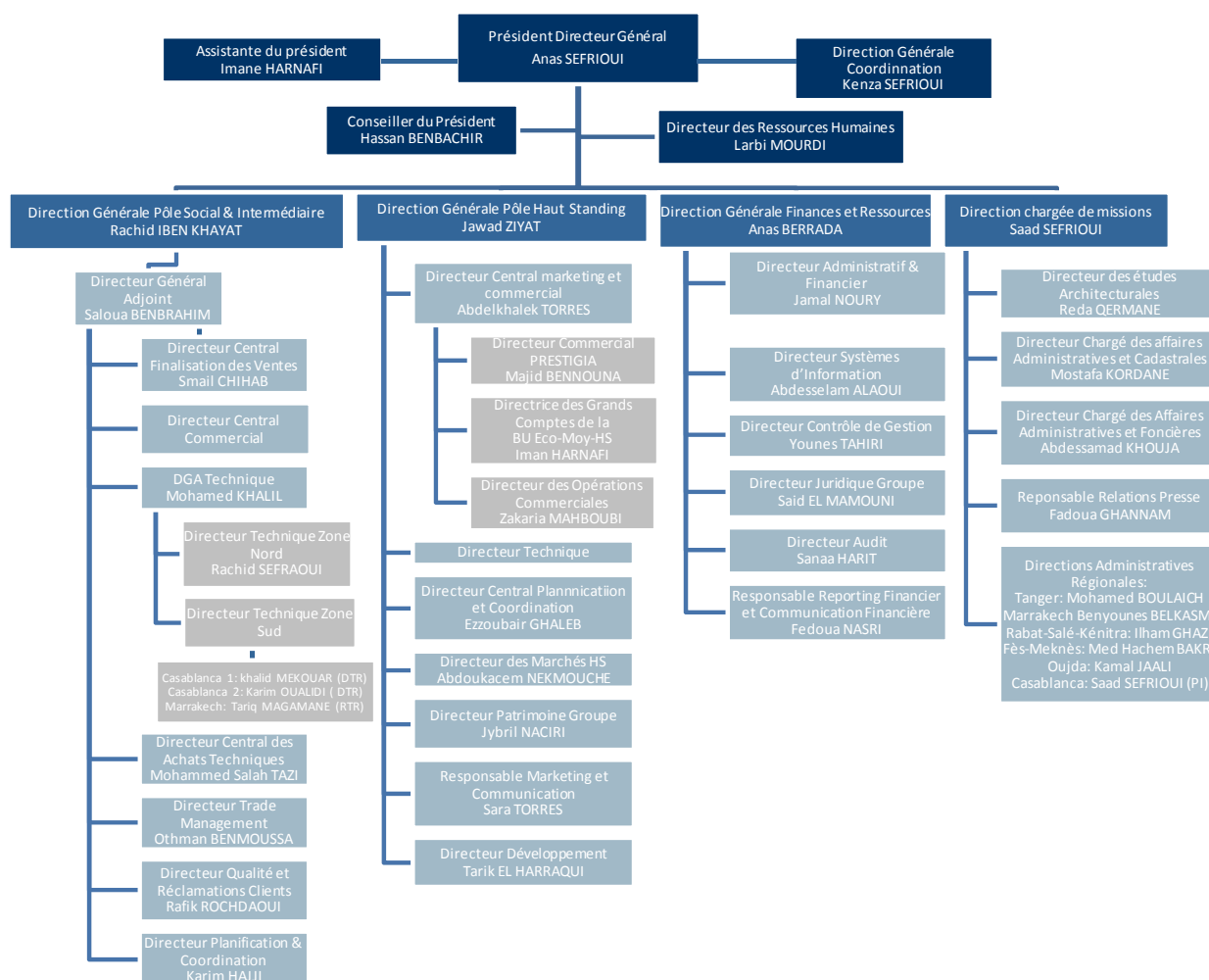
Phase 3 : exécution de l'ensemble des formalités juridiques, administratives et bancaires à compter de l'éclatement des titres fonciers jusqu'à la remise des clés (Crédits, Notaires, Banques...) jusqu'à la livraison du bien.

IX. Organisation

IX.1. Organigramme actuel de la Société

L'organigramme de Douja Promotion Groupe Addoha, au 30 juin 2013, se présente comme suit :

Figure 25. Organigramme opérationnel au 30/06/2013



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 :

	2010	2011	2012	Var 11/10	Var 12/11
Effectif global	445	579	587	30,1%	1,4%

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

Sur la période 2010-2011, le développement de l'activité de Douja Promotion Groupe Addoha a nécessité le recrutement de nouvelles ressources à même d'accompagner cette croissance. De ce fait, l'effectif de la Société progresse de 30,1% sur la période susmentionnée.

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.

■ Structure de l'effectif

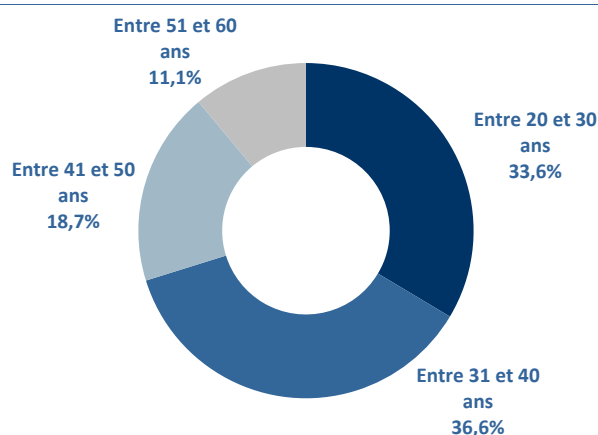
	2010	2011	2012	Var 11/10	Var 12/11
Cadres dirigeants	49	56	55	14,3%	-1,8%
Cadres	71	120	142	69,0%	18,3%
Employés	325	403	390	24,0%	-3,2%
Total	445	579	587	30,1%	1,4%

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

Entre 2010 à 2012, l'évolution de l'effectif du Groupe est principalement portée par la progression du nombre de cadres qui s'établit à 142 personnes à fin 2012 (vs 120 à fin 2011 et 71 à fin 2010). Le taux d'encadrement s'établit à 33,6% en 2012.

La structure de l'effectif de Douja Promotion Groupe Addoha par tranche d'âge se présente comme suit au 31 décembre 2012:

Figure 26. Structure de l'effectif de Douja Promotion Groupe Addoha par tranche d'âge, au 31 décembre 2012



Source : Douja Promotion Groupe Addoha

Comme l'illustre le graphique ci-dessus, le Groupe Addoha bénéficie d'un personnel relativement jeune où les personnes âgées de moins de 40 ans représentent 70,2% de l'effectif global à fin 2012.

La répartition de l'effectif de Douja Promotion Groupe Addoha par sexe se décline comme suit sur la période 2010-2012 :

	2010	2011	2012	Var 11/10	Var 12/11
Hommes	258	381	386	47,7%	1,3%
Femmes	187	198	201	5,9%	1,5%
Total	445	579	587	30,1%	1,4%

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 2011-2012 ont essentiellement porté sur les domaines suivants :

Domaine	Journées de formation 2010	Journées de formation 2011	Journées de formation 2012
Management	30	66	0
Qualité	30	0	30
Force de vente	30	0	45
Total	90	66	75

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

En 2012, la Société a organisé 75 jours de formation contre 66 jours en 2011, soit une croissance de 13,6 %.

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 ;
- Assurance Maladie Obligatoire pour la société Immolog.

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.

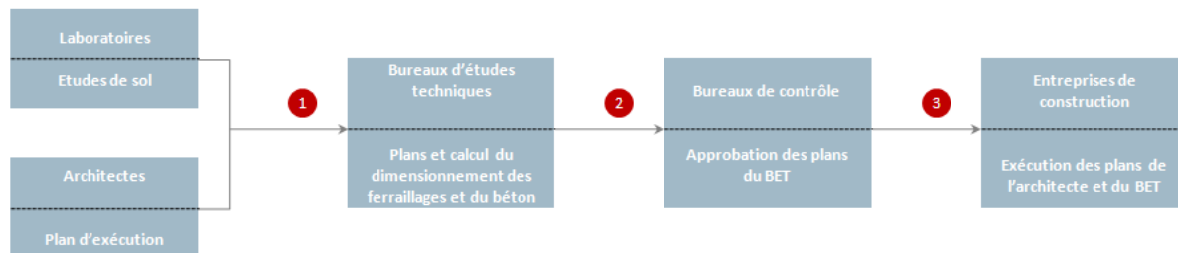
Un cabinet d'étude marketing externe de renommée nationale est en charge de ce contrôle qui donne lieu à un programme de formation axé sur les insuffisances identifiées et les mesures à adopter pour les corriger.

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 :

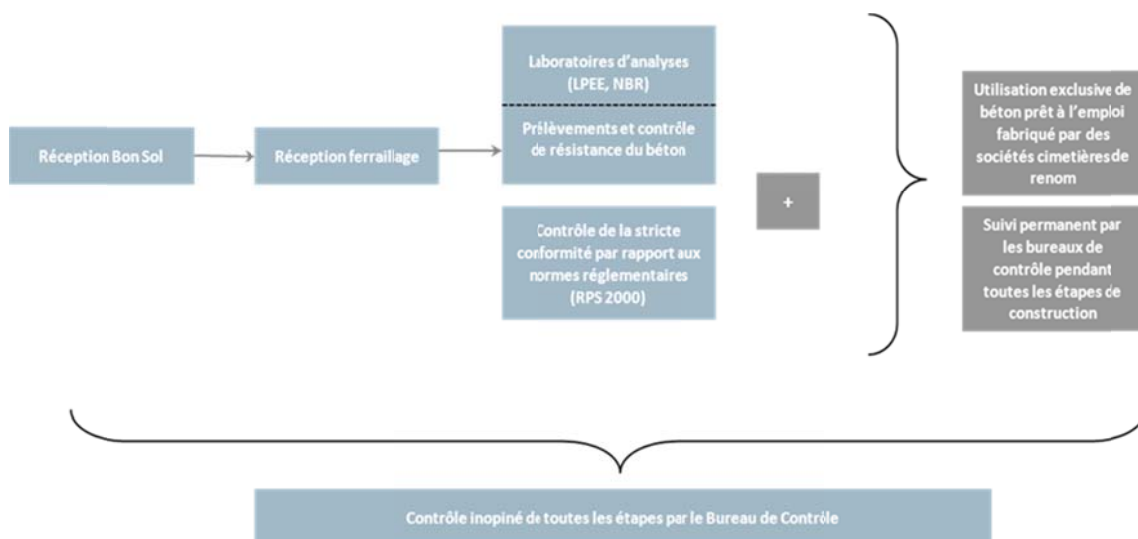
Dès leur établissement par l'architecte, les plans et les études géotechniques sont transmis au Bureau d'Études Techniques (BET) en vue de l'élaboration des plans et du calcul du dimensionnement des ferraillasses et du béton.

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.

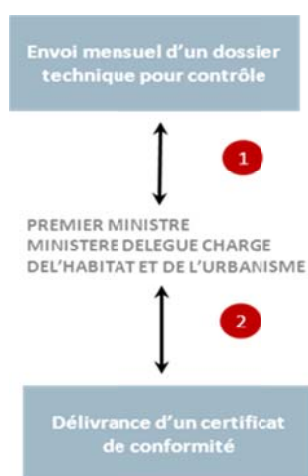
Par ailleurs, le bureau d'études réceptionne avant coulage, la conformité du ferrailage, des poutrelles et de l'hourdis.

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.

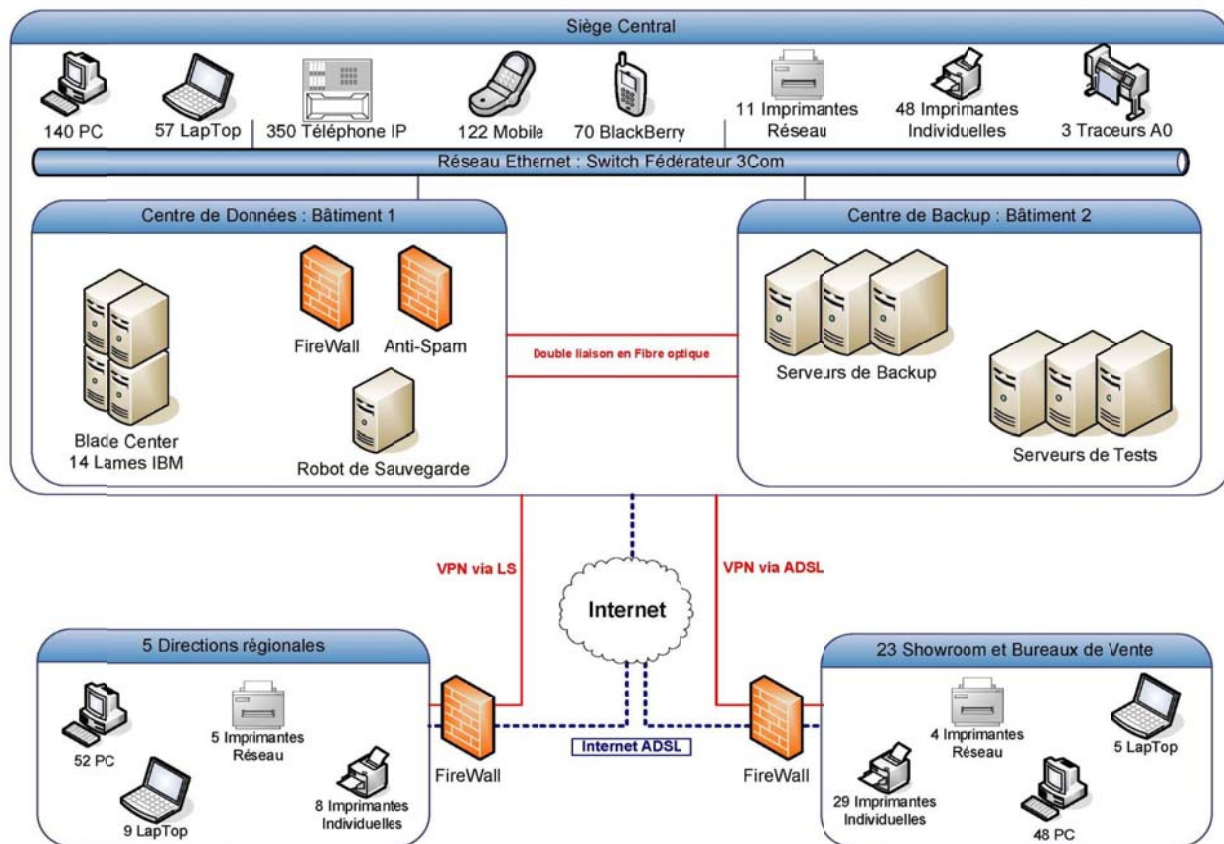
■ Défis et objectifs du Système d'Information

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 sur les segments logements économiques et intermédiaires, 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 adoptée dans les domaines de la qualité et de la sécurité ;
- le financement des acquéreurs ;
- l'assistance aux acquéreurs ;
- les actions de communication ;
- la diversification géographique des programmes.

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.

De plus, le Groupe Addoha, s'appuyant sur l'expertise reconnue de son management, s'inscrit parfaitement dans le cadre de la politique gouvernementale érigeant le secteur de l'habitat parmi les toutes premières priorités nationales.

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, se substitue régulièrement aux acquéreurs en vue de bénéficier de meilleures conditions de crédit en termes de taux d'intérêt, de quotité de financement, de durée, de frais de dossiers.

En effet, compte-tenu du nombre important de demandes de crédits 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 Guicher 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 champs 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 fonciers 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 à l'acquisition de fonciers stratégiques dont 200 ha sur l'axe Casablanca-Rabat, correspondant à près de 40 000 logements supplémentaires.

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

Concernant le segment 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)	2010	2011	2012
Immobilisation en non-valeur	65 141	2 827	2 940
Immobilisations incorporelles	305	86	2 032
Immobilisations corporelles	7 930	35 701	10 212
Terrains	-	24 500	-
Constructions	-	-	-
Installations techniques mat. et outil.	189	594	2 416
Matériel de transport	568	18	377
Mobilier et matériel de bureau	6 719	6 940	4 854
Autres immobilisations corporelles d'exploitation	453	3 648	2 075
Immobilisations corporelles en cours	-	-	489
Total	73 376	38 614	15 185

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

En 2010, le montant total des investissements s'établit à 11,0 MDhs. Ces investissements portent essentiellement sur les postes suivants :

- les immobilisations en non-valeur d'un montant de 65,1 MDhs, regroupant les frais liés à l'augmentation de capital réalisée en Juillet 2010 ;
- les immobilisations corporelles s'élevant à 7,9 Mdh; liées essentiellement à l'aménagement de nouveaux bureaux.

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.

**Partie V. SITUATION FINANCIERE CONSOLIDEE DES COMPTES DE
DOUJA PROMOTION GROUPE ADDOHA**

I. Analyse de l'état des soldes de gestion (comptes consolidés)

I.1. Périmètre de consolidation

I.1.1. 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

I.1.2. 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

I.1.3. Périmètre de consolidation au 31 décembre 2010

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

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

II. État des soldes de gestion consolidé

AVERTISSEMENT

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 2010, 2011 et 2012 détaillée ci-après est basée sur des données internes de l'émetteur.

Le tableau suivant reprend les principaux indicateurs de l'État des Soldes de Gestion consolidé de Douja Promotion Groupe Addoha pour les exercices 2010, 2011 et 2012 :

En milliers de dirhams	2010	2011	2012	Var. 11/10	Var. 12/11
Chiffre d'affaires	7 582 052	9 332 632	9 418 980	23,1%	0,9%
Variation de stocks de produits	-879 923	-574 883	-75 047	-34,7%	-86,9%
Immobilisations produites par l'entreprise pour elle-même	293	-	1 291	Na	Na
Production	6 702 422	8 757 749	9 345 224	30,7%	6,7%
Achats consommés de matières et marchandises	3 975 193	6 137 263	6 414 335	54,4%	4,5%
Autres charges externes	173 708	272 493	197 986	56,9%	-27,3%
Consommation	4 148 901	6 409 756	6 612 321	54,5%	3,2%
Valeur ajoutée	2 553 521	2 347 993	2 732 903	-8,0%	16,4%
<i>VA/CA</i>	<i>33,70%</i>	<i>25,20%</i>	<i>29,0%</i>	<i>-8,6 pts</i>	<i>3,8 pts</i>
Impôts et taxes	16 609	13 700	8 257	-17,5%	-39,7%
Charges de personnel	171 712	212 768	231 291	23,9%	8,7%
Excédent Brut d'Exploitation (EBE)	2 365 200	2 121 525	2 493 355	-10,3%	17,5%
<i>EBE/CA</i>	<i>31,20%</i>	<i>22,70%</i>	<i>26,5%</i>	<i>-8,5 pts</i>	<i>3,8 pts</i>
Autres produits d'exploitation	542	909	150 008	67,7%	>100%
Autres charges d'exploitation	997	1 200	1 000	20,4%	-16,7%
Reprises d'exploitation	1 800	116 041	7 360	>100%	-93,7%
Dotations d'exploitation	34 058	90 303	34 863	>100%	-61,4%
Transfert de charges	-	46 486	0	-	-
Résultat d'Exploitation	2 332 487	2 193 458	2 614 860	-6,0%	19,2%
<i>Marge opérationnelle (REX/CA)</i>	<i>30,80%</i>	<i>23,50%</i>	<i>27,8%</i>	<i>-7,3 pts</i>	<i>4,3 pts</i>
Produits financiers	303 318	258 515	331 819	-14,8%	28,4%
Charges financières	489 090	527 235	576 866	7,8%	9,4%
Résultat financier	-185 772	-268 720	-245 047	44,7%	-8,8%
Résultat courant avant impôts	2 146 715	1 924 738	2 369 812	-10,3%	23,1%
Produits non courants	60 038	124 664	38 201	>100%	-69,4%
Charges non courantes	25 682	31 700	141 008	23,4%	>100%
Résultat non courant	34 355	92 964	-102 807	>100%	<-100%
Résultat avant impôts	2 181 070	2 017 701	2 267 005	-7,5%	12,4%
Impôts sur les résultats	348 102	83 967	309 771	-75,9%	>100%
Résultat net des entreprises intégrées	1 832 969	1 933 734	1 957 234	5,5%	1,2%
Quote-part des résultats des entreprises mises en équivalence	-	-3609	-242	-	93,3%
Dotations aux amortissements des écarts d'acquisition	1 321	532	532	-59,7%	0,0%
Intérêts minoritaires	145 871	94 639	73 239	-35,1%	-22,6%
Résultat net (part groupe)	1 685 777	1 834 954	1 883 221	8,8%	2,6%
<i>Marge nette (RN/CA)</i>	<i>22,20%</i>	<i>19,7%¹³</i>	<i>20,0%</i>	<i>-2,5 pts</i>	<i>0,3 pt</i>

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

¹³ 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. Chiffre d'affaires consolidé

La contribution de chaque filiale au chiffre d'affaires consolidé pour les exercices 2010, 2011 et 2012 se présente comme suit :

En milliers de dirhams	2010	2011	2012	Var. 11/10	Var. 12/11
Douja Promotion Groupe Addoha	4 483 660	5 366 057	5 516 347	19,7%	2,8%
Cita	-	-	1 544 132	-	Na
Immolog	1 019 887	1 463 416	859 555	43,5%	-41,3%
Dar Jawda	92 633	175	43 567	-99,8%	>100%
Addoha Essalam	859 074	1 590 794	780 250	85,2%	-51,0%
Tanger Sakane	219 608	91 160	214 817	-58,5%	>100%
General Firm Of Morocco	436 496	544 157	133 373	24,7%	-75,5%
Mabani Zellidja	326 301	246 003	205 449	-24,6%	-16,5%
Al Qudra Addoha	23 055	39 917	26 459	73,1%	-33,7%
Beladi Hadj Fatah	248 531	16 236	99 310	-93,5%	>100%
Trade Management	-	24 633	183 474	Na	>100%
Awal Sakane	-	128 218	5 562	Na	-95,7%
Mabani Détroit	-	43 424	-	Na	Na
Atlas Mediterranean	-	-	3 567	Na	Na
Total avant élimination des intragroupes	7 709 245	9 554 190	9 615 861	23,9%	0,6%
(-) Élimination des intragroupes	127 194	221 557	196 880	74,2%	-11,1%
Chiffre d'affaires consolidé	7 582 051	9 332 633	9 418 980	23,1%	0,9%

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

Au titre de l'exercice 2012, le chiffre d'affaires consolidé du Groupe Addoha s'établit à 9 419,0 MDhs contre respectivement 9 332,6 MDhs en 2011 et 7 582,1 MDhs en 2010, enregistrant ainsi une croissance annuelle moyenne de 11,5% sur la période étudiée.

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%¹⁴ du volume d'affaires consolidé au titre de l'exercice 2012.

Évolution du chiffre d'affaires consolidé entre 2010 et 2011

Sur la période 2010-2011, Douja Promotion Groupe Addoha enregistre un volume d'affaires consolidé de 9 332,6 MDhs, en progression de 23,1% comparativement à 2010.

Cette évolution résulte principalement de l'effet conjugué des facteurs suivants :

- La progression des livraisons réalisées par la société Douja Promotion Groupe Addoha de 5,8% (soit un volume de livraisons de 12 168 unités en 2011 contre 11 503 unités en 2010) ;
- L'augmentation du volume d'affaires enregistré par la société Immolog de 43,5% sous l'effet de l'accroissement de ses livraisons de 2 934 unités en 2010 à 5 978 unités en 2011, soit une hausse de plus de 100% ;
- La croissance du chiffre d'affaires réalisé par la société Addoha Essalam (85,2%) due notamment à l'augmentation des livraisons réalisées par ladite entité de 3 002 unités en 2010 à 6 113 unités en 2011.

Par ailleurs, le recul du chiffre d'affaires de la société Dar Jawda s'explique par l'arrivée à terme du projet Al Wifaq qui réalise en 2011 une seule livraison. Il convient de noter que ladite société a entamé un nouveau projet (Nahda) à Casablanca portant sur près de 350 logements.

¹⁴ Pourcentage calculé hors éléments intragroupe.

La baisse du volume d'affaires réalisé par la société Beladi Hadj Fatah est principalement due à l'arrivée à terme des projets Khozama et Najd (ayant réalisé 20 livraisons en 2011). Ladite société a entamé un nouveau projet de logements intermédiaires, Half Moon à El Jadida, pour une consistance globale estimée à 3 000 logements et lots de terrains.

Le chiffre d'affaires de la société Tanger Sakane recule de 219 608 KDhs en 2010 à 91 160 KDhs en 2011 principalement sous l'effet de la baisse des livraisons du projet Val Fleuri de 319 unités en 2010 à 232 unités en 2011.

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 intermédiaire 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 ;
- 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.2. Valeur ajoutée

Le tableau ci-dessous détaille l'évolution de la valeur ajoutée consolidée sur la période 2010-2012 :

En milliers de dirhams	2010	2011	2012	Var. 11/10	Var. 12/11
Chiffre d'affaires	7 582 052	9 332 632	9 418 980	23,1%	0,9%
Variation de stocks de produits	-879 923	-574 883	-75 047	-34,7%	-86,9%
Immobilisations produites par l'entreprise pour elle-même	293	-	1 291	Na	Na
Production	6 702 422	8 757 749	9 345 224	30,7%	6,7%
Achats consommés de matières et marchandises	3 975 193	6 137 263	6 414 335	54,4%	4,5%
Autres charges externes	173 708	272 493	197 986	56,9%	-27,3%
Consommation	4 148 901	6 409 756	6 612 321	54,5%	3,2%
Valeur ajoutée	2 553 521	2 347 993	2 732 903	-8,0%	16,4%
VA/CA	33,7%	25,2%	29,0%	-8,6 pts	3,8 pts

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

Au titre de l'exercice 2012, la valeur ajoutée du Groupe Addoha s'établit à 2 721,5 MDhs contre respectivement 2 348,0 MDhs et 2 553,5 MDhs en 2011 et 2010, enregistrant un TCAM de 3,2% sur la période 2010-2012.

Évolution de la valeur ajoutée entre 2010 et 2011

Au titre de l'exercice 2011, la valeur ajoutée enregistre un repli (-8,0%) pour s'établir à 2 348,0 MDhs contre 2 553,5 MDhs en 2010. Cette évolution s'explique essentiellement par l'effet conjugué des facteurs suivants :

- La diminution du taux de la marge brute en raison du recul du poids des livraisons de lots de terrains dans le volume livré global¹⁵ ;
- La moins-value constatée suite à une opération exceptionnelle de cession de terrains nus (destinés à accueillir des constructions touristiques) réalisée par la Société d'Aménagement de Saïdia (SAS - filiale à 100% de la société General Firm of Morocco) dans le cadre du protocole d'accord signé avec CDG Développement et la Société Marocaine d'Ingénierie Touristique. Au terme de cette opération SAS demeure propriétaire de parcelles dédiées exclusivement à l'immobilier et recentre son activité sur la seule composante résidentielle ;
- L'augmentation de 56,9% des charges externes sous l'effet des dépenses engagées par le Groupe pour renforcer ses structures et accompagner son développement commercial.

La croissance de 30,7% de la production du Groupe Addoha en 2011 s'explique par l'augmentation des volumes de livraisons matérialisée par la croissance du chiffre d'affaires.

¹⁵ Les lots de terrains se caractérisent notamment par des taux de marge brute plus élevés que les autres produits.

Les achats consommés de l'exercice 2011 s'élève à 6 137,3 MDhs en hausse de 54,4% principalement sous l'effet de l'accroissement du volume d'activité avec notamment le lancement à la production de plusieurs projets de logements intermédiaires et économiques. Les augmentations les plus marquées des achats consommés sont enregistrées par les sociétés suivantes :

- La société Douja Promotion Groupe Addoha, enregistrant des achats consommés en croissance de 54,4% en 2011 ;
- La société Immolog, affichant des achats consommés en augmentation de 50,4% en 2011 ;
- La société Addoha Essalam, marquant une hausse des achats consommés de 99,0% en 2011 ;
- La société Cita, enregistrant des achats consommés de 446,3 MDhs en 2011 contre 144,6 MDhs en 2010 ;
- Les sociétés Dar Jawda, General Firm of Morocco et Mabani Détroit.

Lesdites progressions sont toutes liées à l'accroissement des rythmes de construction des projets en développement par les sociétés susmentionnées au cours de la période 2010-2011.

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 suite sur la période 2010-2012 :

En milliers de dirhams	2010	2011	2012	Var. 11/10	Var. 12/11
Douja Promotion Groupe Addoha	2 175 464	3 359 378	3 516 483	54,4%	4,7%
Immolog	585 574	880 949	571 856	50,4%	-35,1%
Promif	-5	12	-	Ns	Na
Dar Jawda	7 743	41 291	34 149	Ns	-17,3%
Addoha Essalam	387 971	771 881	483 663	99,0%	-37,3%
Tanger Sakane	153 096	193 899	120 120	26,7%	-38,1%
General Firm Of Morocco	226 180	242 385	41 149	7,2%	-83,0%
Mabani Détroit	64 170	71 814	116 584	11,9%	62,3%
Mabani Zellidja	252 801	232 395	99 091	-8,1%	-57,4%
Al Qudra Addoha	2 157	2 340	2 503	8,5%	7,0%
Marrakech Golden Resorts	11 389	522	3 224	-95,4%	>100%
Beladi Hadj FATAH	38 567	16 322	54 161	-57,7%	>100%
Trade Management	-	22 945	189 729	Na	>100%
Cita	144 565	446 317	1 117 779	>100%	>100%
Optim Immobilier	1 546	46	2 039	-97,0%	>100%
Awal Sakane	-	32 885	81 859	Na	>100%
AMP	-	15	55	Na	>100%
Les Pépinières de l'Atlas	-	-	1 332	Na	Na
Foncière Iskane	-	-	13 485	Na	Na
MCC	-	-	300	Na	Na
Total avant élimination des intragroupes	4 051 218	6 315 396	6 449 562	23,9%	2,1%
(-) Élimination des intra-groupes	76 025	178 133	35 227	>100%	-80,2%
Achats consommés consolidés	3 975 193	6 137 263	6 414 335	23,9%	4,5%

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

II.3. Excédent Brut d'Exploitation (EBE)

L'évolution de l'EBE consolidé du groupe sur la période 2010-2012 se présente comme suit :

En milliers de dirhams	2010	2011	2012	Var. 11/10	Var. 12/11
Valeur ajoutée	2 553 521	2 347 993	2 732 903	-8,0%	16,4%
Impôts et taxes	16 609	13 700	8 257	-17,5%	-39,7%
Charges de personnel	171 712	212 768	231 291	23,9%	8,7%
Excédent Brut d'Exploitation (EBE)	2 365 200	2 121 525	2 493 355	-10,3%	17,5%
EBE/CA	31,2%	22,7%	26,5%	-8,5 pts	3,8 pts

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

Au titre de l'exercice 2012, l'excédent brut d'exploitation du Groupe Addoha s'établit à 2 493,4 MDhs contre respectivement 2 121,5 MDhs en 2011 et 2 365,2 MDhs en 2010, enregistrant un TCAM de 2,7% sur la période 2010-2012.

Évolution de l'excédent brut d'exploitation entre 2010 et 2011

Au titre de l'exercice 2011, l'excédent brut d'exploitation enregistre un repli de 10,3% pour s'établir à 2 121,5 MDhs contre 2 365,2 MDhs en 2010. Cette évolution s'explique essentiellement par :

- Le repli de la valeur ajoutée (-8,0%) sur la période principalement sous l'effet de la baisse du poids des lots de terrains dans le mix-produit et la moins-value constatée suite à l'opération de cession de terrains par SAS ;
- La hausse (+23,9%) des charges de personnel sous l'effet des recrutements effectués en 2011 pour renforcer les fonctions support et stimuler le développement commercial du Groupe.

Évolution de l'excédent brut d'exploitation entre 2011 et 2012

L'excédent brut d'exploitation affiche une progression de 17,0%, 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.4. Résultat d'exploitation

L'évolution du résultat d'exploitation consolidé du groupe sur la période 2010-2012 se présente comme suit :

En milliers de dirhams	2010	2011	2012	Var. 11/10	Var. 12/11
Excédent Brut d'Exploitation (EBE)	2 365 200	2 121 525	2 481 952	-10,3%	17,5%
Autres produits d'exploitation	542	909	150 008	67,7%	>100%
Autres charges d'exploitation	997	1 200	1 000	20,4%	-16,7%
Reprises d'exploitation	1 800	116 041	7 360	>100%	-93,7%
Dotations d'exploitation	34 058	90 303	34 863	>100%	-61,4%
Transfert de charges	-	46 486	-	Na	-100,0%
Résultat d'Exploitation	2 332 487	2 193 458	2 614 860	-6,0%	19,2%
<i>EBE/CA</i>	<i>30,8%</i>	<i>23,5%</i>	<i>27,8%</i>	<i>-7,3 pts</i>	<i>4,3</i>

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

Au titre de l'exercice 2012, le résultat d'exploitation du Groupe Addoha s'établit à 2 614,9 MDhs contre respectivement 2 193,5 MDhs en 2011 et 2 332,5 MDhs en 2010, enregistrant un TCAM de 5,9% sur la période 2010-2012.

Évolution du résultat d'exploitation entre 2010 et 2011

Au titre de l'exercice 2011, le résultat d'exploitation enregistre un recul de 6,0% pour s'établir à 2 193,5 MDhs contre 2 332,5 MDhs en 2010 et ce, 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.

La marge opérationnelle ressort à fin 2011 à 23,5% contre 30,8% en 2010 soit un repli de 7,3 points dû à la diminution du poids des lots de terrains dans le mix-produit, la hausse des charges de structure pour accompagner le développement du Groupe et l'impact de l'opération de cession de terrains par SAS.

Par ailleurs, il convient de noter que les reprises d'exploitation enregistrées en 2011 sont essentiellement liées à l'annulation de l'écart d'acquisition relatif au rachat de 30% de la société Mabani Détroit.

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 opérationnelle¹⁶ 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) d'une meilleure optimisation des charges externes et (iii) de l'augmentation des autres produits d'exploitation.

II.5. Résultat net

L'évolution du résultat net consolidé du groupe sur la période 2010-2012 se présente comme suit :

En milliers de dirhams	2010	2011	2012	Var. 11/10	Var. 12/11
Résultat d'Exploitation	2 332 486	2 193 458	2 614 859	-6,0%	19,2%
Produits financiers	303 318	258 515	331 819	-14,8%	28,4%
Charges financières	489 090	527 235	576 866	7,8%	9,4%
Résultat financier	-185 772	-268 720	-245 047	44,7%	-8,8%
Résultat courant avant impôts	2 146 715	1 924 738	2 369 812	-10,3%	23,1%
Produits non courants	60 038	124 664	38 201	>100%	-69,4%
Charges non courantes	25 682	31 700	141 008	23,4%	344,8%
Résultat non courant	34 356	92 964	-102 807	>100%	<-100%
Résultat avant impôts	2 181 071	2 017 701	2 267 005	-7,5%	12,4%
Impôts sur les résultats	348 102	83 967	309 771	-75,9%	268,9%
Résultat net des entreprises intégrées	1 832 969	1 933 734	1 957 234	5,5%	1,2%
Quote-part des résultats des entreprises mises en équivalence	-	-3 609	-242	Na	-93,3%
Dotations aux amortissements des écarts d'acquisition	1 321	532	532	-59,7%	0,0%
Intérêts minoritaires	145 871	94 639	73 239	-35,1%	-22,6%
Résultat net (part groupe)	1 685 777	1 834 954	1 883 221	8,8%	2,6%
Marge nette (RN/CA)	22,2%	19,7%¹⁷	20,0%	-2,6 pts	0,3 pt

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

¹⁶ Excédent Brut d'Exploitation / Chiffre d'affaires.

¹⁷ 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	2010	2011	2012	Var. 11/10	Var. 12/11
Douja Promotion Groupe Addoha	1 171 129	1 317 642	1 247 448	12,5%	-5,3%
Immolog	102 183	97 365	57 477	-4,7%	-41,0%
Promolog	-58	-16	-42	-72,4%	>100%
Promif	-27	32	-18	<-100%	<-100%
Dar Jawda	16 461	-1 011	2 262	<-100%	<-100%
Addoha Essalam	216 649	545 547	192 622	>100%	-64,7%
Tanger Sakane	34 581	-6 335	-20 631	<-100%	>100%
Maroc Villages	-39	-37	-12	-5,1%	-67,6%
General Firm Morocco	28 712	-163 068	116 473	<-100%	<-100%
Mabani Détroit	-1 294	-11068	-4 862	>100%	-56,1%
Mabani Zellidja	92 373	70 138	47 150	-24,1%	-32,8%
Al Qudra Addoha	-3 223	-704	162	-78,2%	<-100%
Marrakech Golden Resorts	-1 867	-2 334	-3 736	25,0%	60,1%
Beladi Hadj Fatah	43 454	-2 084	20 821	<-100%	<-100%
Trade Management	-5 006	-1 465	-14 872	-70,7%	>100%
Cita	-7 881	-4 967	248 022	-37,0%	<-100%
Optim Immobilier	-389	-106	-96	-72,8%	-9,4%
Cap Spartel	-11	-7	-10	-36,4%	42,9%
MCC	-10	-26	-27	>100%	3,8%
Beladi Sarl	42	42	42	0,0%	0,0%
Real Fly	-	-3 609	-	Na	Na
Awal Sakane	-	1 418	-3 197	Na	<-100%
Beladi Hadj Abdeslam	-	-1	-1	Na	0,0%
Mehdicham	-	-1	-1	Na	0,0%
Les Pépinières de l'Atlas	-	-22	-788	Na	>100%
Atlas Mediterranean	-	-369	90	Na	<-100%
Foncière Iskane	-	-	-775	Na	Na
Douja Promotion Groupe Addoha Guinée	-	-	-278	Na	Na
Total Résultat Net Part Groupe	1 685 779	1 834 954	1 883 223	8,8%	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 respectivement 1 835,0 MDhs et 1 685,8 MDhs en 2011 et 2010, enregistrant un TCAM de 5,7% sur la période 2010-2012.

Évolution du résultat net entre 2010 et 2011

Le résultat financier recule de -185,8 MDhs en 2010 à -268,7 MDhs en 2011 sous l'effet conjugué des facteurs suivants :

- L'augmentation des charges financières de 7,8% en ligne avec la progression de l'endettement de certaines filiales et de la trésorerie-passif du Groupe ;
- Le repli des produits financiers de 14,8% sous l'effet d'un rythme plus soutenu de mise en livraison ayant induit une baisse des frais financiers transférés au bilan à travers le poste « Transferts de charges financières ».

Le résultat non courant s'établit à 93,0 Mdhs en 2011 contre 34,4 MDhs en 2010. Sur ladite période, il est principalement constitué de (i) diverses pénalités reçues des clients liées à des désistements et (ii) des reprises non courantes sur provisions pour risques et charges.

Le résultat net des entreprises intégrées progresse de 1 833,0 MDhs en 2010 à 1 933,7 MDhs en 2011, soit une progression de 5,5% et ce, en dépit du recul du résultat avant IS. Cette croissance résulte principalement de la baisse de l'IS à payer au titre de l'exercice 2011 sous l'effet de la progression du poids du segment économique dans le volume d'affaires consolidé.

Le résultat net part de groupe s'élève à 1 834,9 MDhs en progression de 8,8% par rapport à 2010 (1 685,7 MDhs). Cette évolution résulte de la hausse du résultat net des entreprises intégrées pour les raisons explicitées ci-dessus et du recul des intérêts minoritaires.

La baisse des intérêts minoritaires est principalement due au recul des résultats nets des sociétés suivantes entre 2010 et 2011¹⁸ : Immolog (de -4,1%), Mabani Détroit (de -2,3 MDhs à -15,6 MDhs), Beladi Hadj Fatah (de 86,9 MDhs à -6,0 MDhs) et Awal Sakane (de -58,5%).

Le résultat net consolidé et le résultat net part de groupe tiennent compte de la perte non récurrente réalisée au titre de l'opération SAS de -240 MDhs. Retraités de cette perte, le résultat net consolidé et le résultat net part de groupe s'établissent respectivement à 2 174,0 MDhs et 2 075,0 MDhs, enregistrant une augmentation par rapport à 2010 de 18,6% et 23,1%. La marge nette part de groupe retraitée de ladite opération s'établit à 22,2%, soit au même niveau enregistré en 2010.

En 2011, les principales filiales contributrices au résultat net part de groupe sont Douja Promotion Groupe Addoha (1 317,6 MDhs), Addoha Essalam (545,5 MDhs) et Immolog (97,3 MDhs) qui sont les filiales portant des projets d'envergure dont le processus de livraison et donc de constatation de résultat est en cours.

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.

¹⁸ Variations calculées sur la base des comptes sociaux des sociétés mentionnées.

III. Analyse bilancielle (comptes consolidés)

Le tableau suivant reprend les principaux indicateurs du bilan consolidé de Douja Promotion Groupe Addoha pour les exercices 2010, 2011 et 2012 :

En milliers de dirhams	2010	2011	2012	Var. 11/10	Var. 12/11
ACTIF					
Actif Immobilisé	527 207	703 444	588 536	33,4%	-16,3%
Écart d'acquisition	16 985	5 412	4 879	-68,1%	-9,8%
Immobilisations incorporelles	5 103	5 007	3 538	-1,9%	-29,3%
Immobilisations corporelles	362 380	495 981	270 377	36,9%	-45,5%
Immobilisations financières	59 151	24 044	17 172	-59,4%	-28,6%
Titres mis en équivalence	-	1 387	156 891	Na	>100%
Impôts différés actifs	83 588	171 613	135 678	>100%	-20,9%
Actif circulant	26 641 220	29 758 913	33 529 343	11,7%	12,7%
Stocks et encours	17 758 765	18569901	19 924 096	4,6%	7,3%
Fournisseurs avances et acomptes	1 626 562	1152380	1 390 889	-29,2%	20,7%
Clients et comptes rattachés	4 218 424	6651661	8 479 467	57,7%	27,5%
Personnel	825	736	1 435	-10,8%	95,0%
États débiteurs	2 612 193	3054705	3 071 672	16,9%	0,6%
Diverses créances	424 451	329 530	661 784	-22,4%	>100%
Disponibilités	500 949	207 435	138 265	-58,6%	-33,3%
Valeurs mobilières de placement	291 299	-	-	Na	Na
Disponibilités	209 650	207 435	138 265	-1,1%	-33,3%
Total Actif	27 669 376	30669792	34 256 143	10,8%	11,7%
PASSIF					
Capitaux propres de l'ensemble consolidé	9 715 910	10 518 238	11 893 346	8,3%	13,1%
Capitaux propres part du groupe	9 395 194	10 099 266	11 400 928	7,5%	12,9%
Capital	3 150 000	3 150 000	3 150 000	0,0%	0,0%
Primes	3 293 401	3 293 401	3 293 401	0,0%	0,0%
Réserves consolidées	1 266 015	1 820 911	3 074 305	43,8%	68,8%
Résultat net part du Groupe	1 685 777	1 834 954	1 883 221	8,8%	2,6%
Intérêts minoritaires	320 716	418 972	492 418	30,6%	17,5%
Provisions pour risques et charges	1 635	6 635	9 670	>100%	45,7%
Dettes financières	5 648 926	5 820 510	6 376 682	3,0%	9,6%
Impôts différés passifs	678 513	659 047	589 280	-2,9%	-10,6%
Passif circulant	10 156 618	10 795 938	11 613 821	6,3%	7,6%
Fournisseurs	2 949 665	4 058 279	4 461 654	37,6%	9,9%
Clients avances et acomptes	5 100 228	4 641 508	4 265 021	-9,0%	-8,1%
Personnel et organismes sociaux	20 482	24 980	28 228	22,0%	13,0%
États créditeurs	743 953	958 475	1 493 669	28,8%	55,8%
Diverses dettes	1 263 866	1 056 618	1 255 180	-16,4%	18,8%
Autres provisions	78 424	56 078	110 069	-28,5%	96,3%
Découverts	1 467 774	2 869 423	3 773 344	95,5%	31,5%
Total Passif	27 669 376	30 669 792	34 256 143	10,8%	11,7%

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

III.1. Actif immobilisé

Le tableau suivant présente l'évolution de l'actif immobilisé sur la période 2010-2012 :

En milliers de dirhams	2010	2011	2012	Var. 11/10	Var. 12/11
Écart d'acquisition	16 985	5 412	4 879	-68,1%	-9,8%
Immobilisations incorporelles	5 103	5 007	3 538	-1,9%	-29,3%
Immobilisations corporelles	362 380	495 981	270 377	36,9%	-45,5%
Immobilisations financières	59 151	24 044	17 172	-59,4%	-28,6%
Titres mis en équivalence	-	1 387	156 891	Na	>100%
Impôts différés actifs	83 588	171 613	135 678	>100%	-20,9%
Actif Immobilisé	527 207	703 444	588 536	33,4%	-16,3%

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

Le détail des immobilisations corporelles se détaille comme suit :

En milliers de dirhams	2010	2011	2012	Var. 11/10	Var. 12/11
Terrains	5 085	29 585	29 585	>100%	0,0%
Constructions	58 626	281 608	65 165	>100%	-76,9%
Installations techniques, matériel et outillage	8 392	5 791	6 154	-31,0%	6,3%
Matériel de transport	19 718	8 543	1 414	-56,7%	-83,5%
Mobilier, matériel de bureau et aménagements	21 939	25 210	23 406	14,9%	-7,2%
Autres immobilisations corporelles	95 525	4 480	8 343	-95,3%	86,2%
Immobilisations corporelles en cours	153 096	140 762	136 309	-8,1%	-3,2%
Total Immobilisations corporelles	362 380	495 981	270 377	36,9%	-45,5%

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

Le détail des immobilisations financières se présente comme suit :

En milliers de dirhams	2010	2011	2012	Var. 11/10	Var. 12/11
Prêts immobilisés- Autres	44	-	-	Na	Na
Créances financières- Autres	48 225	18 558	17 003	-61,5%	-8,4%
Titres de participations non consolidés	10 486	5 485	169	-47,7%	-96,9%
Autres titres immobilisés	396	-	-	Na	Na
Total Immobilisations financières	59 151	24 044	17 172	-59,4%	-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 respectivement 703,4 MDhs et 527,2 MDhs en 2011 et 2010. Ces immobilisations représentent un poids moyen du total bilan de 2,0% sur la période 2010-2012.

Évolution des immobilisations entre 2010 et 2011

Au titre de l'exercice 2011, l'actif immobilisé consolidé s'élève à 703,4 MDhs contre 527,2 MDhs en 2010, soit une progression de 33,4% se justifiant principalement par :

- La hausse des immobilisations corporelles qui s'élèvent à 496,0 MDhs en 2011 contre 362,4 MDhs en 2010. Cette évolution résulte essentiellement des investissements réalisés par (i) Douja Promotion Groupe Addoha (pour un montant de 35,8 MDhs relatif à l'acquisition d'un terrain destiné à abriter un Show-Room et aux aménagements opérés au niveau du siège) et (ii) General Firm of Morocco (pour un montant de 185,3 MDhs afférent notamment aux investissements de l'aménagement de la Marina de Saïdia) ;
- La progression des impôts différés actifs qui s'élèvent à 171,6 MDhs en 2011 contre 83,6 MDhs en 2010.

Les immobilisations financières reculent en 2011 de -59,4% pour s'établir à 24,0 MDhs contre 59,2 MDhs en 2010 et ce, sous l'effet du recul des créances financières de 61,5% (dû au remboursement des cautions de General Firm of Morocco) et des titres de participations de 47,7% (après consolidation de la société Awal Sakane qui était comptabilisée au niveau des titres de participation en 2010).

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 2009-2011 :

En milliers de dirhams	2010	2011	2012	Var. 11/10	Var. 12/11
Capital	3 150 000	3 150 000	3 150 000	-	-
Primes	3 293 401	3 293 401	3 293 401	-	-
Réserves consolidées	1 266 015	1 820 911	3 074 305	43,8%	68,8%
Résultat net part du groupe	1 685 777	1 834 954	1 883 221	8,8%	2,6%
Capitaux propres part du groupe	9 395 193	10 099 266	11 400 928	7,5%	12,9%
Intérêts minoritaires	320 716	418 972	492 418	30,6%	17,5%
Capitaux propres de l'ensemble consolidé	9 715 909	10 518 238	11 893 346	8,3%	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 respectivement 10 099,3 MDhs et 9 395,2 MDhs en 2011 et 2010.

Évolution des fonds propres entre 2010 et 2011

Au titre de l'exercice 2011, les fonds propres part du groupe s'élèvent à 10 099,2 MDhs contre 9 395,1 MDhs en 2010, soit une progression de 7,5%.

Cette croissance s'explique principalement par l'effet combiné des facteurs suivants :

- La croissance du résultat net part du groupe de 8,8% passant de 1 685,8 MDhs en 2010 à 1 835,0 MDhs en 2011 ;
- La progression des réserves consolidées de 43,8% pour s'établir à 1 820,9 MDhs à fin 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.2. Endettement net

Le tableau ci-après détaille l'évolution de l'endettement net sur la période 2010-2012 :

En milliers de dirhams	2010	2011	2012	Var. 11/10	Var. 12/11
Dettes financières	5 648 926	5 820 510	6 376 682	3,0%	9,6%
Disponibilités (y compris les VMP)	500 949	207 435	138 265	-58,6%	-33,3%
Découverts	1 467 774	2 869 423	3 773 344	95,5%	31,5%
Endettement net	6 615 751	8 482 498	10 011 761	28,2%	18,0%
Taux d'endettement¹⁹	40,51%	44,64%	45,71%	+ 4,1 pts	+ 1,1 pt

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

Sur toute la période 2010-2012, 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 2010-2012 :

En milliers de dirhams	2010	2011	2012	Var. 11/10	Var. 12/11
Douja Promotion Groupe Addoha	3 146 643	3 093 749	2 925 132	-1,7%	-5,5%
General Firm Of Morocco	640 000	484 796	491 485	-24,3%	1,4%
Cita	990 000	990 000	978 336	0,0%	-1,2%
Addoha Essalam	0	170 000	320 980	Na	Na
Mabani Zellidja	70 000	120 000	99 636	71,4%	-17,0%
Trade Management	2 283	634	0	-72,2%	-100%
Immolog	250 000	320 000	1 000 000	28,0%	>100%
Tanger Sakane	200 000	291 332	239 044	45,7%	-18,0%
Mabani Detroit	350 000	350 000	291 700	0,0%	-16,7%
Beladi Hadj Fatah	0	0	30 369	Na	Na
Total dettes financières	5 648 926	5 820 511	6 376 682	3,0%	9,6%

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

Évolution de l'endettement net entre 2010 et 2011

Au titre de l'exercice 2011, le Groupe Addoha affiche un endettement moyen et long terme de 5 820,5 MDhs en légère croissance de 3,0% par rapport à 2010 sous l'effet des facteurs suivants :

- L'augmentation de la dette financière de la société Immolog qui contracte en 2011 un emprunt bancaire de 85 MDhs afin de soutenir son développement. Au 31 décembre 2011, le solde de cette dette s'établit à 70 MDhs suite au remboursement de trois trimestrialités (l'encours de la dette financière totale d'Immolog passe ainsi de 250,0 MDhs en 2010 à 320,0 MDhs en 2011) ;
- La hausse de la dette financière de la société Tanger Sakane suite à la levée d'un nouvel emprunt bancaire de 91 MDhs. L'encours des dettes de financement de la société Tanger Sakane évolue par conséquent de 200,0 MDhs en 2010 à 291,3 MDhs en 2011 ;
- La levée par la société Mabani Zellidja d'une nouvelle dette bancaire portant le solde de ses dettes de financement à 120,0 MDhs en 2011 (contre 70,0 MDhs en 2010) ;
- La levée par la société Addoha Essalam d'un emprunt bancaire de 170,0 MDhs en 2011 pour couvrir une partie de ses besoins de financement inhérents aux projets qu'elle développe.

¹⁹ Dette nette / (Fonds propres + Dette nette)

Il convient de noter par ailleurs que la Société d'Aménagement de Saïdia (filiale à 100% de General Firm of Morocco), a enregistré en 2011 le désendettement auprès des banques, pour un montant de 900 millions de dirhams.

La trésorerie nette consolidée s'établit à -2 662,0 MDhs en 2011 contre -966,8 MDhs en 2010 composée essentiellement des découverts mis à la disposition du groupe ainsi que de l'encours des billets de trésorerie émis par Douja Promotion Groupe Addoha. S'inscrivant dans un cycle de développement important, le groupe finance, en effet, une partie de ses besoins en recourant à l'endettement à court terme.

En conséquence, le ratio d'endettement de Douja Promotion Groupe Addoha s'établit à 44,6% en 2011 contre 40,5% en 2010.

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 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, le ratio d'endettement de Douja Propotion Groupe Addoha atteint 45,7% en 2012 contre 44,6% tel qu'enregistré en 2011.

III.3. Actif circulant

Le tableau ci-après détaille l'évolution de l'actif circulant sur la période 2010-2012 :

En milliers de dirhams	2010	2011	2012	Var. 11/10	Var. 12/11
Stocks et encours	17 758 765	18 569 901	19 924 096	4,6%	7,3%
Fournisseurs avances et acomptes	1 626 562	1 152 380	1 390 889	-29,2%	20,7%
Clients et comptes rattachés	4 218 424	6 651 661	8 479 467	57,7%	27,5%
Personnel	825	736	1 435	-10,8%	95,0%
États débiteurs	2 612 193	3 054 705	3 071 672	16,9%	0,6%
Diverses créances	424 451	329 530	661 784	-22,4%	100,8%
Actif circulant	26 641 220	29 758 913	33 529 343	11,7%	12,7%

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

Évolution de l'actif circulant entre 2010 et 2011

Au titre de l'exercice 2011, l'actif circulant ressort à 29 758,9 MDhs en hausse de 11,7% comparativement à 2010. Cette croissance s'explique principalement par les éléments suivants :

- La hausse des stocks et encours qui totalisent 18 569,9 MDhs au 31 décembre 2011 contre 17 758,8 MDhs au 31 décembre 2010. Cette progression est essentiellement due à (i) un effet de stockage lié au lancement à la production de plusieurs programmes de logements et (ii) l'acquisition de réserves foncières pour une superficie globale de 130 ha destinée à la réalisation de près de 30 000 unités de logements sociaux ;
- L'augmentation des créances vis-à-vis de la clientèle sous l'effet de la croissance du volume d'activité ;

La croissance du poste « État débiteur » qui s'établit à 3 054,7 MDhs contre 2 612,2 MDhs en 2010 et ce, en raison notamment de la croissance des achats consommés ayant induit une augmentation de l'encours de la TVA récupérable.

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 2010-2012 :

En milliers de dirhams	2010	2011	2012	Var. 11/10	Var. 12/11
Douja Promotion Groupe Addoha	8 133 980	8 629 949	9 428 090	6,1%	9,3%
Immolog	1 626 249	1 526 690	1 529 696	-6,1%	0,2%
Dar Jawda	19 367	59 835	42 432	>100%	-29,1%
Addoha Essalam	908 935	574 461	798 186	-36,8%	38,9%
Tanger Sakane	422 332	553 261	472 129	31,0%	-14,7%
General Firm Of Morocco	3 041 383	2 295 868	2 183 982	-24,5%	-4,9%
Mabani Détroit	413 388	639 080	788 594	54,6%	23,4%
Mabani Zellidja	206 296	273 014	232 581	32,3%	-14,8%
Al Qudra Addoha	90 694	59 067	38 631	-34,9%	-34,6%
Marrakech Golden Resorts	435 126	457 498	389 108	5,1%	-14,9%
Beladi Hadj Fatah	462 307	459 952	463 115	-0,5%	0,7%
Cita	1 754 382	2 701 374	2 568 619	54,0%	-4,9%
Optim Immobilier	244 325	253 842	265 435	3,9%	4,6%
Trade Management	0	9 302	62 812	Na	>100%
Awal Sakane	0	76 708	158 490	Na	>100%
Foncière Iskane	0	0	344 368	Na	Na
MCC	0	0	94 106	Na	Na
Douja Promotion Groupe Addoha Guinée	0	0	63 724	Na	Na
Total Stocks	17 758 764	18 569 901	19 924 098	4,6%	7,3%

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

Le tableau suivant présente le poste « Clients et comptes rattachés » par filiale sur la période 2010-2012 :

En milliers de dirhams	2010	2011	2012	Var. 11/10	Var. 12/11
Douja Promotion Groupe Addoha	2 472 035	4 553 761	5 560 707	84,2%	22,1%
Immolog	481 752	674 265	781 235	40,0%	15,9%
Dar Jawda	46 189	14 224	27 444	-69,2%	92,9%
Addoha Essalam	434 868	924 007	647 711	>100%	-29,9%
Tanger Sakane	155 147	133 340	224 295	-14,1%	68,2%
General Firm of Morocco	450 285	272 223	73 629	-39,5%	-73,0%
Trade Management	-	29 560	127 218	Na	>100%
Mabani Zellidja	168 347	172 524	187 260	2,5%	8,5%
Al Qudra Addoha	17 104	18 144	15 019	6,1%	-17,2%
Beladi Hadj Fatah	141 412	69 816	119 634	-50,6%	71,4%
Cita	0	0	1 031 118	Na	Na
Atlas Mediterranean	0	0	1 306	Na	Na
Awal Sakane	0	122 750	52 835	Na	-57,0%
Total	4 367 139	6 984 614	8 849 410	59,9%	26,7%
(-) Elimination des intra-groupes	148 715	332 953	369 943	>100%	11,1%
Clients et comptes rattachés consolidés	4 218 424	6 651 661	8 479 467	57,7%	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 et 87,9% en 2010).

III.4. Passif circulant

Le tableau ci-après détaille l'évolution du passif circulant sur la période 2010-2012 :

En milliers de dirhams	2010	2011	2012	Var. 11/10	Var. 12/11
Fournisseurs	2 949 665	4 058 279	4 461 654	37,6%	9,9%
Clients avances et acomptes	5 100 228	4 641 508	4 265 021	-9,0%	-8,1%
Personnel et organismes sociaux	20 482	24 980	28 228	22,0%	13,0%
États créditeurs	743 953	958 475	1 493 669	28,8%	55,8%
Diverses dettes	1 263 866	1 056 618	1 255 180	-16,4%	18,8%
Autres provisions	78 424	56 078	110 069	-28,5%	96,3%
Passif circulant	10 156 618	10 795 938	11 613 821	6,3%	7,6%

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

Évolution du passif circulant entre 2010 et 2011

Au titre de l'exercice 2011, les dettes du passif circulant accusent une hausse de 6,3% pour s'établir à 10 795,9 MDhs contre 10 156,6 MDhs en 2010.

Cette évolution résulte principalement des éléments suivants :

- La progression des fournisseurs et comptes rattachés de 37,6% entre 2010 et 2011 sous l'effet de l'accroissement des achats consommés du groupe (pour les raisons explicitées précédemment) ;
- L'augmentation des dettes circulantes envers de l'État de 28,8% en 2011 suite notamment l'augmentation de la TVA facturée sous l'effet de la croissance du volume d'activité.

Sur la période 2010-2011, le recul du poste « Clients, avances et acomptes » est principalement dû à la baisse des unités commercialisées relatives aux segments intermédiaire et haut standing.

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 2010-2012, les avances clients reculent d'un taux annuel moyen de 8,6%. 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 2010-2012 :

En milliers de dirhams	2010	2011	2012	Var. 11/10	Var. 12/11
Douja promotion	1 210 558	1 769 857	2 277 634	46,2%	28,7%
Immolog	773 727	962 406	343 849	24,4%	-64,3%
Promolog	2 817	809	376	-71,3%	-53,5%
Promif	7 204	4 208	1 518	-41,6%	-63,9%
Dar Jawda	22 894	18 253	34 921	-20,3%	91,3%
Addoha Essalam	192 024	353 466	312 239	84,1%	-11,7%
Tanger Sakane	69 058	139 150	154 044	>100%	10,7%
Maroc Village	7	20	-	>100%	Na
General Firm Of Morocco	613 080	734 228	472 745	19,8%	-35,6%
Trade Management	677	11 165	56 018	>100%	>100%
Mabani Zellidja	106 181	120 142	69 120	13,1%	-42,5%
Al Qudra Addoha	7 833	6 599	4 450	-15,8%	-32,6%
Beladi Hadj Fatah	36 935	37 730	50 115	2,2%	32,8%
Cita	24 171	186 993	743 022	>100%	>100%
Optim	574	579	15 737	0,9%	>100%
Cap Spartel	7	12	-	71,4%	Na
Mabani Détroit	27 723	7 523	13 797	-72,9%	>100%
Marrakech Golden Resort	2 910	1 565	35 550	-46,2%	>100%
Atlas Mediterranean	-	72	205	Na	>100%
Les Pépinières de l'Atlas	-	37	84	Na	>100%
Awal Sakane	-	36 417	45 611	Na	25,2%
Foncière Iskane	-	-	157 232	Na	Na
Douja Promotion Guinée	-	-	42 687	Na	Na
MCC	-	-	641	Na	Na
Total Brut	3 098 380	4 391 231	4 831 597	41,7%	10,0%
(-) Élimination des intra-groupes	148 715	332 953	369 943	>100%	11,1%
Total Net	2 949 665	4 058 278	4 461 654	37,6%	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 et 90,8% en 2010).

III.5. Étude de l'équilibre financier

Les ratios de liquidité du groupe se présentent comme suit sur les exercices 2010, 2011 et 2012 :

En milliers de dirhams	2010	2011	2012	Var. 11/10	Var. 12/11
Financement permanent	16 044 984	17 004 430	18 868 978	6,0%	11,0%
(-) actif immobilisé	527 207	703 444	588 536	33,4%	-16,3%
Fonds de roulement	15 517 777	16 300 986	18 280 442	5,1%	12,1%
Actif circulant	26 641 220	29 758 913	33 529 343	11,7%	12,7%
(-) passif circulant	10 156 618	10 795 938	11 613 821	6,3%	7,6%
Besoin de financement global	16 484 602	18 962 975	21 915 521	15,0%	15,6%
FR/BFG	94,1%	86,0%	83,4%	-8,2 pts	-2,5 pts
Trésorerie nette	-966 825	-2 661 988	-3 635 079	>100%	36,6%

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

Évolution de l'équilibre financier entre 2010 et 2011

En 2011, malgré une augmentation de l'actif immobilisé de 33,4%, le fonds de roulement du Groupe Addoha enregistre une hausse de 5,0% par rapport à 2010 liée principalement à l'accroissement des capitaux propres et la légère progression de l'endettement financier pour les raisons explicitées précédemment.

L'activité de Douja Promotion Groupe Addoha induit un niveau de besoin en fonds de roulement élevé généré essentiellement par le lancement à la production de plusieurs programmes de logements économiques et intermédiaires et l'acquisition de près de 130 ha de réserves foncières en 2011. Le Groupe finance une partie de ses besoins en recourant à l'endettement à court. La trésorerie nette s'établit par conséquent à un niveau négatif de -2 662,0 MDhs au 31 décembre 2011.

Le rapport FR/BFG s'établit à 85,9% en 2011 contre 94,1% en 2010.

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 foncières 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.6. Ratios de liquidité

En milliers de dirhams	2010	2011	2012	Var. 11/10	Var. 12/11
Rotation du crédit clients (En jours du CA TTC) ²⁰	125	196	258	57,0%	31,8%
Rotation du crédit fournisseurs (En jours de consommation TTC) ²¹	213	190	202	-10,9%	6,6%
Rotation des stocks de produits finis (En j de CA HT) ²²	153	134	153	-12,4%	13,9%

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

Sur la période 2010-2012, 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 (contre un niveau de 213 jours de consommation TTC en 2010).

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).

²⁰ Clients et comptes rattachés / (chiffres d'affaires * (1 + Taux moyen de TVA de 15%)) * 360.

²¹ Fournisseurs et comptes rattachés / (Achats consommés TTC + Autres charges externes TTC) * 360

²² (Stocks de produits finis / Chiffre d'affaires HT) * 360

IV. Analyse du tableau de flux de trésorerie (comptes consolidés)

Le tableau suivant reprend les principaux indicateurs du tableau de flux de trésorerie consolidé pour les exercices 2010, 2011 et 2012 :

En milliers de dirhams	2010	2011	2012
Flux de trésorerie liés à l'activité			
Résultat net des sociétés intégrées	1 832 968	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⁾	42 112	-46 625	84 898
+Variation des impôts différés	644 736	-89 421	-33 833
-Plus-values de cession, nettes d'impôt	940	-1 323	-715
- Livraisons à soi-même	294	0	0
- Charges à répartir affectées, nettes d'impôt	45 599	11 207	6 839
=Marge brute d'autofinancement des sociétés intégrées	2 472 984	1 787 803	2 002 177
-Variation du besoin en fonds de roulement lié à l'activité⁽²⁾	3 077 135	2 478 372	2 952 547
Flux net de trésorerie généré par l'activité	-604 151	-690 569	-950 370
Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement			
- Acquisition d'immobilisations	9 490	221 492	59 259
+ Cession d'immobilisations, nettes d'impôt	6 609	693	5 023
+Titres d'autocontrôle et OPCVM	0	-291 299	11 963
+Incidence des variations de périmètre ⁽³⁾	12 075	-25 310	-44 760
Flux net de trésorerie lié aux opérations d'investissement	9 194	-537 408	-87 033
Flux de trésorerie liés aux opérations de financement			
- Dividendes versés aux actionnaires de la société mère	421 242	624 675	468 415
- Dividendes versés aux minoritaires des sociétés intégrées	164 999	144 998	50 000
+Augmentations de capital en numéraire	2 992 500	100 000 ²³	25 000
+Récupération des cautions	15 813	30 952	1 555
- Augmentations de cautions	5 793	48	0
+Émissions d'emprunts	2 505 646	1 828 851	1 174 326
-Remboursements d'emprunts	525 384	1 657 267	618 154
Flux net de trésorerie lié aux opérations de financement	4 396 540	-467 185	64 312
Variation de trésorerie	3 801 583	-1 695 162	-973 092
Trésorerie d'ouverture	-4 768 409	-966 825	-2 661 987
Trésorerie de clôture	-966 825	-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 et -604,2 MDhs en 2010. 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.

²³ Part de CGI dans l'augmentation de capital d'Immolog venant augmenter la trésorerie consolidée.

Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement

Les flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement s'élèvent à -87,0 MDhs en 2012 contre 537,4 MDhs en 2011 et 9,2 MDhs en 2010.

Durant l'exercice 2010, les principaux flux de trésorerie correspondent à des acquisitions d'immobilisations pour un montant de 9,5 MDhs et à l'incidence de variations de périmètre s'élevant à 12,0 MDhs.

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 et 4 396,5 MDhs en 2010.

Au titre de l'exercice 2010, les flux de trésorerie liés aux opérations de financement correspondent principalement à l'émission d'emprunts pour un montant de 2 505,6 MDhs et une augmentation de capital s'élevant à 2 992,5 MDhs. Ces deux opérations ont permis de financer le cycle d'exploitation du groupe et d'assurer son développement.

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.

V. Analyse du tableau des engagements hors bilan consolidés

Le tableau suivant reprend les engagements hors bilan pour les exercices 2010, 2011 et 2012 :

Engagements donnés

En KDhs	2010	2011	2012
Avals et cautions bancaires Douja Promotion	18 853	246 304	267 466
Avals et cautions bancaires-Autres filiales	3 738	-	-
Autres engagements donnés (Max. autorisé) Douja Promotion	1 885 000	2 010 150	1 885 000
Autres engagements donnés (Max. autorisé) Autres filiales	101 200	-	25 411
Billets à ordre C.M.T ATTIJARIWAFABANK	1 500 000	1 500 000	1 500 000
Total (1)	3 508 791	3 756 454	3 660 116

(1) Dont engagements à l'égard d'entreprises liées	-	2 135 300	2 148 148
---	----------	------------------	------------------

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

Engagements reçus

En KDhs	2010	2011	2012
Caution reçue de la Caisse de Dépôt et de Gestion au profit de la Banque Populaire	-	125 000	125 000
Autre engagements reçus	-	-	-
Total	-	125 000	125 000

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

Au 31 décembre 2012, le montant des engagements hors bilan donnés par le Groupe atteint 3 660,1 MDhs contre 3 756,4 MDhs en 2011 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.

Partie VI. PERSPECTIVES

I. Vision stratégique du Groupe Addoha

Compte tenu des avancées apportées par la nouvelle loi de Finances 2010 et de la volonté du Groupe Addoha d'accélérer sa croissance, 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 ;
- L'ouverture à l'international pour faire face à une forte demande de transfert de savoir-faire émanant des marchés de l'Afrique de l'Ouest. Dans ce cadre, le Groupe a déjà entamé les premières démarches pour le lancement de nouveaux projets en Côte d'Ivoire, Cameroun, Congo et Guinée Conakry ;
- 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.

Sur la période 2013^p-2014^p, le Groupe Addoha envisage de poursuivre le développement de sa réserve foncière dans le cadre d'un budget global de 700 MDhs par an.

III. Chiffre d'affaires sécurisé sur le périmètre actuel

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 16 milliards de dirhams à fin 2012.

IV. Perspectives financières consolidées

AVERTISSEMENT

Les prévisions ci-après sont fondées sur des hypothèses dont la réalisation présente par nature un caractère incertain. Les résultats et les besoins de financement réels peuvent différer de manière significative des informations présentes. Ces prévisions ne sont fournies qu'à titre indicatif, et ne peuvent être considérées comme un engagement ferme ou implicite de la part de Douja Promotion Groupe Addoha.

IV.1. ESG consolidé prévisionnel

Le tableau suivant présente l'État prévisionnel des Soldes de Gestion du Groupe Addoha sur la période 2013^p-2014^p :

En MDhs	2012	2013 ^p	2014 ^p	TCAM 2012-2014
Chiffre d'affaires	9 419	9 890	10 384	5%
Variation de stocks de produits	-75	-89	-94	5%
Immo. Produites par l'entreprise	1	-	-	-
Production	9 345	9 801	10 291	5%
Achats consommés de matières et fournitures	6 414	6 713	7 049	5%
Autres charges externes	198	196	206	2%
Consommation	6 612	6 909	7 255	5%
Valeur ajoutée	2 733	2 891	3 036	6%
Impôts et taxes	8	9	9	5%
Charges de personnel	231	235	247	3%
Excédent brut d'exploitation	2 493	2 648	2 780	6%
<i>EBE/Production</i>	<i>26,5%</i>	<i>27,0%</i>	<i>27,0%</i>	
Autres produits d'exploitation	150	0	0	-100%
Autres charges d'exploitation	1	1	1	0%
Reprises d'exploitation	7	0	0	-100%
Dotations d'exploitation	35	35	35	0%
Transferts de charges d'exploitation	0	0	0	NA
Résultat d'exploitation	2 615	2 612	2 744	2%
<i>Résultat d'exploitation/Production</i>	<i>28,0%</i>	<i>26,6%</i>	<i>26,7%</i>	
Produits financiers	332	316	287	-7%
Charges financières	577	556	505	-6%
Résultat financier	-245	-240	-218	-6%
Produits non courants	38	0	0	-100%
Charges non courantes	141	86	92	-19%
Résultat non courant	-103	-86	-92	-5%
Résultat avant impôt	2 267	2 286	2 434	4%
Impôt sur les résultats	310	312	333	4%
Résultat net consolidé	1 957	1 973	2 102	4%
<i>Marge nette</i>	<i>21,0%</i>	<i>20,1%</i>	<i>20,4%</i>	<i>-1%</i>
Quote part des entreprises MEE	0	-5	-5	>100%
Dotations aux amortissements des écarts d'acquisition	1	1	1	0%
Intérêts minoritaires	73	74	79	4%

Résultat net part de groupe	1 883	1 894	2 018	4%
------------------------------------	--------------	--------------	--------------	-----------

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

IV.1.1. Résultat d'exploitation prévisionnel

Le tableau suivant présente l'évolution prévisionnelle du résultat d'exploitation consolidé sur la période 2013^P-2014^P :

En MDhs	2012	2013 ^P	2014 ^P	TCAM 2012-2014
Chiffre d'affaires	9 419	9 890	10 384	5%
<i>Dont segment économique et intermédiaire</i>		6 626	6 958	5%
<i>Dont segment haut standing</i>		3 264	3 427	5%
Variation de stocks de produits	-75	-89	-94	5%
Production	9 345	9 801	10 291	5%
Achats consommés de matières et fournitures	6 414	6 713	7 049	5%
<i>Marge brute (en % de la production)</i>	<i>31,3%</i>	<i>31,5%</i>	<i>31,5%</i>	
<i>Dont segment économique et intermédiaire</i>		4 531	4 757	5%
<i>Dont segment haut standing</i>		2 183	2 292	5%
Autres charges externes	198	196	206	2%
Consommation	6 612	6 909	7 255	5%
Valeur ajoutée	2 733	2 891	3 036	6%
Impôts et taxes	8	9	9	5%
Charges de personnel	231	235	247	3%
Excédent brut d'exploitation	2 493	2 648	2 780	6%
<i>EBE/Production</i>	<i>26,5%</i>	<i>27,0%</i>	<i>27,0%</i>	
Autres produits d'exploitation ²⁴	150	0	0	-100%
Autres charges d'exploitation	1	1	1	0%
Reprises d'exploitation	7	0	0	-100%
Dotations d'exploitation	35	35	35	0%
Transferts de charges d'exploitation	0	0	0	NA
Résultat d'exploitation	2 615	2 612	2 744	2%
<i>Résultat d'exploitation/Production</i>	<i>28,0%</i>	<i>26,6%</i>	<i>26,7%</i>	

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

Le Groupe Addoha prévoit de réaliser un volume d'affaires consolidé en progression annuelle moyenne de 5% sur la période 2012-2014^P. Cette évolution devrait s'accompagner d'un accroissement au même rythme de la production consolidée.

Le chiffre d'affaires afférent au segment économique et intermédiaire progresserait en moyenne annuelle de 5% sur la période 2012-2014^P pour atteindre 6 626 MDhs en 2013^P et 6 958 MDhs en 2014^P (contre 6 295 MDhs en 2012). Le chiffre d'affaires relatif au segment haut standing augmenterait du même rythme (soit un TCAM de 5%) pour s'établir à 3 264 MDhs en 2013^P et 3 427 MDhs en 2014^P (contre 3 124 MDhs en 2012).

Les achats consommés suivraient la même croissance que le chiffre d'affaires pour atteindre 6 713 MDhs en 2013^P (dont 4 531 MDhs pour le segment économique et intermédiaire et 2 183 MDhs pour le segment haut standing) et 7 049 MDhs en 2014^P (dont 4 757 MDhs pour le segment économique et intermédiaire et 2 292 MDhs pour le segment haut standing).

Au cours des exercices prévisionnels 2013^P et 2014^P, la marge brute globale s'établirait à un niveau en quasi-stagnation comparativement au ratio constaté en 2012. Les marges brutes prévisionnelles par segment sont

²⁴ Produits non récurrents.

estimées sur la période 2013^p-2014^p à 31% pour le segment économique et 32,5% pour le segment haut standing.

Les autres charges externes ainsi que les charges de personnel devraient augmenter d'un rythme moins marqué que celui du volume d'affaires (soit une hausse annuelle moyenne de 2,7% contre une croissance annuelle moyenne du chiffre d'affaires de 5%), traduisant ainsi la volonté du Groupe Addoha d'optimiser ses charges de structure.

L'excédent brut d'exploitation consolidé enregistrerait une croissance annuelle moyenne de 6% sur la période 2012-2014^p sous l'effet de la progression envisagée du chiffre d'affaires. La marge opérationnelle²⁵ évoluerait légèrement sur la période étudiée pour atteindre une moyenne de 27,0% en 2013^p et 2014^p (comparativement à 26,5% en 2012) en raison notamment d'une meilleure maîtrise des charges de structure.

Le résultat d'exploitation consolidé prévisionnel enregistrerait une progression annuelle moyenne de 2% sur la période 2012-2014^p, soit une marge d'exploitation²⁶ moyenne de 26,7% (vs. 28,0% en 2012).

IV.1.2. Résultat net consolidé

Le tableau suivant présente l'évolution prévisionnelle du résultat net consolidé sur la période 2013^p-2014^p :

En MDhs	2012	2013 ^p	2014 ^p	TCAM 2012-2014
Résultat d'exploitation	2 615	2 612	2 744	2%
<i>Résultat d'exploitation/Production</i>	<i>28,0%</i>	<i>26,6%</i>	<i>26,7%</i>	
Produits financiers ²⁷	332	316	287	-7%
Charges financières	577	556	505	-6%
Résultat financier	-245	-240	-218	-6%
Produits non courants	38	0	0	-100%
Charges non courantes	141	86	92	-19%
Résultat non courant	-103	-86	-92	-5%
Résultat avant impôt	2 267	2 286	2 434	4%
Impôt sur les résultats	310	312	333	4%
Résultat net consolidé	1 957	1 973	2 102	4%
<i>Marge nette</i>	<i>21,0%</i>	<i>20,1%</i>	<i>20,4%</i>	<i>-1%</i>
Quote part des entreprises MEE	0	-5	-5	NA
Dotations aux amortissements des écarts d'acquisition	1	1	1	0%
Intérêts minoritaires	73	74	79	4%
Résultat net part de groupe	1 883	1 894	2 018	4%

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

Le résultat financier consolidé devrait enregistrer une amélioration sur la période 2012-2014^p consécutivement au recul de l'endettement net du Groupe.

Le résultat non courant prévisionnel correspond aux charges liées à la contribution du Groupe au fonds relatif à la cohésion sociale (85 MDhs en 2012, 86 MDhs en 2013^p et 92 MDhs en 2014^p).

Le résultat net consolidé prévisionnel progresserait d'un taux annuel moyen de 4% sur la période 2012-2014^p et s'établirait à 1 973 MDhs en 2013^p (soit une marge nette de 20,1%) et à 2 102 MDhs en 2014^p (soit une marge nette de 20,4%).

²⁵ EBE/Production.

²⁶ Résultat d'exploitation/Production.

²⁷ Correspondant aux transferts de charges financières en stocks.

Le résultat net part de groupe s'établirait respectivement à 1 894 MDhs et 2 018 MDhs en 2013^p et 2014^p, soit une croissance annuelle moyenne estimée à 4%.

IV.2. Bilan consolidé prévisionnel

Le bilan consolidé prévisionnel du Groupe Addoha se présente comme suit sur la période 2013^p-2014^p :

Actif en MDhs	2012	2013 ^p	2014 ^p	TCAM 2012-2014
Écart d'acquisition	5	4	4	-12%
Immobilisations incorporelles et corporelles	274	239	204	-14%
Immobilisations financières	17	15	13	-12%
Titres mis en équivalence	157	152	148	-3%
Impôts différés actifs	136	100	64	-31%
Actif immobilisé	589	511	433	-14%
Stocks et encours	19 924	20 968	21 690	4%
Fournisseurs avances et acomptes	1 391	1 456	1 529	5%
Clients et comptes rattachés	8 479	8 510	8 442	0%
Personnel	1	1	2	3%
États débiteurs	3 072	3 210	3 370	5%
Diverses créances	662	662	662	0%
Actif circulant	33 529	34 806	35 694	3%
Disponibilités	138	0	0	-100%
Total de l'actif	34 256	35 317	36 126	3%

Passif en MDhs	2012	2013	2014	TCAM 2012-2014
Capital social (1)	3 150	3 232	3 232	1%
Primes d'émission (1)	3 293	3 580	3 580	4%
Réserves consolidées	3 074	4 391	5 704	36%
Résultat net part du Groupe	1 883	1 894	2 018	4%
Intérêts minoritaires	492	496	525	3%
Capitaux propres	11 893	13 593	15 059	13%
Provisions pour risques et charges	10	10	10	0%
Impôts différés passif	589	589	589	0%
Dettes financières	6 377	5 722	5 223	-9%
Fournisseurs	4 462	4 682	4 917	5%
Clients avances et acomptes	4 265	4 478	4 702	5%
Personnel et organismes sociaux	28	29	30	3%
État créateur	1 494	1 568	1 647	5%
Diverses dettes	1 255	1 197	1 141	-5%
Autres provisions	110	110	110	0%
Passif circulant	11 614	12 065	12 547	4%
Trésorerie du passif	3 773	3 338	2 698	-15%
Total du passif	34 256	35 317	36 126	3%

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

(1) Les hypothèses retenues pour la répartition de l'augmentation de capital entre capital social et prime d'émission sont : un taux de conversion des dividendes 2012 en action de 65% et un prix d'émission de 45 Dhs.

Le total bilan du Groupe Addoha devrait afficher une progression annuelle moyenne de 3% sur la période étudiée et atteindre près de 36,1 milliards de dirhams à fin 2014^P.

IV.2.1. Actif immobilisé prévisionnel

Le tableau suivant décline l'évolution prévisionnelle de l'actif immobilisé consolidé sur la période 2012-2014^P :

En MDhs	2012	2013 ^P	2014 ^P	TCAM 2012-2014
Écart d'acquisition	5	4	4	-12%
Immobilisations incorporelles et corporelles	274	239	204	-14%
Immobilisations financières	17	15	13	-12%
Titres mis en équivalence	157	152	148	-3%
Impôts différés actifs	136	100	64	-31%
Actif immobilisé	589	511	433	-14%

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

Sur la période 2012-2014^P, l'actif immobilisé consolidé s'établirait en baisse (passant de 589 MDhs en 2012 à 433 MDhs en 2014^P). Cette évolution est principalement liée aux facteurs suivants :

- La baisse de la valeur nette comptable des immobilisations incorporelles et corporelles en ligne avec les dotations prévisionnelles aux amortissements ;
- La diminution des impôts différés actifs sous l'effet de la consommation des reports fiscaux déficitaires enregistrés au niveau de certaines filiales ;
- Le recul de la valeur des titres mis en équivalence suite à l'incorporation de résultats prévisionnels négatifs générés par lesdits titres.

IV.2.2. Capitaux propres consolidés prévisionnels

Le tableau suivant décline l'évolution prévisionnelle des capitaux propres consolidés sur la période 2012-2014^P :

En MDhs	2012	2013 ^P	2014 ^P	TCAM 2012-2014
Capital social	3 150	3 232	3 232	1%
Primes d'émission	3 293	3 580	3 580	4%
Réserves consolidées	3 074	4 391	5 704	36%
Résultat net part du Groupe	1 883	1 894	2 018	4%
Intérêts minoritaires	492	496	525	3%
Capitaux propres	11 893	13 593	15 059	13%

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

Sur la période 2012-2014^P, le Groupe envisage de consolider ses fonds propres qui devraient s'inscrire en croissance annuelle moyenne de 13% pour s'établir à 15 059 MDhs à fin 2014^P (vs. 11 893 MDhs en 2012).

Cette croissance serait essentiellement stimulée par les facteurs suivants : (i) la croissance des résultats nets consolidés sous l'effet des facteurs explicités précédemment et (ii) l'augmentation des reports bénéficiaires suite à la distribution d'une partie des résultats nets enregistrés sur la période étudiée.

Il convient de noter par ailleurs que l'augmentation combinée des postes « Capital social » et « Primes d'émission » de 369 MDhs en 2013 correspond à une hypothèse d'un taux de conversion minimum de 65% des dividendes 2012 en actions à l'issue de l'opération objet de la présente note d'information. Cette évolution est par ailleurs compensée par la neutralisation du même montant au niveau des fonds propres sous forme de distribution de dividendes en actions.

L'hypothèse de prix d'émission retenue pour la détermination de la prime d'émission est de 45 Dhs.

IV.2.3. Endettement net consolidé prévisionnel

Le tableau suivant décline l'évolution prévisionnelle de l'endettement net consolidé sur la période 2012-2014^P :

En MDhs	2012	2013 ^P	2014 ^P	TCAM 2012-2014
Dettes financières	6 377	5 722	5 223	-9%
Trésorerie nette	-3 635	-3 338	-2 698	Ns
Endettement net	10 012	9 060	7 922	-11%
Taux d'endettement	45,7%	40,0%	34,5%	-11 pts

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

L'endettement net consolidé prévisionnel devrait enregistrer un recul sur la période analysée pour atteindre un niveau estimé à près 7,9 milliards de dirhams à fin 2014^P.

Cette baisse, conjuguée au renforcement des capitaux propres du Groupe à horizon 2014^P, se traduirait par une diminution du taux d'endettement d'environ 11 pts, matérialisant ainsi la volonté du Groupe de consolider sa structure financière.

IV.2.4. Besoin en fonds de roulement consolidé prévisionnel

Le tableau suivant présente l'évolution prévisionnelle du besoin en fonds de roulement consolidé sur la période 2012-2014^P :

En MDhs	2012	2013 ^P	2014 ^P	TCAM 2012-2014
Actif circulant	33 529	34 806	35 694	3%
Dont Stocks	19 924	20 968	21 690	4%
Dont Clients	8 479	8 510	8 442	0%
Dont fournisseurs, acomptes et avances	1 391	1 456	1 529	5%
Dont Etat	3 072	3 210	3 370	5%
Dont Autres débiteurs	663	663	663	0%
Passif circulant	11 614	12 065	12 547	4%
Dont Fournisseurs	4 462	4 682	4 917	5%
Dont Clients, acomptes et avances	4 265	4 478	4 702	5%
Dont Etat	1 494	1 568	1 647	5%
Dont divers créditeurs	1 393	1 336	1 281	-4%
Besoin en fonds de roulement	21 916	22 741	23 147	3%

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

L'accroissement des besoins en fonds de roulement prévisionnels devraient ralentir sur la période 2012-2014^P enregistrant un TCAM de 3% contre une augmentation annuelle moyenne de 15% sur la période 2010-2012.

Cette évolution traduit la volonté du Groupe d'optimiser ses besoins en fonds de roulement afin d'en maîtriser la croissance dans l'optique de réduire la pression sur la trésorerie.

L'évolution prévisionnelle de l'actif circulant devrait être stimulée principalement par la conjugaison des facteurs suivants :

- Le recul des délais de rotation des stocks de produits à travers une meilleure planification des cycles de production dans l'objectif d'éviter la concentration des unités produites en fin d'année ;
- Les acquisitions de foncières stratégiques pour un budget annuel estimé à 700 MDhs par an ;
- L'accroissement de l'activité induisant une augmentation au même rythme des postes « fournisseurs, avances et acomptes » et « Etat ».

L'évolution prévisionnelle du passif circulant devrait être stimulée principalement par la combinaison des facteurs suivants :

- L'évolution des dettes fournisseurs et avances clients au même rythme que l'évolution de l'activité ; Le recul des comptes courants consolidés d'environ 114 MDhs au cours des années 2013^P et 2014^P.

IV.3. Tableau des flux de trésorerie consolidés prévisionnels

Le tableau des flux de trésorerie prévisionnels consolidés se présente comme suit sur la période 2012-2014^P :

En MDhs	2013 ^P	2014 ^P
Marge brute d'autofinancement des sociétés intégrées	2 044	2 172
Variation du BFR (hors acquisition de fonciers)	-126	294
Acquisitions de fonciers	-700	-700
Flux de trésorerie liés à l'activité	1 218	1 767
Flux de trésorerie liés à l'investissement	0	0
Dividendes versés en espèce aux actionnaires de la Société	-198	-581
Dividendes versés aux minoritaires des sociétés intégrées	-70	-50
Augmentation de capital	0	0
Récupération des cautions	2	2
Emissions d'emprunts	575	1 285
Remboursement d'emprunts Projets	-1 230	-1 783
Flux de trésorerie liés au financement	-921	-1 127
Variation de la trésorerie	297	640
Trésorerie d'ouverture	-3 635	-3 338
Trésorerie nette de clôture	-3 338	-2 698

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

Les flux de trésorerie prévisionnels générés par l'activité du Groupe devrait afficher une progression en ligne avec (i) l'accroissement des résultats nets consolidés et (ii) la stabilisation de l'évolution du besoin en fonds de roulement sous l'effet des facteurs explicités précédemment.

Les flux de trésorerie liés au financement s'établiraient respectivement à -921 MDhs en 2013^P et à -1 127 MDhs en 2014^P et correspondraient aux principaux éléments suivants :

- La distribution de dividendes en espèce par Douja Promotion Groupe Addoha pour un montant de 198 MDhs en 2013 et de 581 MDhs en 2014^P (soit un dividende par action de 1,8 Dhs équivalent au même niveau distribué en 2013 sur le bénéfice net de l'exercice 2012) ;
- Les tirages d'emprunts bancaires envisagés sur la période 2013^P-2014^P permettant de financer une partie des besoins induits par les projets en cours de réalisation (soient des tirages totalisant 575 MDhs en 2013^P et 285 MDhs en 2014^P) ;
- La conversion d'une partie des financements à court terme du Groupe en dettes à moyen/long terme pour un montant cible de 1 000 MDhs en 2014^P ;
- Les remboursements prévus sur les encours actuels de dettes et les emprunts émis sur la période prévisionnelle.

Les flux totaux de trésorerie devraient par conséquent afficher une croissance sur la période prévisionnelle permettant d'améliorer la trésorerie nette de clôture de près de 937 MDhs entre 2012 et 2014^P.

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 renchérissement du coût 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 ...
- 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 nouvelle loi de finances 2010 relative à la hausse du prix des logements économiques à 250 000 Dh, 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.

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.

V. Le risque lié à la réduction de la demande

Une baisse de la demande nationale ou étrangère (due à une mauvaise conjoncture internationale) influencerait de manière négative sur la santé du secteur en général, et sur le volume d'affaires.

Néanmoins, il convient de rappeler qu'en 2012, le déficit global en logement était estimé à 840 000 logements pour une production annuelle de l'ordre de 275 508 logements à l'échelle nationale²⁸.

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.

²⁸ 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 31/12/2012

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 2010

ACTIF		EXERCICE		EXERCICE PRECEDENT
En dirhams	Brut	Amortissement et provisions	Net	Net
IMMOBILISATIONS EN NON VALEUR (A)	121 092 647,95	60 652 027,83	60 440 620,12	19 518 274,29
Frais Préliminaires	84 855 840,54	31 413 786,97	53 442 053,57	8 152 127,64
Charges à répartir sur plusieurs exercices	36 236 807,41	29 238 240,86	6 998 566,55	11 366 146,65
Primes de remboursement des obligations				
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES (B)	7 812 049,38	3 093 130,65	4 718 918,73	5 011 446,25
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	7 406 618,75	3 093 130,65	4 313 488,10	4 606 015,62
IMMOBILISATIONS CORPORELLES (C)	104 651 153,51	29 226 451,00	75 424 702,51	76 711 282,69
Terrains	3 649 820,82	-	3 649 820,82	3 649 820,82
Constructions	51 610 359,91	6 908 306,69	44 702 053,22	47 258 521,21
Installations, techniques, matériel et outillage	7 857 403,45	2 930 453,45	4 926 950,00	5 652 884,44
Matériel transport	7 213 606,58	3 912 210,84	3 301 395,74	4 104 896,33
Mobilier, matériel de bureau et aménagements divers	30 793 461,03	13 307 934,35	17 485 526,68	14 693 918,89
Autres immobilisations corporelles	3 526 501,72	2 167 545,67	1 358 956,05	1 351 241,00
Immobilisations corporelles en cours	-	-	-	-
IMMOBILISATIONS FINANCIERES (D)	2 615 270 113,59	563 903 635,95	2 051 366 477,64	2 560 064 718,40
Prêts immobilisés	-	-	-	-
Autres créances financières	805 283,79	-	805 283,79	898 566,86
Titres de participation	2 614 068 629,80	563 903 635,95	2 050 164 993,85	2 558 769 951,54
Autres titres immobilisés	396 200,00	-	396 200,00	396 200,00
ECARTS DE CONVERSION - ACTIF (E)	0,00	0,00	0,00	
Diminution des créances immobilisées	-	-	-	-
Augmentation des dettes financières	-	-	-	-
TOTAL I (A+B+C+D+E)	2 848 825 964,43	656 875 245,43	2 191 950 719,00	2 661 305 721,63

STOCKS (F)	8 189 314 300,66	55 333 858,13	8 133 980 442,53	8 041 879 342,14
Marchandises	983 214 385,47	-	83 214 385,47	3 158 318 002,93
Matière et fournitures				
consommables	-	-	-	-
Produits en cours	5 759 466 120,42	6 122 836,55	5 753 343 283,87	233 272 522,96
Produits intermédiaires et				
produits résiduels	-	-	-	-
Produits finis	1 446 633 794,77	49 211 021,58	1 397 422 773,19	1 650 288 816,25
CREANCES DE L'ACTIF CIRCULANT (G)	6 164 759 333,88	234 960,00	6 164 524 373,88	4 640 526 263,04
Fournisseurs, débiteurs, avances et acomptes	729 689 544,89	-	729 689 544,89	562 677 085,36
Clients et comptes rattachés	2 472 269 657,85	234 960,00	2 472 034 697,85	1 393 287 683,25
Personnel	350 958,42	-	350 958,42	244 199,72
Etat	1 320 655 192,37	-	1 320 655 192,37	1 017 407 622,04
Comptes d'associés	-	-	-	-
Autres débiteurs	1 529 673 217,54	-	1 529 673 217,54	1 527 558 536,58
Comptes de régularisation Actif	112 120 762,81	-	112 120 762,81	139 351 136,09
TITRES ET VALEURS DE PLACEMENT (H)	542 570 534,88	251 271 531,25	291 299 003,63	269 403 790,42
ECARTS DE CONVERSION - ACTIF (I)	0,00	0,00	0,00	0,00
(Eléments circulants)				
TOTAL II (F+G+H+I)	14 896 644 169,42	306 840 349,38	14 589 803 820,04	12 951 809 395,60
TRESORERIE - ACTIF				
Chèques et valeurs à encaisser	15 278 089,50	-	15 278 089,50	11 915 815,55
Banque, T.G. et C.C.P.	70 445 197,17	-	70 445 197,17	63 168 812,69
Caisse, Régies d'avances et accreditifs	609 682,72	-	609 682,72	577 109,16
TOTAL III	86 332 969,39	0,00	86 332 969,39	75 661 737,40
TOTAL GENERAL I + II + III	17 831 803 103,24	963 715 594,81	16 868 087 508,43	15 688 776 854,63

PASSIF En dirhams	EXERCICE	EXERCICE PRECEDENT
CAPITAUX PROPRES		
Capital social ou personnel	3 150 000 000,00	2 835 000 000,00
Moins : Actionnaires, capital souscrit non appelé	-	-
Capital appelé dont versé		
Prime d'émission, de fusion, d'apport	3 339 000 000,00	661 500 000,00
Ecart de réévaluation	-	-
Reserve légale	117 685 057,36	78 143 486,88
Autres réserves	-	-
Report à nouveau (2)	654 776 697,65	320 012 967,97
Résultats nets en instance d'affectation (2)	-	-
Résultat net de l'exercice (2)	1 007 818 005,72	790 831 409,66
Total des capitaux propres (A)	8 269 279 760,73	4 685 487 864,51
CAPITAUX PROPRES ASSIMILES (B)	0,00	0,00
Subventions d'investissement	-	-
Provisions réglementées	-	-
DETTE DE FINANCEMENT (C)	3 131 585 966,00	2 949 559 462,63
Emprunts obligataires	2 000 000 000,00	1 500 000 000,00
Autres dettes de financement	1 131 585 966,00	1 449 559 462,63
PROVISIONS DURABLES POUR RISQUES ET CHARGES (D)	0,00	0,00
Provisions pour risques	-	-
Provision pour charges	-	-
ECARTS DE CONVERSION - PASSIF (E)	0,00	0,00
Augmentation des créances immobilisées	-	-
Diminution des dettes de financement	-	-
TOTAL I (A+B+C+D+E)	11 400 865 726,73	7 635 047 327,14
DETTE DU PASSIF CIRCULANT (F)	4 519 477 633,25	4 973 000 003,17
Fournisseurs et comptes rattachés	1 210 557 962,04	1 610 622 727,51
Clients créditeurs, avances et acomptes	1 938 380 115,75	1 571 157 374,38
Personnel	12 959 526,72	11 200 044,10
Organismes sociaux	4 377 889,84	3 712 756,81
Etat	278 366 333,23	237 519 895,51
Comptes d'associés	253 006 495,78	901 457 642,78
Autres créanciers	628 742 041,46	437 372 859,97
Comptes de régularisation-passif	193 087 268,43	199 956 702,11
AUTRES PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES (G)	493 800,00	493 800,00
ECARTS DE CONVERSION - PASSIF (Eléments circulants) (H)	0,00	0,00
TOTAL II (F+G+H)	4 519 971 433,25	4 973 493 803,17
TRESORERIE - PASSIF		
Crédits d'escompte	-	-
Crédits de trésorerie	-	350 000 000,00
Banques (Soldes Créditeurs)	947 250 348,45	2 730 235 724,32
TOTAL III	947 250 348,45	3 080 235 724,32
TOTAL GENERAL I + II + III	16 868 087 508,43	15 688 776 854,63

■ **Bilan de l'exercice 2011**

ACTIF	Exercice			Exercice précédent
En Dirhams	Brut	Amort & Prov	Net	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
Chages 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
Agmentation 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	EXERCICE	EXERCICE PRECEDENT
En Dirhams		
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
DETTES 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
DETTES 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		
Credits d'escompte	0,00	12 000 000,00
Credits de trésorerie	1 220 000 000,00	1 000 000 000,00
Banques (Soldes Créditeurs)	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

II.1.2. Comptes de Produits et Charges des trois derniers exercices

■ CPC de l'exercice 2010

	NATURE	OPERATIONS	Concernant les exercices précédents	Totaux de l'exercice	Totaux de l'exercice précédent
		Propres à l'exercice			
I	PRODUITS D'EXPLOITATION				
	Ventes de marchandises (en l'état)	0,00	0,00	0,00	166 276 375,89
	Ventes de biens et services produits chiffres d'affaires	4 483 660 237,95	0,00	4 483 660 237,95	3 116 902 622,07
	Variation de stocks de produits (+/-) (1)	-616 050 426,06	0,00	-616 050 426,06	759 609 117,15
	Immobilisations produites par l'entreprise pour elle-même	0,00	0,00	0,00	0,00
	Subvention d'exploitation	0,00	0,00	0,00	0,00
	Autres produits d'exploitation	0,00	0,00	0,00	0,00
	Reprises d'exploitations: transfert de charges	0,00	0,00	0,00	4 984 926,22
	TOTAL I	3 867 609 811,89	-	3 867 609 811,89	4 047 773 041,33
II	CHARGES D'EXPLOITATION				
	Achats revendus (2) de marchandises	0,00	0,00	0,00	0,00
	Achats consommés (2) de matière et de Fournitures	2 175 567 957,66	-104 019,93	2 175 463 937,73	3 029 691 590,56
	Autres charges externes	141 032 087,53	1 426 662,10	142 458 749,63	100 171 877,63
	Impôts et taxes	1 847 868,70	0,00	1 847 868,70	3 483 338,10
	Charges de personnel	129 193 152,55	0,00	129 193 152,55	101 469 217,82
	Autres charges d'exploitation	997 051,09	0,00	997 051,09	1 000 000,00
	Dotations d'exploitation	34 032 506,46	0,00	34 032 506,46	19 906 446,38
	TOTAL II	2 482 670 623,99	1 322 642,17	2 483 993 266,16	3 255 722 470,49
III	RESULTAT D'EXPLOITATIONS (I-II)	1 384 939 187,90	-1 322 642,17	1 383 616 545,73	792 050 570,84
IV	PRODUITS FINANCIERS				
	Produits des titres de participation et autres titres immobilisés	363 834 224,20	0,00	363 834 224,20	331 025 453,70
	Gains de change	35 679,96	0,00	35 679,96	8 229,77
	Intérêts et autres produits financiers	86 710 163,23	0,00	86 710 163,23	61 584 911,66
	Reprise financières; transferts de charges	154 430 029,54	0,00	154 430 029,54	344 023 704,64
V	TOTAL IV	605 010 096,93	-	605 010 096,93	736 642 299,77
	CHARGES FINANCIERES				
	Charges d'intérêts	313 921 097,34	4 372 580,39	318 293 677,73	365 755 107,81
	Pertes de changes	132 114,32	0,00	132 114,32	410 025,17
	Autres charges financières	0,00	0,00	0,00	210 183 583,48
	Dotations financières	520 679 957,69	0,00	520 679 957,69	43 223 678,26
	TOTAL V	834 733 169,35	4 372 580,39	839 105 749,74	619 572 394,72
VI	RESULTAT FINANCIER (IV - V)	-229 723 072,42	-4 372 580,39	-234 095 652,81	117 069 905,05
VII	RESULTAT COURANT (III + V)	1 155 216 115,48	-5 695 222,56	1 149 520 892,92	909 120 475,89
VIII	PRODUITS NON COURANTS				
	Produits des cessions d'immobilisation	195 000,00	0,00	195 000,00	0,00
	Subvention d'équilibre	0,00	0,00	0,00	0,00

	Reprise sur subventions d'investissement	0,00	0,00	0,00	0,00
	Autres produits non courants	34 540 298,39	983 125,51	35 523 423,90	1 258 184,59
	Reprises non courantes; transferts de charges	0,00	0,00	0,00	0,00
	TOTAL VIII	34 735 298,39	983 125,51	35 718 423,90	1 258 184,59
IX	CHARGES NON COURANTES				
	Valeurs nettes d'amortissements des Immobilisations cédées	0,00	0,00	0,00	869,25
	Subventions accordées	0,00	0,00	0,00	0,00
	Autres charges non courantes	3 158 387,99	1 496 097,11	4 654 485,10	6 049 470,57
	Dotations non courantes aux amortissements et aux provisions	0,00	0,00	0,00	1 980,00
	TOTAL IX	3 158 387,99	1 496 097,11	4 654 485,10	6 052 319,82
X	RESULTAT NON COURANT (VIII-IX)	31 576 910,40	-512 971,60	31 063 938,80	-4 794 135,23
XI	RESULTAT AVANT IMPOTS (VII+/-X)	1 186 793 025,88	-6 208 194,16	1 180 584 831,72	904 326 340,66
XII	IMPOTS SUR LES RESULTATS	172 766 826,00	0,00	172 766 826,00	113 494 931,00
XIII	RESULTAT NET (XI-XII)	1 014 026 199,88	-6 208 194,16	1 007 818 005,72	790 831 409,66

■ CPC de l'exercice 2011

	NATURES	OPERATIONS		TOTAUX DE L'EXERCICE	TOTAUX DE L'EXERCICE PRECEDENT
		Propres à l'exercice	Concernant l'exercice précédent		
I	PRODUITS D'EXPLOITATION	-	-	-	-
	Ventes de marchandises	-	-	-	-
	Ventes de biens et services produits	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	86 710 163,23
	Intérêts et autres produits financiers	99 941 253,00	-	99 941 253,00	
	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	- 269 264,25	784 660 271,45	839 105 749,74
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
XIII	RESULTAT NET (XI – XII)	1 197 006 831,14	- 1 772 594,39	1 195 234 236,75	1 007 818 005,72
XIV	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
XVI	RESULTAT NET (XIV – XV)			1 195 234 236,75	1 007 818 005,72

■ CPC de l'exercice 2012

NATURE	OPERATIONS		TOTAUX DE L'EXERCICE	TOTAUX DE L'EXERCICE
	Propres à l'exercice	Concernant les exercices précédents		
I PRODUITS D'EXPLOITATION				
Ventes de marchandises (en l'état)	-	-	-	-
Ventes de biens et services produits chiffres d'affaires	5 516 146 716,89	200 000,00	5 516 346 716,89	5 366 057 062,28
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 cosommés (2) de matière et de	3 516 497 863,56	-14 460,51	3 516 483 403,05	3 359 377 562,44
Fournitures				
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'exploitaion	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
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

II.1.3. Tableau de financement des trois derniers exercices

■ Tableau de financement de l'exercice 2010

MASSES	31/12/2010	31/12/2009	Variations (a-b)	
			Emplois	Ressources
Financement permanent	11 400 865 726,73	7 635 047 327,14		3 765 818 399,59
Moins actif immobilisé	2 191 950 719,00	2 661 305 721,63		469 355 002,63
= Fonds de roulement fonctionnel (A)	9 208 915 007,73	4 973 741 605,51		4 235 173 402,22
Actif circulant	14 589 803 820,04	12 951 809 395,60	1 637 994 424,44	
Moins passif circulant	4 519 971 433,25	4 973 493 803,17	453 522 369,92	
= Besoin de financement global (B)	10 069 832 386,79	7 978 315 592,43	2 091 516 794,36	
TRESORERIE NETTE (ACTIF-PASSIF) = A-B	-860 917 379,06	-3 004 573 986,92	2 143 656 607,86	

II.EMPLOIS ET RESSOURCES	31/12/2010		31/12/2009	
	Emplois	Ressources	Emplois	Ressources
I. RESSOURCES STABLES DE L'EXERCICE (flux)				
. Autofinancement (A)		1 141 100 908,37		428 712 403,55
. Capacité d'autofinancement		1 562 335 469,87		853 962 403,55
. - distribution de bénéfices		421 234 561,50		425 250 000,00
. Cession et réduction d'immobilisations (B)		288 283,07		
. Cession immob incorporelles				
. Cession immob corporelles		195 000,00		
. Cession immob financières				
. Récupération sur créances immobilisées		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				
. Régularisation du résultat des actions propres à l'E/se		4 708 452,00		
. Augmentation des dettes de financement (D)		500 000 000,00		
(nette de prime de remboursement)		500 000 000,00		
TOTAL RESSOURCES STABLES (A+B+C+D)		4 638 597 643,44		428 712 403,55

II. EMPLOIS STABLES DE L'EXERCICE (flux)				
. Acquisition et augment. d'immobilisations (E)	20 309 869,17		40 867 916,29	
. Acquisition immob incorporelles	305 200,00		1 106 884,93	
. Acquisition immob corporelles	7 929 669,17		9 712 312,76	
. Acquisition immob financières	12 075 000,00		29 399 800,00	
. Augmentation créances immobilisées			648 918,60	
. Remboursement des capitaux propres (F)				
. Remboursement des dettes de financ.(G)	317 973 496,63		50 440 537,37	
. Emploi en non valeur (H)	65 140 875,42		144 413,25	
TOTAL EMPLOIS STABLES (E+F+G+H)	403 424 241,22		91 452 866,91	
III. VARIATION DU BESOIN DE FINANCEMENT GLOBAL (B.G.F.)	2 091 516 794,36		322 125 604,86	
IV. VARIATION DE LA TRESORERIE				
	2 143 656 607,86		15 133 931,78	
TOTAL GENERAL...	4 638 597 643,44	4 638 597 643,44	428 712 403,55	428 712 403,55

■ 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
Moins actif immobilisé	1 663 566 894,33	1 938 855 903,44	0,00	275 289 009,11
= FONDS DE ROULEMENT FONCTIONNEL (A)	11 210 301 462,75	9 984 316 665,38	0,00	1 225 984 797,37
Actif circulant	20 110 635 147,32	17 585 509 950,27	2 525 125 197,05	0,00
Moins passif circulant	5 377 362 169,49	5 044 874 274,88	0,00	332 487 894,61
= BESOIN DE FINANCEMENT GLOBAL (B)	14 733 272 977,83	12 540 635 675,39	2 192 637 302,44	0,00
TRESORERIE NETTE (ACTIF-PASSIF) = A-B	-3 522 971 515,08	-2 556 319 010,01	0,00	966 652 505,07

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		1 695 401 630,95
TOTAL GENERAL...	2 641 083 983,95	2 641 063 983,95	4 016 382 979,59	4 016 382 979,59

II.1.4. État des soldes de gestion des trois derniers exercices

État des soldes de gestion de l'exercice 2010

I- TABLEAU DE FORMATION DU RESULTAT (TFR)		Exercice	Exercice précédent
1	Ventes de marchandises (en l'état)	-	166 276 375,89
2	- Achats revendus de marchandises	-	
I	= MARGE BRUTE SUR VENTES EN L'ETAT		166 276 375,89
II	+ PRODUCTION DE L'EXERCICE : (3+4+5)	3 867 609 811,89	3 876 511 739,22
3	Ventes de biens et services produits	4 483 660 237,95	3 116 902 622,07
4	Variation stocks de produits	- 616 050 426,06	759 609 117,15
5	Immobilisations produites par l'entreprise pour elle-même	-	-
III	- CONSOMMATION DE L'EXERCICE : (6+7)	2 317 922 687,36	3 129 863 468,19
6	Achats consommés de matières et fournitures	2 175 463 937,73	3 029 691 590,56
7	Autres charges externes	142 458 749,63	100 171 877,63
IV	= VALEUR AJOUTEE (I+II-III)	1 549 687 124,53	912 924 646,92
8	+ Subvention d'exploitation	-	-
V	9 - Impôts et taxes	1 847 868,70	3 483 338,10
10	- Charges de personnel	129 193 152,55	101 469 217,82
	= EXEDENT BRUT D'EXPLOITATION (EBE)	1 418 646 103,28	807 972 091,00
	= OU INSUFFISANCE BRUTE D'EXPLOITATION (IBE)		
11	+ Autres produits d'exploitation		
12	- Autres charges d'exploitation	997 051,09	1 000 000,00
13	+ Reprises d'exploitation : transferts de charges	-	4 984 926,22
14	- Dotations d'exploitation	34 032 506,46	19 906 446,38
VI	RESULTAT D'EXPLOITATION (+ ou -)	1 383 616 545,73	792 050 570,84
VI	RESULTAT FINANCIER	-234 095 652,81	117 069 905,05
VIII	RESULTAT COURANT	1 149 520 892,92	909 120 475,89
IX	RESULTAT NON COURANT	31 063 938,80	-4 794 135,23
15	- Impôt sur les résultats	172 766 826,00	113 494 931,00
X	= RESULTAT NET DE L'EXERCICE (+ ou -)	1 007 818 005,72	790 831 409,66
II- CAPACITE D'AUTOFINANCEMENT (C.A.F) - AUTOFINANCEMENT		Exercice	Exercice précédent
	Résultat net de l'exercice		
	Bénéfice +	1 007 818 005,72	790 831 409,66
2	+ Dotations d'exploitations (1)	34 032 506,46	19 906 446,38
3	+ Dotations financières (1)	520 679 957,69	43 223 678,26
4	+ Dotations non courantes (1)	-	-
5	- Reprises d'exploitation (2)	-	-
6	- Reprises financières (2)	-	-
7	- Reprises non courantes (2) (3)	-	-
8	- Produits des cessions d'immobilisations	195 000,00	

9 + Valeurs nettes d'amort.des imm.cédées - 869,25

I		CAPACITE D'AUTOFINANCEMENT (C.A.F.)	1 562 335 469,87	853 962 403,55
		Distribution de bénéfices	421 234 561,50	425 250 000,00
II		AUTOFINANCEMENT	1 141 100 908,37	428 712 403,55

■ **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	29923183,58	34 032 506,46
3	+			Dotations financières	390007157	520 679 957,69
4	+			Dotations non courantes		
5	-			Reprises d'exploitation		
6	-			Reprises financières	3238000	
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.des imm.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

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

NEANT

III. Dérogations aux règles d'établissement et de présentation des états de synthèse

-

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

NEANT

II. Changements affectant les règles de présentation

-

II.2.3. Tableau des immobilisations (B2)

En MAD - 31/12/2012	MONTANT BRUT DEBUT EXERCICE	AUGMENTATION				DIMINUTION		MONTANT
		Acquisition	Product.par l'entreprise pour elle-même	Virement	Cession	Retrait	Virement	BRUT FIN EXERC.
IMMOBILISATION EN NON-VALEURS	95 459 906,09	2 940 169,78			0,00	13 488 769,77		84 911 306,10
Frais préliminaires	78 073 936,14	-				13 459 792,50		64 614 143,64
Charges à répartir sur plusieurs exercice	17 385 969,95	2 940 169,78	-	-	-	28 977,27	-	20 297 162,46
Primes de remboursement obligations	-	-		-				
IMMOBILISATION INCORPORELLES	7 898 409,38	2 032 469,00					2 548 400,00	7 382 478,38
Immobilisation en recherche et développement	338 245,70	-			-			338 245,70
Brevets, marques, droits et valeurs similaires	67 184,93	105 400,00			-			172 584,93
Fonds commercial	-	-			-			-
Autres immobilisations incorporelles	7 492 978,75	1 927 069,00					2 548 400,00	6 871 647,75
IMMOBILISATIONS CORPORELLES	140 352 242,40	10 212 009,41		2 548 400,00	1 435 746,32			151 676 905,49
Terrains	28 149 820,82	-			-			28 149 820,82
Constructions	51 610 359,91	-	-	-	1 433 596,00	-	-	50 176 763,91
Installations techniques, matériel et outillage	8 451 737,35	2 416 173,99	-	-	-	-	-	10 867 911,34
Matériel de transport	7 231 921,71	377 282,35	-	-	2 150,32	-	-	7 607 053,74
Mobilier, matériel de bureau et aménagement	37 733 622,24	4 854 312,05	-	-	-	-	-	42 587 934,29
Autres immobilisations corporelles	7 174 780,37	2 075 191,02	-	2 548 400,00	-	-	-	11 798 371,39
Immobilisations corporelles en cours	-	489 050,00	-	-	-	-	-	489 050,00
Total	243 710 557,87	15 184 648,19	0,00	2 548 400,00	1 435 746,32	13 488 769,77	2 548 400,00	243 970 689,97

II.2.4. Tableau des amortissements (B2 Bis)

En MAD - 31/12/2012	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	51 284 214,25	16 982 261,22	13 488 769,77	54 777 705,70
Frais préliminaires	40 246 669,80	12 922 828,73	13 459 792,50	39 709 706,03
Charges à répartir sur plusieurs exercices	11 037 544,45	4 059 432,49	28 977,27	15 067 999,67
Primes de remboursement obligations	0,00		0,00	0,00
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	3 691 434,37	843 423,45	0,00	4 534 857,82
Immobilisation en recherche et développement	0,00	0,00	0,00	0,00
Brevets, marques, droits et valeurs similaires	0,00	0,00	0,00	0,00
Fonds commercial	0,00	0,00	0,00	0,00
Autres immobilisations incorporelles	3 691 434,37	843 423,45	0,00	4 534 857,82
IMMOBILISATIONS CORPORELLES	39 459 349,64	11 090 897,77	294 774,68	50 255 472,73
Terrains	0,00	0,00	0,00	0,00
Constructions	9 464 774,68	2 496 734,83	293 090,74	11 668 418,77
Installations techniques, matériel et outillage	3 882 209,15	1 217 311,67	0,00	5 099 520,82
Matériel de transport	5 468 736,39	1 515 377,29	1 683,94	6 982 429,74
Mobilier, matériel de bureau et aménagement divers	17 937 716,39	5 105 898,41	0,00	23 043 614,80
Autres immobilisations corporelles	2 705 913,03	755 575,57	0,00	3 461 488,60
Immobilisations corporelles en cours				
Total	94 434 998,26	28 916 582,44	13 783 544,45	109 568 036,25

II.2.5. Tableau des plus ou moins-values (B3)

Date de cession ou de retrait	Compte principal	Montant brut	Amortissements cumulés	Valeur nette d'amortissements	Produit de cession	Plus values	Moins-values
02/01/2012	21130000	13 459 792,50	13 459 792,50	13 459 792,50			
02/01/2012	21210000	28 977,27	28 977,27	28 977,27			
29/02/2012	23210000	1 433 596,00	1 433 596,00	293 090,74	1 695 000,00	554 494,73	
24/05/2012	23400000	1 080,92	1 080,92	1 080,92	17 000,00	17 000,00	
05/06/2012	23400000	1 069,40	1 069,40	603,02	30 000,00	29 533,62	
10/12/2012	25100000	5 000 000,00	5 000 000,00		5 000 000,00		
TOTAL		19 924 516,09	13 783 544,45	6 140 971,64	6 742 000,00	601 028,35	0,00

II.2.6. Tableau des titres de participation des trois derniers exercices (B4)

Tableau des titres de participation de l'exercice 2010

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	50 000 000	50	24 999 600	24 999 600	31/12/2010	281 528 703,25	204 328 733,84	49 999 200,00
PROMOLOG SARL (EX LAHAB)	Immobilier	200 000	100	21 615 869	163 980	31/12/2010	163 980,32	-77 630,54	1 543 228,00
PROMIF SARL (EX JALOBYA)	Immobilier	200 000	100	21 446 217	203 414	31/12/2010	203 413,57	-37 383,15	1 049 475,00
DAR JAWDA SARL (EX DAPLAN)	Immobilier	17 500 000	100	59 707 922	34 707 922	31/12/2010	37 483 807,43	16 462 626,21	80 145 420,00
ADDOHA ESSALAM	Immobilier	1 762 000	100	176 713 672	173 475 672	31/12/2010	219 190 297,93	217 104 317,64	80 518 830,00
TANGER SAKANE SA	Immobilier	300 000	100	299 600	299 600	31/12/2010	34 955 901,29	34 625 653,05	4 929 918,00
MAROC VILLAGES ET RESIDENCES SA	Immobilier	300 000	100	299 600	78 706	31/12/2010	79 106,01	-59 629,00	0
MABANI DETROIT	Immobilier	5 000 000	80	14 575 000	14 575 000	31/12/2010	-688 834,38	-2 279 402,74	0
GENERAL FIRM OF MOROCCO	Immobilier	1 000 000	50	1 299 600 000	1 000 000 000	31/12/2010	129 214 719,25	-5 527 738,39	0
AL QUDRA ADDOHA	Immobilier	50 000 000	50	24 999 800	22 999 800	31/12/2010	45 354 322,32	-6 592 464,62	0
MABANI ZELLIDJA	Immobilier	500 000 000	50	249 999 800	249 999 800	31/12/2010	520 652 980,63	183 756 034,56	30 624 975,50
BELADI HADJ FATAH	Immobilier	11 010 000	50	391 150 050	200 000 000	31/12/2010	109 215 836,77	86 908 987,30	115 000 000,00
TRADE MANAGEMENT	Service	300 000	100	299 600	299 600	31/12/2010	-5 900 600,81	-5 223 318,52	0
MARRAKECH GOLDEN RESORT	Immobilier	300 000	100	299 600	299 600	31/12/2010	-4 974 941,58	-3 000 346,64	0
CITA	Immobilier	300 000	100	230 000 000	230 000 000	31/12/2010	-14 547 335,62	-10 961 936,63	0
OPTIM IMMOBILIER	Immobilier	1 000 000	100	68 062 500	68 062 500	31/12/2010	-2 827 011,96	-148 847,44	0
CAP SPARTEL	Immobilier	50 000 000	50	24 999 800	24 999 800	31/12/2010	11 923 895,60	-139 228,88	0
AWAL SAKANE	Immobilier	50 000 000	10	5 000 000	5 000 000	31/12/2010	17 553 899,79	6 464 434,92	0
Total		739 172 000		2 614 068 630	2 050 164 994		1 378 582 140	715 602 861	363 811 047

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	
							477 453		
Immolog s.a.	Immobilier	250 000 000,00	49,99	124 999 600,00	124 999 600,00	31/12/11	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	
							19 593		
Dar Jawda sarl(ex daplan)	Immobilier	17 500 000,00	99,99	59 707 922,20	34 297 922,20	31/12/11	481,63	-1 440 325,80	16 449 906,00
							548 590		
Addoha Essalam (ex dar essalam sci)	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 residences sa	Immobilier	300 000,00	99,87	299 600,00	78 706,00	31/12/11	26 606,01	-52 500,00	
							- 16 244		
Mabani Detroit	Immobilier	5 000 000,00	80,00	14 575 000,00	14 575 000,00	31/12/11	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
							13 376		
Beladi Hadj Fatah	Immobilier	11 010 000,00	50,00	391 150 049,84	145 769 999,84	31/12/11	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	
							12 119		
Cap Spartel	Immobilier	50 000 000,00	49,99	24 999 800,00	24 999 800,00	31/12/11	213,36	-128 408,88	
							23 977		
Awal Sakane	Immobilier	50 000 000,00	50,00	25 000 000,00	25 000 000,00	31/12/11	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	954 482 000,00		2 739 378 629,80	1 788 705 836,87		1 888 975 825,96	843 685 678,45	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 lahab)	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	49,99	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	49,99	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	-

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
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	10,00	25 000 000,00	25 000 000,00	31/12/12	12 136 452,92	-11 840 951,41	-
Fonciere 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 Mediterranen	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		1 089 411 000,00		2 834 307 329,80	1 528 289 733,65		2 394 707 649,68	858 503 159,44	666 188 784,00

II.2.7. Tableau des provisions (B5) des trois derniers exercices

Tableau des provisions de l'exercice 2010

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	43 223 678	-	520 679 958	-	-	-	-	563 903 636
Provisions réglementées		-	-	-	-	-	-	
Provisions durables pour risques et charges								
SOUS TOTAL	43 223 678	-	520 679 958	-	-	-	-	563 903 636
Provisions pour dépréciation de l'actif circulant (hors trésorerie)	318 457 840	-			-	11 617 491		306 840 349
Autres provisions pour risques et charges	493 800	-			-			493 800
Provisions pour dépréciation des comptes de trésorerie								
SOUS TOTAL	318 951 640	-	-	-	-	11 617 491	-	307 334 149
TOTAL	362 175 318	-	520 679 958	-	-	11 617 491	-	871 237 785

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

II.2.8. Tableau des créances des trois derniers exercices (B6)

Tableau des créances de l'exercice 2010

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	805 284	805 284	-	-	-	-	-	-
		-	-	-	-	-	-	-
Prêts immobilisés	-	-	-	-	-	-	-	-
Autres créances financières	805 284	805 284	-	-	-	-	-	-
De l'actif circulant	6 164 524 374	1 126 135 166	5 038 624 168	-	-	1 320 655 192	1 804 066 747	-
Fournisseurs débiteurs	729 689 545	108 490 731	621 198 814	-	-	-	-	-
Clients et comptes rattachés	2 472 034 698	108 334 324	2 363 935 374	-	-	-	175 002 302	-
Personnel	350 958		350 958	-	-	-		-
Etat	1 320 655 192	14 632 750	1 306 022 443	-	-	1 320 655 192		-
Comptes d'associés	-			-	-	-		-
Autres débiteurs	1 529 673 218	844 848 575	684 824 642	-	-	-	1 523 232 864	-
Comptes de régularisation actif	112 120 763	49 828 786	62 291 977	-	-	-	105 831 581	-

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			Montants en devises	Autre 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 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	

II.2.9. Tableau des dettes des trois derniers exercices (B7)

Tableau des dettes de l'exercice 2010

En MAD	Total	Analyse par Échéance			Autres 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 Financement	3 131 585 966,00	1 131 585 966,00	2 000 000 000	0	0	0	0	0
			-	-	-	-	-	-
Emprunts obligataires	2 000 000 000,00		2 000 000 000,00	-	-	-	-	-
Autres dettes de financement	1 131 585 966,00	1 131 585 966,00	-	-	-	-	-	-
Du Passif Circulant	4 519 477 633,25	662 852 751,90	3 856 624 881,35	0,00	0,00	282 744 223,07	875 451 145,65	140 726 126,97
Fournisseurs	1 210 557 962,04	51 030 469,66	1 159 527 492,38			-	-	140 726 126,97
Clients créditeurs	1 938 380 115,75	349 450 322,80	1 588 929 792,95			-	-	-
Personnel	12 959 526,72		12 959 526,72			-	-	-
Organismes sociaux	4 377 889,84		4 377 889,84			4 377 889,84	-	-
Etat	278 366 333,23	0,00	278 366 333,23			278 366 333,23	-	-
Comptes d'associés	253 006 495,78	138 163,50	252 868 332,28			-	252 868 332,28	-
Autres créanciers	628 742 041,46	259 650 000,00	369 092 041,46			-	448 326 528,27	-
Comptes de régularisation passif	193 087 268,43	2 583 795,94	190 503 472,49			-	174 256 285	-

Tableau des dettes de l'exercice 2011

En MAD	Total	Analyse par Échéance			Autres 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 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	1 960 251 553,25	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			Autres 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 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	

II.2.10. Tableau sûretés réelles données ou reçues ces trois derniers exercices (B8)

Tableau des sûretés réelles données ou reçues de l'exercice 2010

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 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

II.2.11. Tableau des engagements financiers reçus ou donnés hors opérations de crédit-bail relatif à l'exercice 2012 (B9)

Engagements donnés (en MAD)	Montants exercice	Montants exercice précédent
Avals et cautions (bancaire)	267 466 000,00	246 304 000,00
Avals et cautions (C. Provisaires)		
Engagements en matière de pensions, de retraites et obligations similaires		
Autres engagements donnés	1 885 000 000,00	2 010 150 000,00
Autres engagements donnés Billet à ordre Attijari Wafabank	1 500 000 000,00	1 500 000 000,00
Total	3 652 466 000,00	3 756 454 000,00
(1) Dont engagements à l'égard d'entreprises liées	2 148 148 000,00	2 135 300 000,00

Engagements donnés (en MAD)	Montants exercice	Montants exercice précédent
Avals et cautions		
Autres engagements donnés	-	-
Total	-	-

NEANT

II.2.12. Tableau des biens en crédit-bail relatif à l'exercice 2012 (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
							A moins d'un an	A plus d'un an		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
	25/05/2007	60	34 237 073,79	10 ANS	42 749 440,99	3 685 877,01	-	-	342 370,74	AVION CESSNA/1872-12
	05/01/2008	48	1 091 000,00	5 ANS	1 049 161,86	2 997,30	-	-	9 104,24	NINIBUS HYUNDAI 1872.17
	20/09/2008	48	255 122,00	5 ANS	219 751,12	53 774,72	-	-	2 385,01	2 PARTNER 1872.19
	01/10/2008	48	1 200 608,00	5 ANS	1 097 854,68	253 351,08	-	-	10 022,75	2 AUDI A6 1872.22
	20/10/2008	48	470 534,00	5 ANS	423 257,82	106 273,86	-	-	3 927,87	AUDI A4 1872.23
	01/11/2008	48	236 114,00	5 ANS	210 748,76	55 460,20	-	-	1 974,64	TOYOTA COROLLA 1872.20
	20/11/2008	48	770 000,00	5 ANS	668 218,15	216 718,95	-	-	6 430,18	2 PASSAT 1872.24
	01/05/2009	48	729 297,52	5 ANS	548 770,88	205 789,08	68 596,36	-	7 327,05	3 MINIBUS TOYOTA 1872.25
	25/07/2009	48	1 860 000,00	5 ANS	1 315 840,04	565 937,58	294 905,38	-	15 500,00	BMW 750 C.1872.27
	01/09/2010	48	359 784,00	5 ANS	135 077,76	101 308,32	101 308,32	67 538,88	3 005,87	PASSAT /33993-CM-0
TOTAUX					48 418 122,06	5 247 488,10	464 810,06	67 538,88	402 048,35	

II.2.13. Tableau d'affectation des résultats intervenue au cours de l'exercice 2012 (C2)

En MAD	Montant
A. Origine des résultats à affecter	
Report à nouveau	987 529 041,08
Résultats nets en instance d'affectation	-
Résultat net de l'exercice	1 195 234 236,75
Prélèvements sur les réserves	-
Autres prélèvements	
Total A	2 182 763 277,83
B. Affectation des résultats	
Réserve légale	59 761 711,84
Autres réserves	-
Tantièmes	-
Dividendes	468 415 464,00
Autres affectations	-
Report à nouveau	1 654 586 101,99
Total B	2 182 763 277,83

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 2013	

(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

NEANT

* Défavorables

III. Principes et méthodes comptables consolidés utilisés par Douja Promotion Groupe Addoha au 31/12/2012

III.1. Informations relatives à l'entreprise

La Société Douja Promotion Groupe Addoha S.A (Groupe ADDOHA), dont le siège social est situé à KM 7, Route de Rabat Ain Sbaa, Casablanca, est une société anonyme immatriculée au Registre de Commerce de Casablanca sous le numéro **52405** et cotée à la Bourse de Casablanca sur le premier compartiment sous le ticker **ADH**.

III.2. Référentiel comptable

Les états financiers du Groupe ADDOHA au 31 décembre 2012 ont été établis par référence aux règles et principes comptables marocaines tels que prescrits par la méthodologie adoptée par le CNC le 15 juillet 1999.

Les principales méthodes comptables appliquées lors de la préparation des états financiers consolidés sont exposées ci-après. Sauf indication contraire, ces méthodes ont été appliquées de façon permanente à tous les exercices présentés.

III.3. Modalités de consolidation

III.3.1. Méthodes de consolidation

Filiales :

Les filiales sont des sociétés contrôlées par le Groupe ADDOHA et sont consolidées par intégration globale. Le contrôle existe lorsque le Groupe ADDOHA détient le pouvoir de diriger, directement ou indirectement, les politiques financières et opérationnelles de l'entreprise de manière à obtenir des avantages de l'activité de celle-ci. Le contrôle est généralement présumé exister si le Groupe détient plus de la moitié des droits de votes de l'entreprise contrôlée.

Les états financiers des filiales sont inclus dans les états financiers consolidés à compter de la date du transfert du contrôle jusqu'à la date à laquelle le contrôle cesse d'exister.

Co-entreprises :

Le contrôle conjoint est le partage du contrôle d'une entreprise exploitée en commun par un nombre limité d'associés ou d'actionnaires, de sorte que les politiques financière et opérationnelle résultent de leur accord.

Deux éléments sont essentiels à l'existence d'un contrôle conjoint :

- Un nombre limité d'associés ou d'actionnaires partageant le contrôle :
 - ✓ Le partage du contrôle suppose qu'aucun associé ou actionnaire n'est susceptible à lui seul de pouvoir exercer un contrôle exclusif en imposant ses décisions aux autres ;
 - ✓ L'existence d'un contrôle conjoint n'exclut pas la présence d'associés ou d'actionnaires minoritaires ne participant pas au contrôle conjoint.
- Un accord contractuel qui :
 - ✓ prévoit l'exercice du contrôle conjoint sur l'activité économique de l'entreprise exploitée en commun ;
 - ✓ établit les décisions qui sont essentielles à la réalisation des objectifs de l'entreprise exploitée en commun et qui nécessitent le consentement de tous les associés ou actionnaires participant au contrôle conjoint.

Mises en équivalence :

Les sociétés dans lesquelles le Groupe exerce directement ou indirectement une influence notable sont consolidées selon la méthode de la mise en équivalence. L'influence notable est présumée lorsque le Groupe détient plus de 20% des droits de vote.

Opérations éliminées en consolidation :

Les soldes et les transactions intragroupes, ainsi que les profits latents résultant de transactions intragroupes, sont éliminés dans le cadre de la préparation des états financiers consolidés.

III.3.2. Écarts d'acquisition

Certaines sociétés entrant dans le périmètre de consolidation ont été acquises par le Groupe à une valeur différente de celle de la situation nette comptable. L'évaluation des écarts d'acquisition est effectuée dans les sociétés acquises sur la base des évaluations et des estimations ayant servi à l'achat des dites participations.

L'écart de première consolidation est la différence entre le prix d'acquisition et la quote-part de capitaux propres estimés de la société à la date d'acquisition. Si cette différence est positive (survaleur) et n'a pu être affectée dans les postes appropriés du bilan, elle est portée à l'actif au poste "Ecart d'acquisition" et amortie selon un plan qui reflète les objectifs fixés lors de l'acquisition.

Si cette différence est négative (boni d'acquisition), elle est portée au passif du bilan sous la rubrique "Provisions pour risques" et intégrée au compte de résultat consolidé à 100% le premier exercice.

III.3.3. Monnaie

Le Dirham est la monnaie de fonctionnement du Groupe. Sauf indication contraire, les états financiers consolidés sont présentés en Dirham (Dhs).

III.3.4. Date de clôture

Les résultats des sociétés consolidées correspondent à une période de 12 mois se terminant le 31 décembre de chaque année, à l'exception des sociétés entrées ou sorties du périmètre en cours d'exercice.

Toutes les sociétés entrant dans le périmètre de consolidation du Groupe ont établi des comptes arrêtés au 31 décembre 2012.

III.4. Principales méthodes d'évaluation

Les principales méthodes d'évaluation utilisées sont les suivantes :

Les règles d'évaluation présidant à l'établissement des comptes consolidés sont les mêmes que celles appliquées pour les comptes annuels individuels et édictées par le Code Général de la Normalisation Comptable (C.G.N.C.).

III.4.1. Mode d'amortissements

Les immobilisations corporelles et incorporelles sont évaluées à leur coût d'acquisition (prix d'achat et frais accessoires) ou à leur coût de production. Ce coût comprend les frais directement attribuables au transfert de l'actif jusqu'à son lieu d'exploitation et à la mise en état pour permettre son exploitation de la manière prévue par le Groupe ADDOHA.

Les amortissements pour dépréciation sont calculés suivant le mode linéaire en fonction de la durée attendue d'utilisation par le Groupe :

Immobilisations incorporelles

Comptes	Taux	Mode
Brevets et Marques	Non amortissable	<u>NA</u>
Autres immobilisations incorporelles productives	20%	<u>Linéaire</u>
Autres immobilisations incorporelles non productives	Non amortissable	NA
Fonds commercial	NA	NA
Écarts d'acquisition non affectés	5% à 33%	Linéaire

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

Immobilisations corporelles

Comptes	Taux	Mode
Constructions	5%	Linéaire
Installations techniques, matériel et outillage	10%	Linéaire
Matériel de transport	20%	Linéaire
Matériel et Mobilier de bureau	10%	Linéaire
Matériel informatique	20%	Linéaire
Autres immobilisations corporelles	10%	Linéaire

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

Le Groupe vérifie lors de chaque arrêté de comptes que les durées d'amortissements retenues sont toujours conformes aux durées d'utilisation.

À défaut, les ajustements nécessaires sont effectués.

III.4.2. Mode d'évaluation

Créances immobilisées

Les créances sont inscrites en comptabilité pour leur montant nominal. L'augmentation ou la diminution du montant de la créance pour des raisons contractuelles ou légales constitue un complément ou une réduction de la créance modifiant la valeur d'entrée. La contrepartie constitue une charge ou un produit selon sa nature.

La valeur actuelle d'une créance est en principe égale à sa valeur nominale si le règlement final paraît certain. La valeur d'inventaire des créances immobilisées est déterminée uniquement en fonction des perspectives de recouvrement; aucune provision n'est constituée pour le seul fait qu'une créance en Dirhams ou en Devises ne porte pas intérêt ou ne porte intérêt qu'à un taux faible.

Titres de participation

Les titres de participation non consolidés sont enregistrés à leur valeur d'acquisition hors frais d'acquisition, lesquels sont inscrits directement dans les charges de l'exercice. La valeur d'inventaire de ces titres est déterminée en fonction de l'actif net ré estimé de la participation, de sa rentabilité, de ses perspectives et des effets de complémentarité technique, commerciale ou économique susceptible de résulter de la participation selon le niveau de celle-ci.

Impositions Différées

Le calcul des impôts différés est effectué société par société, suivant la méthode du report variable, sur les retraitements pratiqués en consolidation ainsi que sur les différences temporaires existant entre le résultat fiscal et le résultat comptable.

Les déficits fiscaux reportables ainsi que les amortissements différés fiscalement sont retenus pour le calcul des impôts différés actifs si les sociétés concernées sont actuellement dans une situation bénéficiaire ou présentent une forte probabilité de s'y trouver dans un terme relativement court.

Stocks

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 des frais financiers à stocker. Ensuite, les charges financières sont réparties sur les projets au prorata du besoin de financement dégagé sur chaque programme.

Cependant, les frais financiers générés par le besoin de financement, lié aux programmes dont le déstockage est déjà entamé, constituent des charges de la période imputées au Compte de Produits et Charges.

Le montant des frais financiers inclus dans la valorisation des stocks ne pourra excéder le maximum calculé au départ.

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.

Les marges sur les stocks sont retraitées pour la partie facturée en interne.

Créances circulantes

Les créances sont évaluées à leur valeur nominale. Une provision pour dépréciation est pratiquée lorsque la valeur d'inventaire calculée en fonction des perspectives de remboursement est inférieure à la valeur comptable.

Les perspectives de remboursement sont fondées sur les meilleures appréciations possibles du risque de non recouvrement des créances concernées.

Trésorerie

La trésorerie comprend les disponibilités, les dépôts à court terme et les concours bancaires courants d'une durée inférieure à 12 mois dès l'origine et sans risque de variation de valeur significative.

Les titres et valeurs mobilières de placement, constitués des actifs financiers à court terme, sont enregistrés au coût historique. Une provision pour dépréciation est constituée lorsque la valeur de réalisation est inférieure au prix d'acquisition.

Contrats de Crédit-Bail

Les contrats de crédit-bail relatifs aux biens mobiliers et immobiliers sont retraités dans les comptes consolidés. Les biens sont enregistrés en immobilisations à l'actif du bilan à la valeur stipulée au contrat avec, pour contrepartie, l'enregistrement de la dette au passif du bilan.

Les retraitements entraînent les conséquences comptables suivantes :

- annulation de la charge de crédit-bail : les redevances enregistrées parmi les loyers sont annulées par la constatation d'une charge financière et le remboursement de la dette.
- constatation de l'amortissement des immobilisations : les biens donnent lieu à l'établissement d'un plan d'amortissement en fonction duquel sont enregistrées les dotations.

Distinction entre résultat courant et extraordinaire

Le résultat courant inclut l'ensemble des produits et charges directement liés aux activités ordinaires du groupe, que ces produits et charges soient récurrents ou qu'ils résultent de décisions ou d'opérations ponctuelles. Les éléments inhabituels définis comme des produits ou des charges non récurrents par leur fréquence, leur nature et leur montant (comme les coûts de restructurations) font partie du résultat courant.

Les éléments extraordinaires sont définis de manière très restrictive et correspondent à des produits et des charges inhabituels d'une importance majeure.

Résultat par action

Le Groupe ADDOHA présente un résultat par action. Le résultat net par action est obtenu en divisant le résultat net (part du Groupe) par le nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation au cours de l'exercice.

III.5. Principes de consolidation

Les sociétés d'importance significative dans lesquelles le groupe exerce un contrôle exclusif sont consolidées par intégration globale.

Toutefois, dans les cas exceptionnels où ce traitement conduirait à ce que les comptes consolidés ne donnent pas une image fidèle du patrimoine, de la situation financière ainsi que du résultat de l'ensemble constitué des entreprises comprises dans la consolidation, et les cas ne répondant pas aux conditions du premier paragraphe, ces entreprises sont mises en équivalence et une information appropriée est donnée dans l'annexe.

Les sociétés d'importance significative contrôlées conjointement par un nombre limité de partenaires et sur lesquelles le groupe exerce une influence notable sur la gestion et la politique financière sont mises en équivalence ; l'influence notable est présumée lorsque plus de 20% des droits de vote sont détenus.

Les sociétés qui répondent aux critères ci-dessus, mais qui ne présentent pas à leur date d'acquisition de caractère durable de détention, ne sont pas consolidées. Sont, par ailleurs exclues du périmètre de consolidation les sociétés en liquidation. Ces participations sont évaluées à leur coût d'acquisition, diminué d'une dépréciation si nécessaire.

III.6. Méthodes de consolidation

Méthode	Conditions
Intégration globale	Société placée sous le contrôle exclusif de la société consolidante
Intégration proportionnelle	Société dans laquelle la société consolidante exerce un contrôle conjoint avec un ou plusieurs actionnaires principaux
Mise en équivalence	Société dans laquelle la société consolidante exerce une influence notable

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

III.7. Périmètre de consolidation

Toutes les sociétés consolidées ont leur siège social au Maroc.
Société mère : KM, 7 Route de Rabat Ain Sbaa, Casablanca.

III.7.1. 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 e
Foncière Iskane	50%	50%	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

En milliers de dirhams	2010	2011	2012
Actif			
Actif Immobilisé	527 207	703 444	588 536
Ecart d'acquisition	16 985	5 412	4 879
Immobilisations incorporelles	5 103	5 007	3 538
Immobilisations corporelles	362 380	495 981	270 377
Immobilisations financières	59 151	24 044	17 172
Titres mis en équivalence	-	1 387	156 891
Impôts différés actifs	83 588	171 613	135 678
Actif circulant	26 641 220	29 758 912	33 529 343
Stocks et encours	17 758 765	18 569 901	19 924 096
Fournisseurs avances et acomptes	1 626 562	1 152 380	1 390 889
Clients et comptes rattachés	4 218 424	6 651 661	8 479 467
Personnel	825	736	1 435
Etats débiteurs	2 612 193	3 054 705	3 071 672
Diverses créances	424 451	329 530	661 784
Disponibilités	500 949	207 435	138 265
Valeurs mobilières de placement	291 299	-	-
Disponibilités	209 650	207 435	138 265
Total Actif	27 669 376	30 669 792	34 256 143
Passif			
Capitaux propres de l'ensemble consolidé	9 715 910	10 518 238	11 893 346
Capitaux propres part du groupe	9 395 194	10 099 266	11 400 928
Capital	3 150 000	3 150 000	3 150 000
Primes	3 293 401	3 293 401	3 293 401
Réserves consolidées	1 266 015	1 820 911	3 074 305
Autres	-	-	-
Résultat net part du Groupe	1 685 777	1 834 954	1 883 221
Intérêts minoritaires	320 716	418 972	492 418
Provisions pour risques et charges	1 635	6 635	9 670
Dettes financières	5 648 926	5 820 510	6 376 682
Impôts différés passifs	678 513	659 047	589 280
Passif circulant	10 156 618	10 795 938	11 613 821
Fournisseurs	2 949 665	4 058 279	4 461 654
Clients avances et acomptes	5 100 228	4 641 508	4 265 021
Personnel et organismes sociaux	20 482	24 980	28 228
Etats créditeurs	743 953	958 475	1 493 669
Diverses dettes	1 263 866	1 056 618	1 255 180
Autres provisions	78 424	56 078	110 069
Découverts	1 467 774	2 869 423	3 773 344
Total Passif	27 669 376	30 669 792	34 256 143

IV.1.2. Comptes de produits et charges des trois derniers exercices

En milliers de dirhams	2010	2011	2012
Chiffre d'affaires	7 582 052	9 332 632	9 418 980
Autres produits d'exploitation	-877 288	-411 447	83 611
Achats consommés	3 975 193	6 137 263	6 414 335
Charges de personnel	171 712	212 768	231 291
Autres charges d'exploitation	174 705	273 693	198 986
Impôts et taxes	16 609	13 700	8 257
Dotations d'exploitation	34 058	90 303	34 863
Résultat d'exploitation	2 332 486	2 193 457	2 614 858 701
Charges et produits financiers	-185 772	-268 720	-245 047
Résultats courants des entreprises intégrées	2 146 715	1 924 738	2 369 812
Charges et produits non courants	34 355	92 964	-102 807
Impôts sur les résultats	348 102	83 967	309 771
Résultat net des entreprises intégrées	1 832 968	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	1 321	532	532
Résultat net de l'ensemble consolidé	1 831 647	1 929 592	1 956 460
Intérêts minoritaires	145 871	94 639	73 239
Résultat net (part du groupe)	1 685 776	1 834 954	1 883 221
Nombre d'action	315 000 000	315 000 000	315 000 000
Résultat par action	5,4	5,8	6,0

IV.1.3. Tableaux de financement des trois derniers exercices

En milliers de dirhams	2010	2011	2012
Flux de trésorerie liés à l'activité			
Résultat net des sociétés intégrées	1 832 968	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⁾	42 112	-46 625	84 898
Variation des impôts différés	644 736	-89 421	-33 833
Plus-values de cession, nettes d'impôt	840	-1 323	-715
Livraisons à soi-même	294	-	
Charges à répartir affectées, nettes d'impôt	45 599	11 207	6 839
Marge brute d'autofinancement des sociétés intégrées	2 472 984	1 787 803	2 002 177
Variation du besoin en fonds de roulement lié à l'activité⁽²⁾	3 077 135	2 478 372	2 952 547
Flux net de trésorerie généré par l'activité	-604 151	-690 569	-950 370
Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement			
Acquisition d'immobilisations	15 283	221 492	59 259
Cession d'immobilisations, nettes d'impôt	6 609	693	5 023
Titres d'autocontrôle et OPCVM	-	-291 299	11 963
Incidence des variations de périmètre	12 075	-25 310	-44 760
Flux net de trésorerie lié aux opérations d'investissement	3 401	-537 408	-87 033
Flux de trésorerie liés aux opérations de financement			
Dividendes versés aux actionnaires de la société mère	421 242	624 675	468 415
Dividendes versés aux minoritaires des sociétés intégrées	164 999	144 998	50 000
Augmentations de capital en numéraire	2 992 500	100 000	25 000
Augmentation des cautions	5 793	48	
Récupération des cautions	15 813	30 952	1 555
Emissions d'emprunts	2 505 646	1 828 851	1 174 326
Remboursements d'emprunts	525 384	1 657 267	618 154
Flux net de trésorerie lié aux opérations de financement	4 402 333	-467 185	64 311
Variation de trésorerie	3 801 583	-1 695 162	-973 092
Trésorerie d'ouverture	-4 768 409	-966 825	-2 661 987
Trésorerie de clôture	-966 825	-2 661 987	-3 635 079

V. Bulletin de souscription

Bulletin de conversions des dividendes Douja Promotion Groupe Addoha⁽¹⁾

Société Anonyme au Capital social de 3 150 000 000 Dhs
Siège social Km 7, Route de Rabat, Ain Sebaâ, Casablanca
RC Casablanca - 52 045

Règlement optionnel du Dividende Douja Promotion Groupe Addoha de l'exercice 2012 en numéraire ou en actions ou les deux à la fois

Je / Nous Soussigné (s)

Nom /Prénom :
Raison sociale :
Fonction du signataire (personnes morales)
F/M : Code identité^(a)
Date de naissance : Numéro d'identité :
Nationalité : Code qualité du souscripteur^(b)
Adresse :
Tél. : Fax :
N° Compte Titres
N° Compte Espèces :
Identité du teneur de compte :

- Reconnaît avoir été pleinement informé des conditions de règlement optionnel du dividende en numéraire ou en actions de la société ou les deux à la fois, décidé par les Assemblées Générales Ordinaire et Extraordinaire du 28 juin 2013 ;
- Reconnaît avoir pris connaissance de la note d'information relative à l'augmentation de capital par conversion optionnelle des dividendes 2012 de Douja Promotion Groupe Addoha telle que visée par le CDVM ;
- Déclare par la présente opter pour la conversion de 100% au plus du produit de mon dividende (net des retenues légales) en actions⁽³⁾ ;
- Être propriétaire de actions Douja Promotion Groupe Addoha coupon 2012 attaché d'une valeur nominale de 10 Dhs chacune, intégralement libérés ;
- Reconnaît avoir pris connaissance que le prix d'émission des actions attribués en paiement du dividende est fixé à 45 Dhs ;
- Souscrit à la conversion optionnelle de mon dividende net de 2012 à hauteur de % en actions nouvelles de Douja Promotion Groupe Addoha ;
- Autorise mon teneur de comptes à créditer mon compte espèce du produit de mon dividende optionnel et à le débiter du montant de la souscription (option conversion) ainsi que les frais et commissions y attachés.
- Si le nombre d'actions nouvelles auxquelles j'ai droit suite à la conversion de% de mon dividende net de 2012 ne correspond pas à un nombre entier, opte pour (cocher l'option choisie) :

(a) le nombre d'actions immédiatement supérieur en versant la différence en numéraire ☐

(b) le nombre d'actions immédiatement inférieur complété d'une soulte en espèces ☐

- Dans le cas de la première option citée ci-dessus (option a), autorise mon teneur de comptes à débiter mon compte espèce du différentiel entre (i) le montant correspondant au nombre exact d'action auxquelles j'ai droit à travers la conversion de% de mon dividende de 2012 et (ii) le montant correspondant au nombre d'action immédiatement supérieur.

A, le

Signature précédée de la mention « Lu et approuvé »

Signature et Cachet du Client

- (1) Seuls les souscripteurs disposant des droits aux dividendes 2012 suffisants pour pouvoir les convertir en actions Douja Promotion Groupe Addoha peuvent participer à la présente opération. Le centralisateur se réserve le droit de rejeter les souscriptions ne respectant pas toutes les modalités
- (2) Dans le cas où les dividendes ne donnent pas droit à un nombre entier d'actions, l'arrondi est le nombre entier immédiatement inférieur

Bulletin de souscription à retourner à votre teneur de compte complet et signé avant le 23 septembre 2013 à 16h00 (seulement dans le cas où vous optez pour le paiement du dividende en actions)

Avertissement :

« L'attention du souscripteur est attirée sur le fait que tout investissement en valeurs mobilières comporte des risques et que la valeur de l'investissement est susceptible d'évoluer à la hausse comme à la baisse, sous l'influence 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 Douja Promotion Groupe Addoha, auprès des teneurs de compte et à la Bourse de Casablanca

(a) Code d'identité :	CIN ou n° de passeport pour les personnes physiques, Registre de commerce pour les personnes morales résidentes et N° et date d'agrément pour les OPCVM A OPCVM
(b) Qualité du souscripteur	B Compagnies financières C Établissements de crédit D Entreprises d'assurance et de réassurance E Caisse de Dépôt et de Gestion F Organisme de retraite et de pension
