

COMMUNAUTE URBAINE DE DOUALA



NOTICE D'INFORMATION

APPEL PUBLIC A L'EPARGNE POUR LA CREATION DE LA SOCIETE METROPOLITAINE D'INVESTISSEMENT DE DOUALA

APE SMID

Nature des Titres	Actions ordinaires
Nombre de Titres à Emettre	1 000 000
Prix d'Emission d'une Action	10 000 FCFA
Montant Total de l'Emission	10 000 000 000 FCFA
Période de Souscription	Du 22 Mars au 22 Mai 2018
Minimum de Souscription	15 Actions

CONSEIL FINANCIER ET CHEF DE FILE

EDC INVESTMENT CORPORATION (EIC) 
Membre du Groupe Ecobank La Banque Panafricaine

VISA DE LA COMMISSION DES MARCHES FINANCIERS

En application des articles 90 et suivants de l'Acte Uniforme sur le droit des sociétés commerciales et du GIE, 12 et 13 de la loi n°99/015 du 22 décembre 1999 portant création et organisation d'un marché financier, la Commission des Marchés Financiers a apposé, sur la présente notice d'information, le visa n°xxx-xx/xxx conformément aux dispositions des articles 3 et 6 de son Règlement Général.

Cette notice d'information est établie par l'émetteur et engage sa responsabilité ainsi que celle de ses signataires. Le visa de la Commission ne constitue pas une approbation de l'opportunité de l'opération envisagée. Il n'authentifie pas les éléments juridiques, comptables, et financiers présentés. Il porte seulement sur la cohérence et la pertinence de l'information fournie ainsi que sa conformité à la réglementation en vigueur.

Table des Matières

I.	Conditions de diffusion de la notice d'information	4
II.	Liste des tableaux	6
III.	Liste des figures	8
IV.	Abréviations et définitions	10
A.	Abréviations	11
B.	Définitions	12
V.	Avertissement et restrictions	14
A.	Avertissement	15
B.	Restrictions	15
VI.	Préambule	16
VII.	Responsables de la Notice d'information	18
A.	Attestation de la Communauté Urbaine de Douala représentant de la SMID	19
B.	Attestation du Conseil Financier	20
C.	Attestation de Conformité et de Régularité du Conseil Juridique	21
D.	Responsable de l'Information et de la Communication Financière	22
VIII.	Présentation de l'opération	23
A.	Cadre de l'opération	24
B.	Objectifs de l'opération et destination des fonds levés	25
C.	Investisseurs concernés	25
D.	Schéma de constitution d'une société faisant Appel Public à l'Epargne	26
E.	Caractéristiques de l'opération	26
F.	Coûts de l'opération	27
G.	Renseignements relatifs aux titres à émettre	27
H.	Eléments d'appréciation du prix de souscription	29
I.	Syndicat de placement	34
J.	Modalités de souscription	34
K.	Service financier	38
L.	Régime fiscal	38
M.	Juridiction compétente	38
IX.	Présentation générale de l'émetteur	39
A.	Environnement macro-économique du Cameroun	40
B.	Stratégie de développement de la Ville de Douala	41
C.	PDU Horizon 2025	43
D.	Renseignements généraux	47

E.	Renseignements sur les intentions des premiers actionnaires	49
F.	Intérêt d'investir et de s'investir dans la SMID	49
G.	Structure de l'actionnariat.....	49
H.	Présentation du Promoteur.....	50
I.	Politique de distribution des dividendes	51
X.	Organisation de l'émetteur	52
A.	Gouvernance	53
B.	Organigramme	54
C.	Comités techniques	56
XI.	Activités de l'émetteur.....	59
A.	Philosophie d'investissement.....	60
B.	Stratégie d'investissement.....	62
C.	Cibles d'investissement.....	64
D.	Gestion opérationnelle des investissements.....	69
XII.	Projections financières de la SMID	71
A.	Projets initiaux identifiés.....	72
B.	Etats financiers prévisionnels de la SMID	73
C.	Résultats de l'évaluation financière de la SMID	86
XIII.	Facteurs de risques	89
XIV.	Principes et méthodes comptables envisagés	91

I. Conditions de diffusion de la notice d'information

Après obtention du visa de la Commission des Marchés Financiers et dès sa publication, la Notice d'Information sera remise ou adressée sans frais à tout souscripteur, acheteur ou investisseur potentiel sollicité ou à toute personne qui en fait la demande.

Elle sera tenue à la disposition du public au siège de la Communauté Urbaine de Douala, d'EDC Investment Corporation et auprès des établissements chargés de recueillir les souscriptions.

Elle sera, par ailleurs, disponible sur le site Internet:

- de la Société Métropolitaine d'Investissement de Douala à l'adresse www.smid.cm ;
- de la Commission des Marchés Financiers à l'adresse www.cmf-cameroun.org, et ;
- de la Communauté Urbaine de Douala à l'adresse www.douala.cm.

II. Liste des tableaux

Tableau 1 : Caractéristiques des projets initiaux de la SMID.....	25
Tableau 2 : Termes de l'offre	26
Tableau 3: Principaux indicateurs macroéconomiques.....	40
Tableau 5 : Avantages et Inconvénients des PPP.....	61
Tableau 6 : Liste de projets identifiés	68
Tableau 7 : Coût d'investissements du marché de Bonamoussadi	73
Tableau 8: Hypothèses de revenus du marché de Bonamoussadi	74
Tableau 9 : Hypothèses de charges du marché Bonamoussadi	74
Tableau 10 : Mode de financement du Marché de Bonamoussadi.....	75
Tableau 11 : Coût d'investissements du marché de New Deïdo.....	75
Tableau 12 : Hypothèses de revenus du marché de New-Deïdo	76
Tableau 13 : Hypothèses de charges du marché New-Deïdo.....	77
Tableau 14 : Mode de financement du Marché de New-Deïdo	77
Tableau 15 : Investissements du centre de loisirs	78
Tableau 16 : Hypothèses revenus du Centre de Loisirs	78
Tableau 17 : Hypothèses de charges du Centre de Loisirs	79
Tableau 18 : Mode de financement du Centre de Loisirs	80
Tableau 19 : Revenus de placements	80
Tableau 20 : Etats financiers prévisionnels de la SMID	81
Tableau 21: Analyse de la rentabilité de la SMID	84
Tableau 22 : Détermination du coût du capital.....	86
Tableau 23: Evaluation financière par actualisation des flux de trésorerie	87
Tableau 24 : Evaluation financière par actualisation des dividendes.....	88

III. Liste des figures

Figure 1 : Stratégie de développement de la Ville de Douala	42
Figure 2: Plan Directeur d'Urbanisme	45
Figure 3 : Structure Actionnariale Envisagée de la SMID	50
Figure 4 : Organigramme de la CUD	51
Figure 5 : Organigramme de la SMID	54
Figure 6 : Schéma fonctionnel du Cyberparc.....	67
Figure 7: SMID - Chiffres Clés	85

IV. Abréviations et définitions

A. Abréviations

Les abréviations sont classées par ordre alphabétique. Les termes ayant fait l'objet d'une abréviation sont inscrits en toutes lettres lors de leur première apparition dans la Notice d'Information. Des définitions relatives à certains termes techniques propres à l'activité de l'émetteur sont mentionnées, car elles permettent de fournir une meilleure information aux investisseurs.

API	: Agence de Promotion des Investissements
APE	: Appel Public à l'Epargne
BFR	: Besoin en Fonds de Roulement
CDMT	: Cadres de Dépenses à Moyen Terme
CAC	: Centimes Additionnels Communaux
CBS	: Central Business District
CHU	: Centre Hospitalier Universitaire
CDS	: City Development Strategy
CGI	: Code Général des Impôts
CMF	: Commission des Marchés Financiers
CEEAC	: Communauté Economique des États de l'Afrique Centrale
CEMAC	: Communauté Economique et Monétaire de l'Afrique Centrale
CUD	: Communauté Urbaine de Douala
CAD	: Communes d'Arrondissement de Douala
CARPA	: Conseil d'Appui à la Réalisation des contrats de Partenariat
CAN	: Coupe d'Afrique des Nations
CMPC	: Coût Moyen Pondéré du Capital
CFC	: Crédit Foncier du Cameroun
DDM	: Discounted Dividend Model
DCF	: Discounted Free Cash Flow
FEC	: Facilité Elargie de Crédit
FMI	: Fonds Monétaire International
FEICOM	: Fonds Spécial d'Equipement et d'Intervention Intercommunale
FCF	: Free Cash-Flow
GICAM	: Groupement Inter-patronal du Cameroun
MINHDU	: Ministère de l'Habitat et du Développement Urbain
MINFI	: Ministère des Finances
MINT	: Ministère des Transports
MAETUR	: Mission d'Aménagement et d'Entretien des Terrains Urbains et Ruraux
OHADA	: Organisation pour l'Harmonisation en Afrique du Droit des Affaires
PPP	: Partenariat Public Privé

PME	: Petites et Moyennes Entreprises
PDU	: Plan Directeur d'Urbanisme
POS	: Plan d'Occupation des Sols
PSI	: Prestataire de Services d'Investissement
PIB	: Produit Intérieur Brut
RGE	: Recensement Général des Entreprises
RFP	: Request For Proposals
RFQ	: Request For Qualifications
REMIC	: Résultat d'exploitation minoré de l'impôt corrigé
SDAU	: Schéma Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme
SEM	: Société d'Economie Mixte
SMID	: Société Métropolitaine d'Investissement de Douala
VFM	: Value For Money
WACC	: Weighted Average Cost of Capital

B. Définitions

Appel Public à l'Épargne¹: Sont réputées faire publiquement appel à l'épargne :

- Les sociétés dont les valeurs mobilières sont admises à la négociation sur la bourse des valeurs d'un Etat partie², à dater de l'admission de ces titres ;
- Les sociétés ou toute personne qui offre au public d'un Etat partie des valeurs mobilières dans les conditions ci-après :
 - Une communication adressée sous quelque forme et par quelque moyen que ce soit à des personnes et présentant une information suffisante sur les conditions de l'offre et sur les valeurs mobilières à offrir, de manière à mettre une personne en mesure d'envisager d'acheter ou de souscrire ces valeurs ;
 - Un placement de valeurs mobilières par des intermédiaires financiers dans le cadre soit d'une émission soit d'une cession.

City Development Strategy : Document de stratégie de développement de l'aire métropolitaine de la ville de Douala présentant la vision à long terme de l'aménagement de la ville et de l'aire métropolitaine, adossée à un programme pertinent d'actions prioritaires à court terme à travers un processus participatif en relation avec les parties prenantes locales et les partenaires au développement.

¹ Source : Articles 81 et 83 de l'Acte Uniforme révisé relatif au Droit des Sociétés Commerciales et du Groupement d'Intérêt Economique.

² Lorsqu'un marché financier couvre plusieurs Etats parties, ceux-ci sont considérés comme constituant un seul Etat partie pour les besoins du présent titre.

Commission des Marchés Financiers³ : Organisme public indépendant créé par la Loi n° 99/015 du 22 décembre 1999 chargé de veiller à la protection de l'épargne investie en valeur mobilière et dans tous les autres placements donnant lieu à l'appel public à l'épargne.

Communauté Urbaine de Douala : Collectivité territoriale décentralisée créée par Décret n° 87/1366 du 24 septembre 1987 qui gère sous la tutelle de l'État les affaires locales, en vue du développement économique, social et culturel des populations de la Ville de Douala.

Partenariat Public Privé⁴ : Contrat par lequel une entité publique (administration, collectivités locales, entreprises publiques, établissements publics administratifs) confie à un tiers (privé), dans le cadre d'un projet de grande envergure technique et financière, en fonction de la durée des amortissements et des modalités de financement retenues, tout ou partie des phases suivantes : la conception des ouvrages et des équipements destinés au service public ; le financement ; la construction ; la maintenance ; l'exploitation.

Plan Directeur d'Urbanisme : Document stratégique ayant pour objet de poser le diagnostic du cadre et du processus d'urbanisation et des perspectives de développement de la ville; élaborer des scénarii de développement sur la base du diagnostic établi et des objectifs de croissance de développement; et définir les actions à engager pour organiser le développement économique et démographique dans l'espace urbain de Douala.

Prestataires de Service d'Investissement⁵ : Les intermédiaires de marché ayant reçu un agrément de la Commission des Marchés Financiers, assurant la négociation et l'exécution des ordres d'achat et de vente de valeurs mobilières pour le compte de la clientèle.

Société d'Economie Mixte⁶ : Personne morale de droit privé, dotée de l'autonomie financière et d'un capital d'actions détenu partiellement par l'Etat, une ou plusieurs entreprises publiques ou une ou plusieurs collectivités territoriales décentralisées.

Société Métropolitaine d'Investissement de Douala : Société d'Economie Mixte de gestion patrimoniale, ayant pour objectif de mobiliser l'épargne publique devant servir au financement et à la cogestion des équipements et services nécessaires à la croissance et au développement durable de la Ville de Douala via un partenariat public-privé. Le capital social de la SMID sera détenu à 33% par les collectivités et entreprises publiques et à 67% par les sociétés privées et particuliers.

³ Source : Loi n°99/015 du 22 Décembre 1999 portant création et organisation d'un marché financier

⁴ Source : CARPA www.ppp-cameroun.cm

⁵ Source : Loi n°99/015 du 22 Décembre 1999 portant création et organisation d'un marché financier

⁶ Source : Loi n°2017/011 du 12 juillet 2017 portant statut général des entreprises publiques

V. Avertissement et restrictions

A. Avertissement

L'attention des investisseurs potentiels est attirée sur le fait qu'un investissement en instruments financiers 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.

La Commission des Marchés Financiers (CMF) ne se prononce pas sur l'opportunité des opérations d'appel public à l'épargne ni sur la qualité du placement objet de la présente notice d'information ni sur la réussite de l'opération envisagée. Le visa de la Commission porte seulement sur la qualité de l'information fournie et sa conformité à la législation et la réglementation en vigueur.

B. Restrictions

La présente Notice d'information ne s'adresse pas aux personnes dont les lois du lieu de résidence n'autorisent pas la souscription (ou l'achat) des instruments financiers objet de la présente Notice.

Les personnes en possession de la présente Notice sont invitées à s'informer et à respecter la réglementation dont elles dépendent en matière d'appel public à l'épargne.

Chaque établissement membre du syndicat de placement n'offrira les instruments financiers, objet de la présente Notice d'information, à la vente qu'en conformité avec les lois et règlements en vigueur dans tout pays où il fera une telle offre.

Ni la Commission des Marchés Financiers, ni l'émetteur ou l'initiateur n'encourent de responsabilité du fait du non-respect de ces lois ou règlements, par un ou des membres du syndicat de placement.

VI. Préambule

Conformément aux dispositions des articles 86 et suivants et 823 à 827-12 de l'Acte uniforme OHADA sur le droit des sociétés commerciales et du Groupement d'Intérêt Economique, et des articles 12 et 13 de la loi n°99/015 du 22 décembre 1999 portant création et organisation d'un marché financier, la présente Notice d'information porte sur l'organisation de l'émetteur, sa situation financière, son activité et l'évolution de son activité, ainsi que sur les caractéristiques et l'objet de l'opération envisagée.

La présente Notice a été préparée par EDC Investment Corporation, conformément aux modalités fixées par l'Instruction Générale n°004/CMF/2017 relative à la Notice d'information exigée des émetteurs se constituant par appel public à l'épargne ; prise en application des dispositions des lois précitées.

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

- Communauté Urbaine de Douala
- CARPA
- API
- FEICOM
- MINH DU
- MINFI

Conformément au texte en vigueur, la présente notice doit être :

- Remise ou adressée sans frais à toute personne dont la souscription (ou l'achat) est sollicitée, ou qui en fait la demande ;
- Tenue à la disposition du public au siège de la CUD ou de l'émetteur et dans les établissements chargés de recueillir les souscriptions (ou les achats).

VII. Responsables de la Notice d'information

A. Attestation de la Communauté Urbaine de Douala représentant de la SMID



Communauté Urbaine de Douala
Douala City Council
CABINET DU DELEGUE
Cabinet of the Government Delegate

REPUBLIQUE DU CAMEROUN
REPUBLIC OF CAMEROON
Paix - Travail - Patrie
Peace - Work - Fatherland

ATTESTATION

Nous attestons qu'à notre connaissance, les données de la présente notice d'information dont nous assumons 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 la Société Métropolitaine d'Investissements de Douala ainsi que les droits rattachés aux titres offerts. Elles ne comprennent pas d'omissions de nature à en altérer la portée.

Fait à Douala le, 12 DEC 2017



LE DELEGUE DU GOUVERNEMENT,

Dr. Fritz NTONE NTONE

B. Attestation du Conseil Financier



ATTESTATION DE L'ORGANISME CONSEIL

**NATURE DE L'OPERATION : APPEL PUBLIC A L'EPARGNE EN VUE DE LA
CONSTITUTION DU CAPITAL DE LA SMID « APE SMID ».**

La présente notice 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.

EDC INVESTMENT CORPORATION
Rue Prince de Galles, Akwa
Immeuble ACTIVA, 2^e étage
BP 15385 Douala-Cameroun
Tél/Fax +237 233 431 371 / 233 431 377
www.ecobank.com

Noelle KOUD NGAMBY
Directeur Général p.i.



EDC Investment Corporation

IMMEUBLE ACTIVA, 2EME ETAGE-RUE PRINCE DE GALLES, AKWA
BP 15385 DOUALA, CAMEROUN
Tel : (237) 233 43 13 71 / 233 43 13 76 Fax : (237) 233 43 13 77 E-mail : edccorac@ecobank.com
www.ecobank.com

SOCIÉTÉ ANONYME A CONSEIL D'ADMINISTRATION AU CAPITAL F CFA 300.000.000 - RCGH - RC/DLA/2007/9/07 - N.C. / 40228006293250
AGREMENT N°/M/FAC-08- 803/2007 DE LA COBENAF + AGREMENT N° 12/054/DMF/07 DE LA CMF

C. Attestation de Conformité et de Régularité du Conseil Juridique

CABINET NDOKY DIKOUME

*Société d'Avocats
Ordre des avocats au Barreau du Cameroun*

J.D. NDOKY DIKOUME
Emmanuel EKITTI
Avocats

Christine NGOUA ELEMBE
Avocat stagiaire

H.C MOUDANGWEDI NGUE
Diana T. NDOCKY YOTH
Avocats

AVIS JURIDIQUE

La Communauté Urbaine de Douala est initiatrice du projet de création d'une Société d'Economie Mixte (SEM) qui sera dénommée Société Métropolitaine d'Investissement de Douala (SMID).

Nous sommes intervenus en qualité de conseil pendant toute la phase préparatoire et après avoir consulté l'ensemble des documents juridiques, émettons l'opinion suivante :

Cette société a la forme d'une société anonyme qui obéira à l'ensemble des dispositions de l'Acte uniforme relatif au Droit des Sociétés Commerciales et du Groupement d'Intérêt Economiques (AUSCGIE) notamment la partie II sur les dispositions particulières aux sociétés anonymes et plus précisément le livre IV sur la société anonyme subdivisée en trois (03) titres :

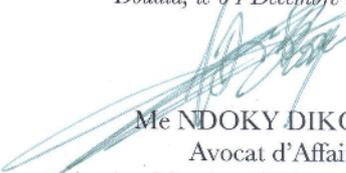
- **Titre I** : Dispositions générales
- **Titre II** : Valeurs mobilières et autres titres émis par les sociétés anonymes
- **Titre III** : Dispositions spécifiques aux sociétés anonymes faisant appel public à l'épargne.

L'opération, objet de la présente note d'information, est conforme aux dispositions statutaires de la SMID, société anonyme en création par appel public à l'épargne.

Le projet des statuts signé par les fondateurs a été déposé au greffe du tribunal de première instance de Douala – Bonanjo en application des dispositions de l'article 821(1) de l'Acte uniforme relatif au droit des sociétés commerciales et du Groupement d'Intérêt Economiques (AUSCGIE).

L'opération, objet de la présente note est conforme aux dispositions légales régissant le fondateur et aussi et surtout en celles visés ci-avant.

Douala, le 04 Décembre 2017


Me NDOKY DIKOUME
Avocat d'Affaires
Ancien Membre du Conseil de l'Ordre
Arbitre aux Centres d'Arbitrage de la CCJA et du GICAM

B.P 12994 DOUALA Tél.: (237) 233 42 44 80 Fax.: (237) 233 42 58 09
Etude située 1471 rue Gallieni Bonadibong, au dessus du Laboratoire d'analyses médicales SCIENTILABO
E-mail : cabndokydikoume@yahoo.com; cabndokydikoume@gmail.com
N° CONTRIB. : P065600014452K -- COMPTES : SCB Cameroun: 30 01951553150 34, Ecobank : 00703226163991

D. Responsable de l'Information et de la Communication Financière

COMMUNAUTE URBAINE DE DOUALA

PROMOTEUR DE LA SMID

Représentée par Dr Fritz NTONE NTONE

Délégué du Gouvernement

VIII. Présentation de l'opération

A. Cadre de l'opération

Douala, première ville du Cameroun au plan démographique avec 3 millions d'habitants et une croissance urbaine continue de l'ordre de 5% par an est le poumon économique national concentrant 65% des activités du secteur formel.

Face à l'afflux constant de nouveaux habitants, il résulte d'importants besoins en financements d'infrastructures ne pouvant être comblés par les seuls budgets de la Communauté Urbaine de Douala (« CUD »). En effet les besoins d'investissement consignés dans le Plan Directeur d'Urbanisme (« PDU ») de Douala, à l'horizon 2025, s'élèvent à 1 400 milliards FCFA, en opposition aux 30 milliards que la ville est annuellement en mesure d'affecter à l'investissement public local.

L'urgence de mobiliser des ressources alternatives propres et durables pour impulser le développement de la Ville de Douala a amené la CUD à envisager le recours au partenariat public-privé (« PPP ») afin d'associer la recherche d'un intérêt collectif avec un mode de gestion privé réputé plus efficace.

Ainsi, la création de la Société Métropolitaine d'Investissement de Douala (« SMID »), Société d'Economie Mixte (« SEM ») de gestion patrimoniale, objet de la présente opération, aura pour objectif de mobiliser l'épargne publique (en particulier celle des investisseurs privés) et les ressources de la diaspora devant servir au financement et à la cogestion des équipements et services nécessaires à la croissance et au développement durable de la Ville de Douala.

La mise en place de la SMID est encadrée par diverses dispositions de textes législatifs au premier rang desquels :

- L'Acte uniforme OHADA du 17 avril 1997 relatif au droit des sociétés commerciales et du groupement d'intérêt économique ainsi que ses modifications subséquents;
- La loi n°2004/003 du 21 Avril 2004 régissant l'Urbanisme au Cameroun et, prescrivant aux collectivités territoriales décentralisées la possibilité de recourir aux formes d'organisation à priori plus efficaces pour l'exercice de leurs diverses missions ;
- Les lois n°2004/17 et n°2004/18 du 22 juillet 2004, d'Orientation de la décentralisation et des règles applicables aux Communes, respectivement ;
- La loi n°2009/11 du 10 juillet 2009 portant régime financier des collectivités territoriales décentralisées ;
- La délibération n°07/CUD/SG/2016 du 1^{er} Avril 2016, autorisant le Délégué du Gouvernement à « entreprendre les démarches nécessaires en vue de la création d'une Société d'Economie Mixte de gestion patrimoniale », par Arrêté n°23/CUD/CAD/DLG/2016 du 23 juin 2016 ;
- La loi n°99/015 du 22 Décembre 1999 portant création et organisation d'un marché financier ;
- L'instruction n°004/CMF/2017 du 1^{er} Juin 2017 relative à la notice d'information exigée des émetteurs se constituant par appel public à l'épargne ;
- La loi n°2017/011 du 12 juillet 2017 portant statut général des entreprises publiques ; elle fixe les règles de création, de fonctionnement, de dissolution et de liquidation des entreprises publiques (Société à capital public et Société d'Economie Mixte).

Une équipe projet, constituée des représentants du secteur privé et de la société civile, a identifié les principaux projets pilotes ainsi que des secteurs potentiels d'investissement qui permettraient à la SMID d'entrer en activité et d'asseoir sa crédibilité, établie dès l'ouverture sur un capital de FCFA 10 milliards en recourant à l'appel public à l'épargne.

La présente Notice d'information, illustre les principales caractéristiques de cet appel public à l'épargne pour la création de la SMID (ci-après dénommé « APE SMID »).

B. Objectifs de l'opération et destination des fonds levés

La présente opération vise à mobiliser la somme de 10 milliards de FCFA sur le marché financier camerounais, auprès des entreprises publiques et parapubliques ainsi que des personnes morales et physiques, en vue de la création de la SMID.

L'ensemble des fonds collectés dans le cadre de la présente opération servira :

- au financement partiel des projets pilotes ci-dessous à hauteur de 8,4 milliards FCFA,
- au règlement des frais et commissions liés à la structuration de la présente opération et à la création de la société à hauteur de 700 millions FCFA, et ;
- à la couverture des charges d'exploitation et d'investissement de la SMID durant les deux premières années estimées à 1,01 milliards de FCFA.

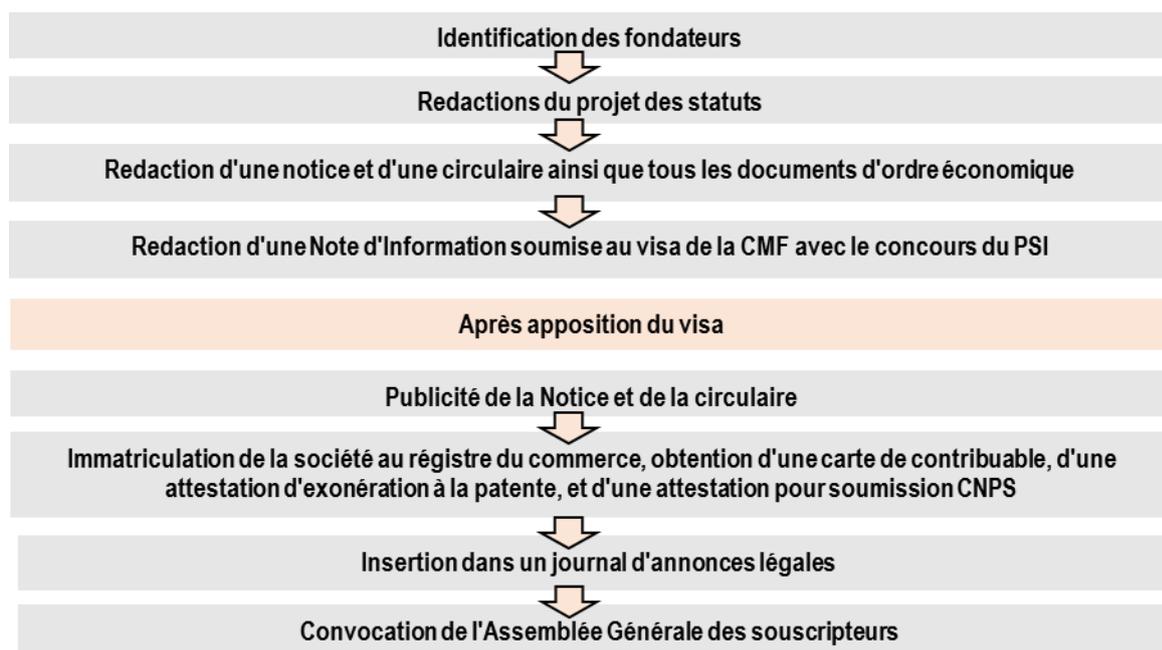
Tableau 1 : Caractéristiques des projets initiaux de la SMID

	Coût du Projet (FCFA'000)	Structure du Financement	Apport SMID (FCFA'000)	Dettes (FCFA'000)	Délai de Réalisation
Projet I : Construction du Marché de Bonamoussadi	10 130 000	- Fonds Propres : 48,2% - Dettes : 8,5% - Cautions : 43,2%	4 887 092	862 428	2019
Projet II : Réhabilitation et Extension du Marché de New Deido	4 152 323	- Fonds Propres : 42,9% - Dettes : 7,6% - Cautions : 49,5%	1 781 317	314 350	2019
Projet III : Construction de la Forêt Urbaine (Centre de Loisirs)	2 138 980	- Fonds Propres : 80% - Dettes : 20%	1 711 184	427 796	2019
Total	16 421 303		8 379 593	1 604 574	

C. Investisseurs concernés

La présente opération est destinée aux personnes physiques et morales du Cameroun, ainsi qu'aux investisseurs régionaux et internationaux (y compris les personnes physiques de la diaspora camerounaise) en accord avec les lois en vigueur dans leurs pays de résidence. Les établissements en charge du placement devront s'assurer que les souscripteurs enregistrés appartiennent à l'une des catégories ci-dessus. A cet effet, ils se chargeront d'obtenir l'ensemble des documents d'identification des souscripteurs à joindre au bulletin de souscription.

D. Schéma de constitution d'une société faisant Appel Public à l'Epargne



E. Caractéristiques de l'opération

1. Termes de l'offre

Les termes succincts de l'offre sont présentés ci-dessous :

Tableau 2 : Termes de l'offre

Emetteur	Société Métropolitaine d'Investissement de Douala (« SMID »)
Montant de l'émission	10 000 000 000 FCFA
Nombre d'actions émises	1 000 000
Valeur nominale de l'action	10 000 FCFA
Montant nominal de l'opération	10 000 000 000 FCFA
Prix d'émission	10 000 FCFA
Forme des titres	Actions nominatives et dématérialisées. Les titres seront inscrits en comptes titre auprès des Prestataires de Services d'Investissement (PSI), banques teneurs de comptes ou conservateurs agréés sur le marché financier camerounais
Nature des titres	Actions ordinaires
Mécanisme de sécurisation des fonds	<ul style="list-style-type: none">• Ouverture d'un compte de centralisation des souscriptions dans les livres d'Ecobank Cameroun devant recueillir l'ensemble des sommes collectées lors de la période de souscription de l'APE SMID.• Ouverture d'un compte séquestre dans les livres d'Ecobank Cameroun destiné exclusivement à la constitution du

Période de souscription	capital de la SMID. Après la phase dépouillement des offres et d'allocation définitive des titres aux différents souscripteurs, les fonds seront transférés par le Chef de file dans le compte séquestre et resteront cantonnés dans ledit compte jusqu'à la tenue de l'Assemblée Générale Constitutive de la SMID.
	Du 22 Mars au 22 Mai 2018

2. Structure de l'offre

Le capital social est fixé à la somme de FCFA 10 000 000 000 et divisé en 1 000 000 actions d'une valeur nominale de FCFA 10 000 (dix mille) chacune.

Les actions constituant le capital social sont divisées en 4 catégories d'égale valeur ainsi qu'il suit : A, B, C et D. Les actions des catégories A et B sont des actions de préférence.

- Les actions de catégorie A sont détenues par la Communauté Urbaine de Douala à concurrence de 23% soit au total 230 000 actions.
- Les actions de catégorie B sont détenues par les Entreprises du secteur public et parapublic à concurrence de 10% soit au total 100 000 actions.
- Les actions de catégorie C sont détenues par les Entreprises du secteur privé à concurrence de 20% soit au total 200 000 actions.
- Les actions de catégorie D sont détenues par les personnes physiques à concurrence de 47% soit au total 470 000 actions, étant entendu que chaque personne physique ne peut détenir individuellement plus de 5% du capital social.

F. Coûts de l'opération

L'Emetteur versera à la CMF, au Conseil Financier ainsi qu'aux membres du syndicat de placement, au Dépositaire Central et autres conseils, des commissions, frais, redevances et honoraires conformément à la tarification en vigueur, à la grille indiquée dans le mandat, à la convention de placement et autres conventions signées dans le cadre de cette opération.

Lorsque la SMID remplira les conditions d'admission à la cote de la Bourse, elle aura en charge dès introduction en bourse du titre SMID, des frais annuels additionnels facturés essentiellement par la Bourse et le Dépositaire Central. Il s'agira notamment des frais annuels de cotation, du droit d'adhésion annuel et des frais sur les opérations sur titres (paiement de dividendes, identification des actionnaires). L'Emetteur devra aussi s'acquitter de frais d'animation du marché auprès du PSI de son choix.

G. Renseignements relatifs aux titres à émettre

1. Nature

Actions nominatives de catégorie ordinaire, donnant droit chacune à une voix (à l'exception des catégories A et B) lors des votes en Assemblée Générale. Les actions cédées feront par la suite l'objet d'une dématérialisation lors de leur prise en charge par le Dépositaire Central.

2. Nombre

1 000 000 actions représentant 100% du nombre total d'actions de la SMID.

3. Valeur nominale

La valeur nominale actuelle des actions offertes est de F.CFA 10 000 l'une.

4. Prix de souscription

Le prix de souscription ou d'achat des titres a été fixé à F.CFA 10 000 l'action, au terme de travaux de valorisation de la SMID menés par l'organisme conseil et validés par l'Emetteur.

5. Montant global de l'opération

Le montant global de la cession est obtenu en multipliant le nombre de titres cédés par le prix de souscription. Il ressort à F CFA 10 000 000 000.

6. Catégorie d'inscription des titres

Les titres objet de la présente opération sont appelés à être admis à la cote de la Bourse de Douala, dans le compartiment actions une fois la constitution de la SMID effective et les conditions d'admission à la bourse remplies.

7. Forme des titres

Les actions de la SMID objet de la présente opération seront dématérialisées c'est-à-dire qu'elles donneront lieu à une simple inscription en compte dans les conditions et selon les modalités prévues par les dispositions législatives et réglementaires en vigueur. Plus précisément, les teneurs de comptes gèreront les portefeuilles individuels des Investisseurs, tandis que le Dépositaire Central, gèrera la position titres globale de l'émetteur.

Pour les titres dont le propriétaire n'a pas son domicile au Cameroun, tout intermédiaire peut demander l'inscription à son nom pour le compte de ce propriétaire. L'intermédiaire qui inscrit en compte sera tenu au moment de l'ouverture de ce compte de déclarer sa qualité d'intermédiaire détenant des titres pour compte de tiers.

8. Libération des titres

Les titres à émettre par la SMID dans le cadre de la présente opération sont entièrement libérés et libres de tout engagement.

9. Description des droits attachés aux actions émises

Chaque action donne droit au vote dans les assemblées de la société. Ce droit est proportionnel à la quotité du capital que les actions représentent. Chaque action de capital ou de jouissance donne droit à une voix. L'assemblée générale extraordinaire peut attribuer à toutes les actions entièrement libérées pour lesquelles il est justifié d'une inscription nominative depuis deux (2) ans au moins, au nom d'un actionnaire, un droit de vote double. **Un droit de vote double est conféré aux actions de préférence notamment aux actions des catégories A et B pour lesquelles il est justifié d'une inscription nominative depuis deux (2) ans au moins.**

Chaque action donne aussi droit dans les bénéfices et l'actif social, à une part proportionnelle à la quotité du capital qu'elle représente et donne droit au vote et à la représentation dans les assemblées générales, dans les conditions fixées par la loi et les statuts.

Tout actionnaire a le droit d'être informé sur la marche de la société, sa santé financière et ses activités et d'obtenir communication de certains documents sociaux aux époques et dans les conditions prévues par la loi et les statuts.

Les actionnaires ne supportent les pertes qu'à concurrence de leurs apports.

Sous réserve des dispositions légales et statutaires, aucune majorité ne peut leur imposer une augmentation de leurs engagements. Les droits et obligations attachés à l'action suivent le titre dans quelque main qu'il passe.

La possession d'une action emporte de plein droit adhésion aux décisions de l'assemblée générale et aux statuts. La cession comprend tous les dividendes échus et non payés et à échoir, et éventuellement la part dans les fonds de réserve, sauf dispositions contraires notifiées à la société.

Les héritiers, créanciers, ayants droit ou autres représentants d'un actionnaire ne peuvent, sous quelque prétexte que ce soit, requérir l'apposition des scellés sur les biens et documents sociaux, demander le partage ou la licitation de ces biens, ni s'immiscer dans l'administration de la Société. Ils doivent, pour l'exercice de leurs droits, se rapporter aux inventaires sociaux et aux décisions de l'assemblée générale.

Chaque fois qu'il est nécessaire de posséder un certain nombre d'actions pour exercer un droit quelconque, en cas d'échange, de regroupement ou d'attribution de titres, ou lors d'une augmentation ou d'une réduction de capital, d'une fusion ou de toute autre opération, les actionnaires possédant un nombre d'actions inférieur à celui requis, ne peuvent exercer ces droits qu'à la condition de faire leur affaire personnelle de l'obtention du nombre d'actions requis.

Les titres ne donnent droit à aucun autre privilège spécifique.

10. Description sommaire du régime de négociabilité des titres objet de l'opération

Les actions objet de la présente opération seront négociables auprès de la Bourse des valeurs mobilières. Les échanges de gré à gré entre PSI ou entre propriétaires desdits titres ne sont pas autorisés.

En attendant l'admission des titres SMID à la bourse, la cession des actions doit s'opérer conformément aux dispositions des statuts, soit par virement de compte à compte signé du cédant ou de son mandataire et mentionnée sur le registre de la société ouvert à cet effet. Les actions non entièrement libérées ne sont pas négociables.

En cas de demande de transfert de la gestion d'un portefeuille de titres d'un PSI vers un autre à l'initiative d'un propriétaire de titres SMID, le Dépositaire Central doit être avisé pour entériner dans ses livres le transfert des titres entre les deux PSI, et mettre à jour leur nouvelle position titre respective.

Les actes de cession gratuite de titres doivent être réglés conformément aux lois en vigueur en matière de dons, d'héritage et/ou de succession. Les PSI doivent être notifiés desdits actes.

H. Éléments d'appréciation du prix de souscription

1. Méthodes de valorisation utilisées

La valorisation de la SMID est spécifique dans la mesure où il s'agit d'une société en création qui ne dispose à cet effet d'aucun document financier historique. Sur cette base, seules les méthodes de valorisation fondées sur les flux futurs actualisés ont été appliquées.

Ce concept est fondé sur le théorème du capital-valeur de Fisher (1930) qui s'énonce de la manière suivante : *"la valeur de tout bien de capital est égale à la somme des valeurs actualisées des revenus monétaires que la détention et la mise en œuvre de ce bien de capital permettent de réaliser"*.

Cette méthode est basée sur la capacité d'une entreprise à générer des flux de trésorerie dans le futur et conduit à actualiser ces derniers à un taux qui reflète le coût d'opportunité du capital investi dans l'entreprise et le risque inhérent à celle-ci. La somme de ces flux actualisés représente la valeur actuelle nette de l'entreprise.

En réalité, les flux retenus pour valoriser une société peuvent varier selon les acteurs. Pour certains, il s'agira des bénéfices futurs de la société, pour d'autres les « cash flows » futurs, les dividendes versés ou encore le profit économique.

Ainsi pour les besoins de l'exercice d'évaluation, les approches suivantes ont été utilisées :

- La méthode fondée sur l'actualisation des flux de trésorerie (Free Cash Flow) – DCF (*Discounted Free Cash Flow*)
- La méthode fondée sur l'actualisation des dividendes – DDM (*Discounted Dividend Model*)

a) Actualisation des flux futurs de trésorerie

Cette méthode de valorisation (DCF) repose sur la théorie selon laquelle la valeur économique d'une société correspond à la somme des flux futurs générés par celle-ci, actualisés au coût moyen pondéré des ressources financières mises en œuvre pour générer ces flux de trésorerie.

La présentation du modèle DCF standard de Mc Kinsey est divisée en 4 principales phases :

- Estimer le coût du capital (WACC) ;
- Calculer les cash flows disponibles (Free Cash Flows : FCF) ;
- Calculer la valeur actualisée des FCF et celle de la valeur terminale et ;
- En déduire la valeur de l'entreprise.

Phase 1 : Estimation du coût du capital (WACC)

Le coût du capital est le taux de rentabilité minimum que doivent dégager les investissements de l'entreprise pour que celle-ci puisse satisfaire les exigences de rentabilité des actionnaires et des créanciers.

La méthode la plus utilisée est celle du WACC (Weighted Average Cost of Capital, ou Coût Moyen Pondéré du Capital ou CMPC)

$$\text{WACC} = K_d \times (1 - \text{Taux d'imposition}) \times [D/(D+MV)] + K_e \times [MV/(D+MV)]$$

Avec :

K_d = Coût de la dette (taux d'intérêt annuel payé sur la dette)

K_e = Coût des Fonds Propres (cf. ci-dessous pour son calcul)

D = Valeur de marché de la dette

MV = Valeur de marché des Fonds Propres (Capitalisation boursière)

Le coût des fonds propres $K_e = (r_f + \text{Premium}) + \beta(r_m - r_f)$

Avec :

r_f = taux sans risque (généralement le taux des obligations d'État)

β = Bêta des fonds propres (risque systématique)

$r_m - r_f$ = prime de risque de marché actions

Premium = Spread souverain ou prime de risque spécifique

Phase 2 : Calcul des Cash Flows disponibles

Les free cash-flows ou cash-flows disponibles pour l'entreprise correspondent aux flux de liquidité générés par l'exploitation indépendamment de toutes décisions financières.

Les flux seront déterminés de la façon suivante :

Résultat d'exploitation

- Impôt corrigé
- = Résultat d'exploitation minoré de l'impôt corrigé (REMIC)
- + Dotations aux amortissements
- = Cash-flows d'exploitation
- Variation du BFR
- Variation d'investissement
- = **Cash-flows disponibles pour l'entreprise ou Free Cash-Flows**

Phase 3 : Calcul de la valeur actualisée des FCF et de la valeur terminale (TV)

L'actualisation des FCF est effectuée au taux d'actualisation du rendement minimum du capital attendu par l'investisseur soit le WACC.

Pour déterminer la valeur terminale (TV), on utilise la formule de Gordon Shapiro sur le cash-flow récurrent de l'entreprise (celui observé après de 10 ans dans le cas de la SMID)

$TV = \text{Cash-Flow récurrent} / (\text{Coût du capital} - \text{croissance sur le long terme})$

Phase 4 : Détermination de la valeur de l'entreprise (Enterprise Value ou EV)

À partir des éléments précédents, on obtient :

$EV = \text{Somme de } 1 \text{ à } n (\text{Cash-Flow de l'année } n / \text{coût du capital}) + \text{Valeur Terminale}$

b) Actualisation des dividendes

La méthode d'actualisation des dividendes (DDM) consiste à évaluer une action à partir des flux de dividendes futurs qu'elle génère. Elle repose sur le même principe que la méthode d'actualisation des flux de trésorerie disponibles. Ainsi la valeur d'une action est déterminée par actualisation des dividendes futurs au coût des capitaux propres.

La principale limite de cette méthode se situe au niveau d'une forte dépendance de la valorisation obtenue à la politique de distribution de l'entreprise, ce qui explique pourquoi elle est désormais relativement peu utilisée, au profit de la méthode DCF.

2. Synthèse des méthodes de valorisation retenue

Sur la base des méthodes sus évoquées, le coût du des fonds propres a été évalué suivant deux approches comme suit :

Première approche

Taux Sans Risque	(%)	5,50%	Source : Obligations Etat du Cameroun
Beta	(#)	1,41	Source : Damodaran 2018, Beta des Sociétés de Construction

Prime de risque de marché actions	(%)	1,00%	Source : Différentiel rendement marché actions (DSX) et taux sans risque
Prime de risque spécifique	(%)	3,10%	Source : Différentiel Obligations d'Etat & Prêts Entreprises (Ecobank)
Coût du capital	(%)	10,01%	Référence : Coût des FP de SAFACAM
Coût de la dette	(%)	10%	
CMPC	(%)	10,01%	

Deuxième approche

Taux Sans Risque	(%)	5,50%	Source : Obligations Etat du Cameroun
Beta	(#)	1,27	Source : Damodaran 2018, Beta des Sociétés de Construction
Prime de risque de marché actions	(%)	1,00%	Source : Différentiel rendement marché actions (DSX) et taux sans risque
Prime de risque pays	(%)	6,34%	Source : Damodaran, Janvier 2018
Coût du capital	(%)	13,11%	
Coût de la dette	(%)	10%	
CMPC	(%)	12,68%	

L'évaluation financière de la SMID a été réalisée sur la base de la deuxième approche affichant un coût moyen pondéré du capital de 12,68%. Cependant, les tests de sensibilités intègrent une variation du coût du capital allant de 10% à 15% présentant ainsi la rentabilité de la SMID en fonction de différents profils de risque.

La méthode d'actualisation des flux de trésorerie définit une valeur des capitaux investis de FCFA 17,5 milliards sur une période de 10 ans contre FCFA 13,5 milliards pour la méthode d'actualisation des dividendes. En considérant une variation du coût du capital comprise entre 10% et 15% associée à une variation du taux de croissance des flux de trésorerie comprise entre 1% et 3%, la valeur des fonds propres investis se présentent comme suit :

Tests de sensibilité– Méthode d'actualisation des flux de trésorerie

		Sensitivité au CMPC					
		10%	11%	12%	13%	14%	15%
Sensitivité au taux de croissance	17 505 673						
	1,00%	24 753 100	21 145 449	18 209 132	15 775 878	13 729 209	11 985 942
	1,50%	25 763 538	21 895 472	18 778 196	16 215 542	14 074 121	12 260 076
	1,75%	26 314 686	22 300 891	19 083 547	16 450 029	14 257 136	12 404 901
	2,00%	26 900 281	22 728 832	19 404 166	16 695 174	14 447 776	12 555 297
	2,50%	28 188 589	23 660 234	20 096 028	17 220 486	14 853 922	12 874 136
	3,00%	29 660 942	24 708 060	20 864 764	17 798 329	15 296 991	13 219 545

Sur la base du tableau ci-dessus, les actions de la SMID demeurent rentables sur une période de 10 ans pour un coût des fonds propres allant de 10% à 15%.

Les résultats de la méthode sont résumés ci-après :

Taux d'actualisation	(%)	12,68%
Valeur Terminale - 10 ans	(XAFm)	34 132

Valeur de la SMID - 10 ans	(XAFm)	17 505
----------------------------	--------	--------

Tests de sensibilité– Méthode d'actualisation des dividendes

		Sensitivité au CMPC					
		10%	11%	12%	13%	14%	15%
Sensitivité au taux de croissance	13 474 314						
	1,00%	17 659 795	15 575 243	13 878 938	12 473 439	11 291 304	10 284 381
	1,50%	18 245 190	16 009 767	14 208 624	12 728 156	11 491 128	10 443 200
	1,75%	18 564 496	16 244 644	14 385 528	12 864 006	11 597 157	10 527 105
	2,00%	18 903 759	16 492 571	14 571 278	13 006 030	11 707 604	10 614 236
	2,50%	19 650 137	17 032 176	14 972 106	13 310 368	11 942 904	10 798 954
	3,00%	20 503 140	17 639 232	15 417 471	13 645 140	12 199 594	10 999 066

La méthode de l'actualisation des dividendes définit dans le même ordre d'idée une valeur sur une période de 10 ans pour un coût des fonds propres allant de 10% à 15%. Ces résultats se présentent comme suit :

Taux d'actualisation	(%)	12,68%
Valeur Terminale - 10 ans	(XAFm)	19 774
Valeur de la SMID - 10 ans	(XAFm)	13 474

Il est important de noter que le mode de financement de la SMID tient compte de la maximisation du financement en fonds propres, au détriment du recours à l'endettement qui reste limité (dans une hypothèse pessimiste). La prise en compte d'un endettement plus élevé viendrait naturellement augmenter le rendement des investisseurs, par l'effet de levier de la dette qui en résulterait.

3. Détermination du prix de l'opération

Rappel des valorisations obtenues

a) Résultats	
de la	
Valorisation	
selon la	
méthode DCF	
Valeur de	17 505
l'entreprise	673
(FCFA)	000
Valeur	17 506
mathématique	
de l'action	
(FCFA)	

b) Résultats	
de la	
Valorisation	
selon la	
méthode DDM	
Valeur de	13 474
l'entreprise	314
(FCFA)	000
Valeur	13 474
mathématique	
de l'action	
(FCFA)	

Afin d'inciter les investisseurs à participer à la présente opération en tenant compte d'une part du profil risque/rentabilité (en général court terme) de ces derniers et d'autre part de la rentabilité moyen terme des actions SMID (première distribution potentielle de dividendes prévue quatre ans après la constitution de la SMID), le prix de l'action a été fixé à 10 000 FCFA. Ainsi, dès son acquisition, le titre SMID affichera une valeur intrinsèque nettement supérieure au prix d'achat offrant de ce fait une opportunité d'investissement intéressante pour les investisseurs.

Le prix de l'opération, équivalent au prix nominal multiplié par le nombre d'action est de FCFA 10 milliards.

I. Syndicat de placement

Les souscriptions seront reçues aux guichets des du Chef de file (EDC Investment Corporation à travers le réseau des filiales Ecobank) et tout PSI membre du Syndicat de placement qui sera constitué dans le cadre de cette opération conformément à la réglementation en vigueur.

J. Modalités de souscription

1. Période de souscription

La période de souscription de l'opération APE SMID est ouverte du 22 Mars au 22 Mai 2018. Toutefois, cette période peut être raccourcie, prolongée ou déplacée en cas de besoin après concertation avec **la Commission des Marchés Financiers et l'Emetteur**.

2. Modalités générales de souscription

Toute personne désirant souscrire auprès d'un membre du Syndicat de placement devra obligatoirement disposer ou ouvrir un compte titre auprès dudit membre. Le membre du Syndicat de placement a l'obligation de se conformer à la législation en vigueur pour l'ouverture des comptes titres. Les dépôts couvrant les souscriptions doivent se faire auprès du membre du Syndicat de placement auprès duquel les souscriptions sont faites.

Les souscriptions seront matérialisées par le remplissage en bonne et due forme d'un bulletin de souscription mis à la disposition des membres du syndicat de placement. La signature du bulletin par le souscripteur entraîne l'engagement irrévocable de souscrire, dans la limite des titres disponibles. Le souscripteur conservera une copie du bulletin de souscription.

Toutes les souscriptions se font en numéraire et doivent être exprimées en nombre de titres.

Les souscriptions peuvent être réalisées par le souscripteur lui-même ou par son mandataire dans le cadre d'un mandat discrétionnaire de gestion de portefeuille comportant une clause expresse le permettant. Dans ce cas, la société de gestion s'assure que la souscription est conforme au profil de risque du client ;

Les bulletins de souscription doivent être signés par le souscripteur (ou son mandataire), validés et horodatés par l'organisme collecteur.

3. Révocation des souscriptions

Les souscriptions enregistrées sont irrévocables après la clôture de la période de souscription, même en cas de clôture par anticipation.

4. Couverture des souscriptions

Le paiement se fera en espèce, par chèque ou par virement et devra être présenté auprès de l'établissement placeur auprès duquel les souscriptions sont faites. Il est de sa responsabilité de s'assurer, avant l'acceptation d'une souscription, de la couverture effective du montant souscrit.

Les montants en couverture des souscriptions resteront bloqués jusqu'à l'allocation définitive des titres. En cas de réduction des montants alloués, le reliquat non alloué sera restitué à l'investisseur sans frais, dans les 48 heures suivant la réception du compte-rendu définitif de l'opération par la CMF.

Les établissements placeurs sont également tenus de conserver, dans le dossier de l'opération, les documents et pièces justificatifs des souscriptions recueillies à leurs guichets, conformément à la réglementation en vigueur.

5. Transmission des ordres d'achat et centralisation des souscriptions

Les ordres d'achat seront centralisés par les membres du Syndicat de placement et transmis quotidiennement au PSI Chef de File du Syndicat de placement dont les coordonnées sont les suivantes:

EDC Investment Corporation
Immeuble Activa 2ème étage,
Rue Prince de Galles
B.P. 15385 Douala
Cameroun
Tél. : +237 233 43 13 58 / 233 43 13 60
Fax : +237 233 43 13 70
edcceeac@ecobank.com

Les membres du syndicat de placement sont tenus d'envoyer de façon journalière un état détaillé présentant la liste actualisée des souscriptions collectées.

Le PSI Chef de File s'engage à centraliser et à transmettre quotidiennement à l'Émetteur l'état des souscriptions recueillies aux guichets des membres du syndicat de placement.

6. Règles d'allocation des titres

La politique d'allocation des titres prévoit, un minimum et un maximum de souscription par Investisseur. L'initiateur a souhaité fixer le minimum à **15 actions** et le maximum à **50 000 actions** (exception faite de la catégorie A).

Si à la date de clôture des souscriptions, la somme totale des fonds recueillis est inférieure à 10 milliards FCFA, la SMID s'engage à maintenir l'émission à hauteur des sommes collectées.

Dans le cas où la somme totale des souscriptions recueillies par le Syndicat de placement à la date de clôture de l'opération serait supérieure à 10 milliards de FCFA, la SMID s'engage à fixer un nouveau montant de l'opération, sous réserve de l'accord de la CMF, et ce en fonction d'une part des sommes collectées et des projets identifiés à financer par la SMID d'autre part.

Les règles d'allocation ci-après s'appliqueront à la clôture des souscriptions :

Catégorie 1 : incluant les sous-catégories A & B

Personnes concernées : Communauté Urbaine de Douala et Entreprises du secteur public et parapublic.

Allocations des ordres de catégorie 1 :

Le nombre de titres alloués à la Communauté Urbaine de Douala et aux Entreprises du secteur public et parapublic dans le cadre de la présente opération est de 330 000 actions, soit 33% des titres mis en vente selon la répartition 70/30 au profit des deux sous-catégories A et B.

En cas de sursouscription dans la sous-catégorie B:

- Une première allocation sera effectuée sur la base d'une quantité minimum indicative par entreprise, déterminée à partir de la formule suivante :

$$\frac{\text{Nombre d'actions allouées à la sous-catégorie}}{\text{Nombre de souscripteurs de la sous-catégorie}}$$

Dans le cas où le nombre à allouer ne serait pas un nombre entier, il sera arrondi à l'unité inférieure. Ainsi, à l'issue de cette première allocation, toutes les souscriptions inférieures ou égales à la quantité minimum seront servies dans leur intégralité. Toutes les souscriptions supérieures au minimum déterminé seront allouées de la quantité minimum.

Le reliquat des titres disponible à l'issue de la première allocation sera alloué au prorata des quantités souscrites et non encore servies à partir d'un ratio déterminé comme suit :

$$\frac{\text{Nombre d'actions disponibles après la première allocation}}{\text{Nombre d'actions souscrites restant à servir}}$$

Dans le cas où le ratio ne donnerait pas un nombre entier, ce nombre (le reliquat des titres disponibles) sera arrondi à l'unité inférieure. Les rompus seront réaffectés à raison d'un titre par souscripteur jusqu'à épuisement, avec priorité aux demandes les plus élevées. En cas d'égalité de la demande, les souscripteurs seront servis de façon discrétionnaire.

En cas de sous souscription par l'une des deux sous catégories, le reliquat sera attribué à la seconde sous-catégorie.

Catégorie 2 : incluant les sous-catégories C & D

Personnes concernées : Entreprises du secteur privé et personnes physiques (sans distinction de nationalité).

Allocations des ordres de catégorie 2 :

Le nombre de titres alloués aux Entreprises du secteur privé et aux personnes physiques dans le cadre de la présente opération est de 670 000 actions, soit 67% des titres mis en vente.

En cas de sursouscription:

- Une première allocation sera effectuée sur la base d'une quantité minimum indicative par souscripteur, déterminée à partir de la formule suivante :

$$\frac{\text{Nombre d'actions allouées à la sous – catégorie}}{\text{Nombre de souscripteurs de la sous – catégorie}}$$

Dans le cas où le nombre à allouer ne serait pas un nombre entier, il sera arrondi à l'unité inférieure. Ainsi, à l'issu de cette première allocation, toutes les souscriptions inférieures ou égales à la quantité minimum seront servies dans leur entièreté. Toutes les souscriptions supérieures au minimum déterminé seront allouées de la quantité minimum.

Le reliquat des titres disponible à l'issu de la première allocation sera alloué au prorata des quantités souscrites et non encore servies à partir d'un ratio déterminé comme suit :

$$\frac{\text{Nombre d'actions disponibles après la première allocation}}{\text{Nombre d'actions souscrites restant à servir}}$$

Dans le cas où le ratio ne donnerait pas un nombre entier, ce nombre (le reliquat des titres disponibles) sera arrondi à l'unité inférieure. Les rompus seront réaffectés à raison d'un titre par souscripteur jusqu'à épuisement, avec priorité aux demandes les plus élevées. En cas d'égalité de la demande, les souscripteurs seront servis de façon discrétionnaire.

En cas de sous souscription par l'une des deux sous catégories, le reliquat sera attribué à la seconde sous-catégorie.

7. Règlement-Livraison des titres

Le règlement des souscriptions se traduira par la livraison des titres sous forme d'inscription en compte et d'attribution aux souscripteurs d'un numéro de compte-titre. Les souscripteurs pourront réclamer des attestations de solde de leur compte titre.

8. Compte rendu des résultats de l'opération

Le dépouillement des souscriptions et l'allocation des titres sont constatés par un procès-verbal dûment signé par les membres du syndicat de placement et visé par la CMF. Le procès-verbal visé par la CMF est publié sous forme de communiqué destiné au public dans une presse d'annonce légale.

Dans un délai de huit (8) jours ouvrés à compter de la clôture de l'opération, un rapport détaillé sur les résultats de l'opération sera transmis par le Chef de file à la CMF et à l'Emetteur.

K. Service financier

Le paiement des dividendes sera assuré par la SMID par virement au profit de la Banque de Règlement qui se chargera de régler les souscripteurs via leurs différents PSI teneurs de comptes.

L. Régime fiscal

Les revenus des capitaux mobiliers et plus-values mobilières générés par les actions de la SMID sont soumis au régime fiscal en vigueur au Cameroun et contenu dans le Code Général des Impôts (CGI) :

Pour les Personnes Physiques :

Article 70.- (1) du CGI stipule que pour le cas spécifique des revenus des capitaux mobiliers, il est appliqué un taux libératoire de 15 % sur le revenu imposable.

Pour les Personnes Morales :

L'Article 17. (4) du CGI prévoit que lorsqu'une société a encaissé des revenus de capitaux mobiliers ou une plus-value sur cession d'immeuble soumis au prélèvement libératoire de 10% prévu à l'article 90 du CGI, l'impôt ainsi calculé est diminué par voie d'imputation de l'impôt déjà supporté à raison de ces revenus

L'article 111.(1) du code général des impôts précise par ailleurs que par dérogation aux dispositions de l'Article 70, le taux d'imposition des dividendes et intérêts des obligations à moins de cinq (5) ans de maturité ainsi que les autres rémunérations provenant des valeurs mobilières des personnes physiques ou morales, admises à la cote de la bourse, est fixé à 10 %.

Il est rajouté à l'alinéa (2) : « Toutefois, sont exonérés de l'Impôt sur les Sociétés, de l'Impôt sur le Revenu des Capitaux Mobiliers ou de tout autre prélèvement de même nature, [...] c) les plus-values nettes réalisées par des personnes physiques ou morales sur le marché des valeurs mobilières du Cameroun. Pour l'application de cette disposition, la plus-value s'entend du prix de cession diminué du prix d'acquisition et des frais de gestion des titres cédés ».

Les souscripteurs étrangers devront quant à eux soumettre les revenus des capitaux mobiliers issus de la présente opération à la législation fiscale en vigueur dans leur pays de résidence.

M. Juridiction compétente

La présente émission est régie par la loi camerounaise et la réglementation de la CMF.

Tout litige relatif à son interprétation ou son exécution sera soumis, à défaut d'un règlement à l'amiable à la CMF et le cas échéant, aux tribunaux du Cameroun seuls compétents.

IX. Présentation générale de l'émetteur

A. Environnement macro-économique du Cameroun

La conjoncture internationale et régionale a influencé les performances de l'économie camerounaise depuis 2016. Après deux années de décélération de l'économie, principalement attribuable à une baisse de la production pétrolière, l'économie devrait rebondir en 2018. Un programme d'investissement public tirerait la croissance, particulièrement dans les secteurs de la construction et des services. Les projets de barrage visant à exploiter le potentiel hydroélectrique du pays seront notamment moteurs. La croissance est estimée à 3,9% en 2017, en recul par rapport à 2016 et 2015 lorsqu'elle avoisinait les 6.0 %.

Tableau 3: Principaux indicateurs macroéconomiques

	2015	2016	2017	2018(p)
Croissance du PIB réel	5,7%	4,5%	3,9%	4,3%
Inflation (moyenne annuelle)	2,7%	0,9%	0,6%	1,1%
Solde budgétaire (% PIB)	-2,7%	-6,2%	-3,5%	-2,7%
Solde courant (% PIB)	-4,1%	-3,6%	-3,3%	-3,2%
Dette publique (% PIB)	33,0%	34,1%	36,1%	36,2%

Source : Coface, Janvier 2018

Après avoir souffert de la baisse des revenus pétroliers, les comptes publics se rétablissent, soutenus par un effort de consolidation budgétaire. La réduction du train de vie de l'État, afin de préserver les dépenses sociales, restera une priorité. La rationalisation des dépenses d'investissement en capital devrait permettre de se concentrer sur les projets ayant l'impact le plus fort. Les réformes pour améliorer la perception des recettes et l'efficacité de la dépense seront soutenues par la Facilité élargie de crédit de 666 millions USD octroyée par le FMI. Le déficit budgétaire s'est établi à 3,5 % du PIB en 2017 contre 6,2% en 2016.

Le déficit courant devrait se stabiliser en 2018. En effet, malgré la hausse des revenus issus des hydrocarbures et les efforts de diversification de la base d'exportations (bois, coton, cacao), le déficit de la balance des biens devrait être entretenu par la demande pour les biens d'équipement. Le déficit nécessitera probablement de recourir, de nouveau, à l'emprunt extérieur.

Les réformes de réduction du volume des emprunts et l'accroissement du taux d'exécution des projets promis dans le cadre du programme triennal avec le FMI doivent permettre de recouvrer la maîtrise de la trajectoire de la dette.

Le FMI, prévoit, en effet, une croissance de 4,3% pour 2018 et entre 5 et 5,5% à moyen terme. Selon l'institution, les perspectives économiques pour 2018 sont positives, bien qu'elles soient exposées à des risques de dégradation. La croissance devrait rebondir à 4,3% environ, en raison de la mise en production de la nouvelle plate-forme offshore de gaz naturel. La croissance devrait continuer de s'accroître progressivement à mesure que de grands projets d'infrastructures sont achevés, notamment des usines hydroélectriques, le port en eau profonde de Kribi, et des routes. Le FMI déclare également que la construction des infrastructures liées à la Coupe d'Afrique des Nations (CAN) 2019 devrait aussi contribuer à l'activité, quoique seulement de manière temporaire.

B. Stratégie de développement de la Ville de Douala

Les défis à relever en matière de développement urbain incluent la transformation des villes en centres de production et de consommation nécessaires à l'essor du secteur industriel, mais également la promotion de l'essor des agglomérations situées en périphérie des principales villes, en sus du développement des villes moyennes ou secondaires capables de structurer les activités économiques dans l'espace urbain et de concourir au développement des zones rurales environnantes.

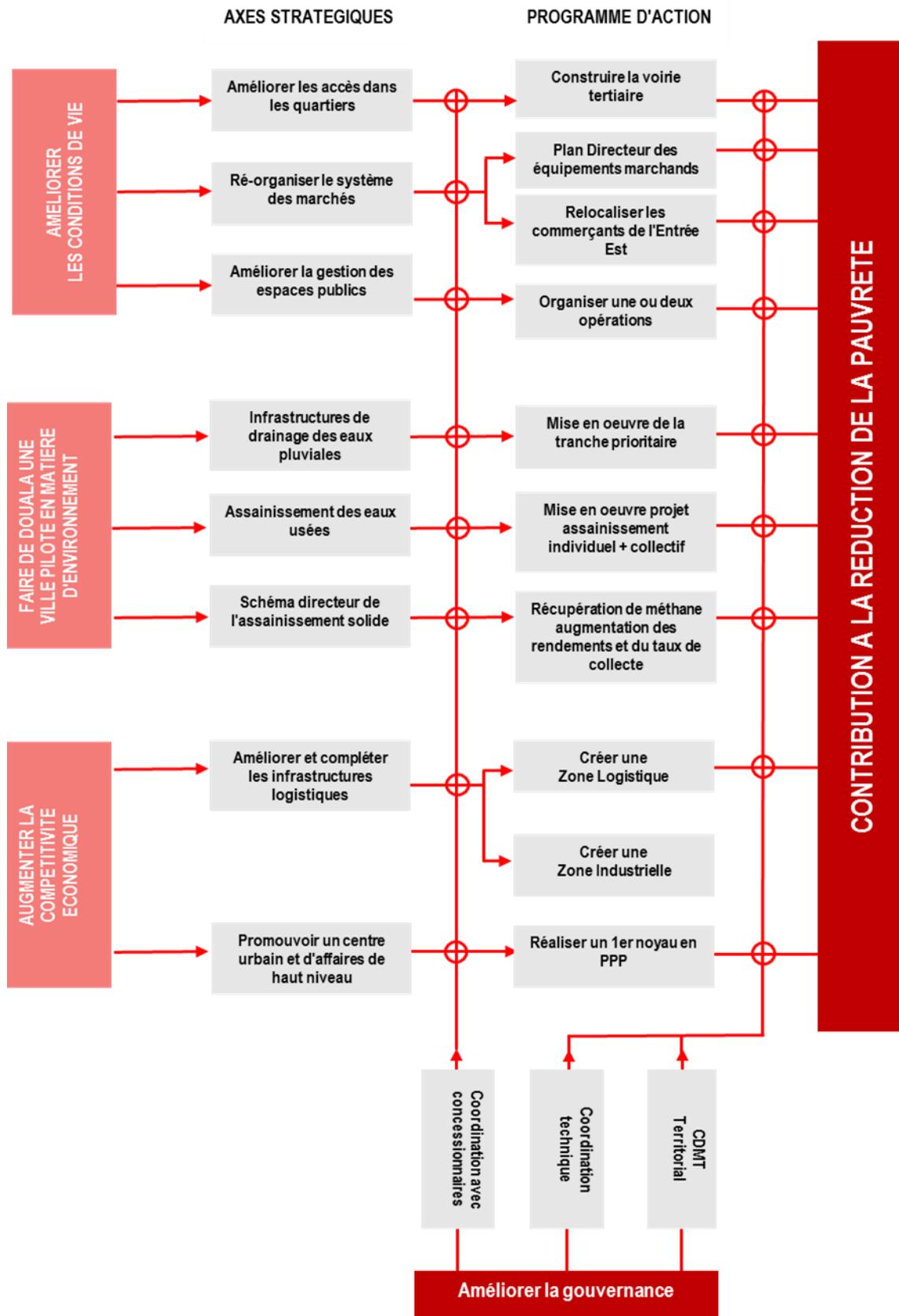
La maîtrise du développement urbain et l'amélioration du cadre et des conditions de vie des populations urbaines permettront d'accroître la compétitivité et l'efficacité économique, sociale et environnementale des villes du Cameroun. A contrario, les problèmes qu'engendre une urbanisation accélérée et mal maîtrisée, se décupleraient si aucune action prospective n'était engagée.

En 2009, la Ville de Douala s'est dotée d'un document de stratégie de développement de son aire métropolitaine afin d'établir et de valider, à travers un processus participatif en relation avec les parties prenantes locales et les partenaires au développement une vision à long terme de l'aménagement de la ville et de l'aire métropolitaine, adossée à un programme pertinent d'actions prioritaires à court terme.

La stratégie se déclinait sous la forme de trois axes prioritaires soutenue par une politique d'amélioration de la gouvernance publique.

Le schéma du CDS se présente comme suit :

Figure 1 : Stratégie de développement de la Ville de Douala



Source : Rapport CDS 2009

C. PDU Horizon 2025

1. Scénarios d'aménagement à l'horizon 2025

Les perspectives de croissance de la population à l'horizon 2025 estiment le besoin en nouveaux terrains à urbaniser à hauteur de 5 500 ha, 8 500 ha et 12.360 ha, en hypothèse basse, tendancielle et hausse respectivement.

A ce titre les zones d'extension potentielles de la Ville de Douala seraient :

- La zone Centrale ou d'implantation d'origine, bordée au sud par la crique du Docteur, à l'est par la Dibamba et la Minkekngweng, au nord par les reliefs bordant Nsapé et Ngombé et au-delà par la Moundja Moussadi ;
- La zone Ouest, sur la rive droite du Wouri intégrant Bonabéri (Douala IV) et Dibombari, au nord de la crique Bonomo et à l'extérieur du périmètre communal ;
- La zone Est, sur la rive gauche de la Dibamba, à l'extérieur du périmètre communal.

Le PDU présente trois (3) scénarios d'aménagement de la ville de Douala à l'horizon 2025 :

a) Scénario 1 – Extension préférentielle vers l'Est

Ce scénario consiste à étendre la ville vers l'Est, sur la rive gauche de la Dibamba. Il entrevoit la réalisation de travaux sur l'axe lourd qui contribueront à augmenter l'attractivité de terrains situés le long de la route d'Edea. Un deuxième pont routier serait implanté au niveau du pont de chemin de fer existant. Un projet d'aménagement, « Dibamba Beach » est à l'étude sur une partie de cette zone. Au total 5 000 ha seraient ainsi engagés, entre la RN3 et la voie ferrée, mais seraient insuffisants pour couvrir les besoins en terrains correspondants à l'hypothèse haute de croissance de la population.

b) Scénario 2 – Extension préférentielle vers l'Ouest

Ce scénario consisterait à favoriser le développement vers l'Ouest, de Bonabéri à Dibombari. La commune de Douala IV est certes largement urbanisée, mais il reste environ 1 500 ha dont la majorité fait l'objet de plans de lotissements. L'attractivité de cette zone sera renforcée par la construction du 2ème pont sur le Wouri et des voies connexes, qui va réduire les temps d'accès au centre-ville. Au-delà de la crique Bomono, la commune de Dibombari dispose de terrains propices à l'urbanisation (5 300 ha), malgré que 25 à 30 km les séparent du centre-ville. Cette distance pourrait être réduite par des franchissements onéreux de la crique Bonomo ou du Wouri (3ème pont). Toutefois, l'extension ainsi définie (6 800 ha) serait insuffisante pour répondre aux besoins de la plus haute hypothèse de croissance.

c) Scénario 3 – Extension dans le « site originel »

Ce scénario consiste à exploiter au mieux les disponibilités de la zone centrale et de Bonabéri en cherchant à maintenir la ville dans les limites communales actuelles. Cela contribuerait à limiter l'étalement urbain et la construction de nouveaux franchissements. Les terrains actuellement disponibles pour cette extension sont de l'ordre de 11 700 ha dont 10 200 en zone centrale et 1 500 à Bonabéri. 1 000 ha supplémentaires sécurisés au nord de la Zone Economique Centrale permettraient de couvrir les besoins de l'hypothèse de croissance haute.

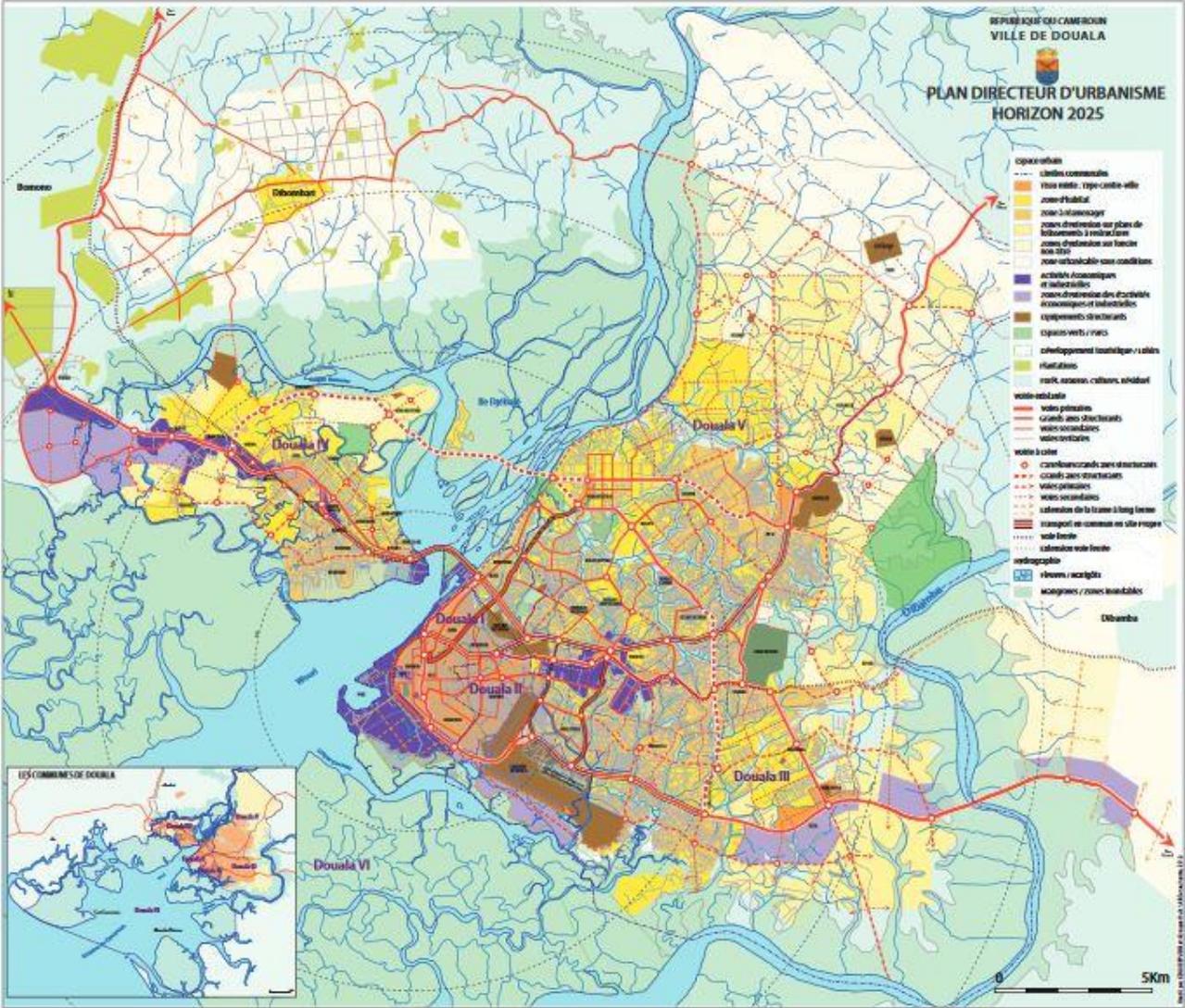
En somme, la ville dispose du potentiel pour canaliser l'accroissement de la population. Ce défi s'accompagnera de la mise en place d'axes stratégiques validés par le PDU.

2. Piliers majeurs du PDU

Les différents piliers majeurs du PDU sont récapitulés dans le tableau ci-dessous :

<p>Grande maille de voirie : Structurer les extensions et la ville actuelle</p>	<p>Le SDAU de 1983, proposait le tracé d'un réseau hyper-structurant, sans toutefois indiquer le tracé de voies permettant de structurer les zones d'extension.</p> <p>Par conséquent, les lotissements implantés au cours des dernières années, notamment à l'Est de la ville, se sont développés anarchiquement en dépit du respect des liaisons inter quartiers, qui assuraient leur desserte.</p> <p>Le PDU stipule la constitution d'une « grande maille » d'environ 100 hectares reliant les extensions futures par un système de voiries primaires espacées d'un à deux kilomètres.</p>
<p>Conforter les fonctions centrales d'une capitale économique</p>	<p>Dans le centre-ville, délimité à l'intérieur de la petite rocade, les actions suivantes seraient mises en œuvre : Création d'un CBD (« Central Business District ») à Bonanjo, construction d'un Palais des Congrès ou Centre international de conférences à l'emplacement de l'actuelle Maison du parti, protection des bâtiments remarquables, poursuite des aménagements des espaces publics, des jardins, et élaboration d'un règlement spécifique de voirie (libération des trottoirs, organisation du stationnement sur les grands axes de commerces et de bureaux).</p>
<p>Créer ou renforcer sept centres secondaires</p>	<p>Compte tenu de l'étalement de la ville et des difficultés de circulation, il est primordial de développer des centres secondaires, qui permettraient de capter une partie des déplacements domicile/centre-ville.</p> <p>Ces centres regrouperaient des bâtiments administratifs, commerciaux et de services visant à améliorer la fourniture de services de proximité</p>
<p>Proposer des zones d'habitat mieux structurées et équipées</p>	<p>Le PDU distingue les zones d'habitat régulier (7.500 ha) et les zones d'habitat spontané (4.500 ha). Les actions retenues sont les suivantes : Restructuration des quartiers irréguliers</p> <ul style="list-style-type: none"> - Actions en faveur des habitations situées dans les zones à risque, en particulier dans les zones inondables ; pour interdire d'y construire ; pour aménager les berges des cours d'eau en espaces verts ; - Actions pour réviser l'occupation de la zone de sécurité de l'aéroport occupée illégalement depuis 1983 ; - Structurer le « grand patchwork » de lotissements avant qu'ils ne soient occupés; - Préparer l'implantation des futurs lotissements, en définissant et en matérialisant, la « grande maille » qui servira de guide dans les zones non urbanisées.
<p>Augmenter l'offre en zones industrielles et zones d'activités aux portes de la ville</p>	<p>Les zones industrielles (ZI) existantes sont soumises à de multiples contraintes ; elles sont pratiquement saturées et les terrains disponibles sont majoritairement situés dans des zones inondables ou difficilement aménageables.</p> <p>Des occupations illégales d'habitants sont présentes sur une surface importante initialement dédiée à l'industrie (25 ha à Bassa, 40 ha à Bonabéri) ; la zone de Bonabéri souffre d'un enclavement, qui devrait s'atténuer avec la construction du nouveau pont et l'élargissement de l'accès ouest, RN.3. Bassa subit les embouteillages du carrefour Ndokoti.</p>
<p>Aménager des espaces verts de récréation</p>	<p>La ville manque de suffisamment d'espaces verts. Les sites aménagés manquent d'équipements et, mis à part le parc Vita, sont des espaces résiduels utilisés pour les activités sportives et les loisirs.</p> <p>L'envergure d'une ville telle que Douala nécessite l'amélioration de la fourniture en espaces verts. Il est nécessaire, de mettre à niveau les équipements existants, et d'élaborer un plan de modernisation et de développement du secteur.</p>

Figure 2: Plan Directeur d'Urbanisme



Source : PDU 2015

3. Programme d'investissement

Le programme d'investissement public s'appuie principalement sur la stratégie de développement de la ville de Douala adoptée en 2009.

Le PDU cible les trois objectifs majeurs du CDS que sont :

- Maintenir sa position de capital économique (développement économique) ;
- Améliorer les conditions de vie de sa population (développement social) ;
- Renforcer un environnement urbain fragilisé (cadre de vie).

L'interaction entre ces trois objectifs conduit vers une démarche d'investissement intégrant performance économique, sécurité sociale et protection de l'environnement.

Les mauvaises conditions de la vie urbaine, la dégradation de l'environnement, les difficultés de circulation, sont des facteurs ralentissant la transformation économique de Douala vers un pôle d'activités dynamique et compétitif.

Le programme d'investissement du PDU tient compte de l'impact sur les activités de Douala, du développement du port en eau profonde de Kribi et de la création d'un nouveau pôle de compétitivité dans cette région à l'horizon 2025.

La programmation concerne essentiellement les investissements publics dans les secteurs des transports, de l'habitat et autres équipements de service public.

Le diagnostic urbain, couplé aux orientations du CDS, a permis de dégager six « axes d'intervention » principaux :

- Extension urbaine - loger les futurs habitants de Douala ;
- Accès des quartiers défavorisés aux services urbains - équiper les quartiers défavorisés ;
- Zones périphériques - restructurer ce vaste « gâchis foncier » ;
- Cœur de la ville - engager des projets significatifs pour remodeler l'image de Douala et susciter l'intérêt des investisseurs ;
- Gouvernance - renforcer la gouvernance au niveau de la CUD et de l'ensemble portuaire

4. Mesures opérationnelles

La mise en application du PDU conduit à un ensemble de mesures opérationnelles initiées par la CUD. Lesdites mesures sont en ligne avec la stratégie de développement de la ville de Douala et recommandent les axes suivants :

- l'élargissement du territoire d'intervention de la CUD à la région métropolitaine de Douala, soutenue par une plateforme institutionnelle dédiée ;
- la relance du partenariat institutionnel via la création d'un troisième Contrat de ville articulé avec le PDU et la mise en place d'un contrat métropolitain ;
- la mise en œuvre de la « grande maille » foncière favorisant l'accessibilité des quartiers et le développement socio-économique, et ;
- l'aménagement d'un Centre des Affaires (« Central Business District » ou « CBD »).

Les différentes mesures précitées, visant à matérialiser le programme d'investissement inscrit au PDU justifient la création d'une Société d'Economie Mixte locale, qui viendra soutenir de manière concrète la réalisation des projets de la ville.

D. Renseignements généraux

Dénomination sociale	Société Métropolitaine d'investissement de Douala ("SMID")
Siège social	[•]
Téléphone	[•]
Site internet	[•]
Adresse électronique	[•]
Forme juridique	Société anonyme avec conseil d'administration
Date de constitution	[•]
Durée de vie	99 ans
N° de registre du commerce	[•]
N° d'identification unique	[•]
Exercice social	01 Janvier au 31 Décembre de chaque année
Capital social	10 000 000 000 FCFA
Consultation des documents juridiques	Les documents juridiques relatifs à la société (les statuts, les procès-verbaux des assemblées générales, des conseils d'administration, etc.) ainsi que les rapports des commissaires aux comptes sont disponibles pour consultation auprès des responsables de la notice d'information au siège de la CUD.
Objet social	<ul style="list-style-type: none"> - Les acquisitions en matière immobilière et foncière ; - Le développement de l'habitat et du logement ; - La construction, l'acquisition et ou l'exploitation et la location, la commercialisation de bâtiments structurants, notamment les centres commerciaux, marchés, centres de conférences, immobilier de bureaux, technopoles ; - L'aménagement et l'exploitation des parcs d'activités économiques et de loisirs, et de pépinières d'entreprises ; - Le développement des services urbains tels que les transports collectifs, les plates-formes de toutes natures ; - Les études et projets ; - La création, la prise de participation, l'animation de structures, filiales, succursales, bureaux de représentation ou coentreprises dédiés ou non ; - La sous-traitance, la cotraitance et autres formes de coopération ; - Les opérations de trésorerie avec des sociétés ayant avec elle directement ou indirectement des liens de capital conférant à la société un pouvoir de contrôle effectif sur les sociétés membres de son groupe ; - Les opérations financières portant sur les activités précitées conformément à la réglementation en vigueur.
Textes légaux et réglementaires	<ul style="list-style-type: none"> - L'Acte uniforme OHADA du 17 avril 1997 relatif au droit des sociétés commerciales et du groupement d'intérêt économique ainsi que ses modifications subséquents; - La loi n°2004/003 du 21 Avril 2004 régissant l'Urbanisme au Cameroun et, prescrivant aux collectivités territoriales décentralisées la possibilité de recourir aux formes

	<p>d'organisation à priori plus efficaces pour l'exercice de leurs diverses missions ;</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les lois n°2004/17 et n°2004/18 du 22 juillet 2004, d'Orientation de la décentralisation et des règles applicables aux Communes, respectivement ; - La loi n°2009/11 du 10 juillet 2009 portant régime financier des collectivités territoriales décentralisées ; - La délibération n°07/CUD/SG/2016 du 1^{er} Avril 2016, autorisant le Délégué du Gouvernement à « entreprendre les démarches nécessaires en vue de la création d'une Société d'Economie Mixte de gestion patrimoniale », par Arrêté n°23/CUD/CAD/DLG/2016 du 23 juin 2016. - La loi n°99/015 du 22 Décembre 1999 portant création et organisation d'un marché financier - L'instruction n°004/CMF/2017 du 1^{er} Juin 2017 relative à la notice d'information exigée des émetteurs se constituant par appel public à l'épargne ; - La loi n°2017/011 du 12 juillet 2017 portant statut général des entreprises publiques ; elle fixe les règles de création, de fonctionnement, de dissolution et de liquidation des entreprises publiques (Société à capital public et Société d'Economie Mixte).
<p>Régime fiscal applicable</p>	<p>Le Régime fiscal applicable à la SMID sera celui de la loi N° 2013/004 du 18 avril 2013 fixant les incitations à l'investissement privé en République du Cameroun.</p> <p>Cette loi fixe les incitations à l'investissement privé en République du Cameroun, applicable aux personnes physiques ou morales camerounaises ou étrangères, résidentes ou non résidentes, au titre de l'exercice de leurs activités ou de leur participation au capital des sociétés camerounaises en vue d'encourager l'investissement privé et d'accroître la production nationale.</p> <p>Dès sa création, la SMID sollicitera auprès de l'API, pour son compte l'application à ce régime fiscal afin de bénéficier entre autres des incitations accordées suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Fiscales et douanières : pendant les phases d'installation (5 ans maximum) et d'exploitation (10 ans maximum), la SMID sera exonérée de certaines taxes telles que l'impôt sur les sociétés (IS), l'impôt sur les revenus des capitaux mobiliers (IRCM).

E. Renseignements sur les intentions des premiers actionnaires

A la date de la présente Notice d'information, le premier actionnaire de la SMID à savoir la CUD n'entend souscrire à l'opération qu'à hauteur de 23%.

La stratégie générale de promotion de la Société consiste à vendre le projet et l'image de marque de la SMID auprès de groupes-cibles via une participation au capital à hauteur de 77%.

F. Intérêt d'investir et de s'investir dans la SMID

En marge de la mobilisation de ressources financières alternatives, la Communauté Urbaine de Douala a pour ambition, via la création de la SMID, de faire participer les Camerounais et les amis de la ville de Douala à sa noble mission de développement de cette cité urbaine majeure.

La CUD offre à travers cet outil participatif, une opportunité pour chaque investisseur d'agir en qualité de Co-artisan du développement de la Ville en une métropole se démarquant de par la qualité de son niveau de vie ; à l'instar des grandes métropoles africaines et occidentales.

Hormis les retombées financières avérées d'une telle initiative, investir dans la SMID offre un rendement sociétal propice au développement d'un sentiment de fierté nationale. En effet, la satisfaction qu'obtiendrait un citoyen face à la réalisation effective d'ouvrages qu'il aurait cofinancés tel que la construction d'un Centre International de Conférences abritant des sommets réunissant des Chefs d'Etat d'Afrique, d'Europe, d'Amérique ; la rénovation d'un marché de gros à haut rendement ou encore la construction d'un centre de loisirs, serait nettement supérieure à tout retour financier.

La rentabilité sociale intègre alors les bénéfices dits moraux que sont le bien-être, le confort ou encore la fierté ; qui caractérisent une société épanouie et visionnaire.

La CUD propose ainsi au citoyen camerounais, une adhésion volontaire, libre et spontanée au Co-développement direct d'infrastructures communautaires dont la jouissance partagée participera à l'essor durable de la Ville de Douala.

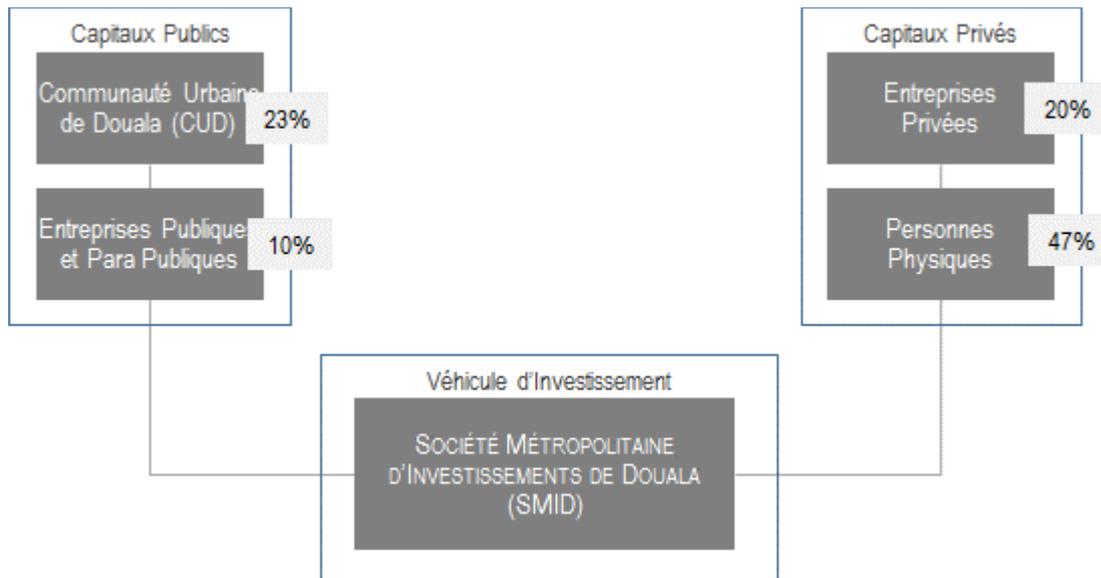
Parmi les nombreux atouts d'une participation aux projets de la SMID, l'on citerait sans s'y limiter:

- Le retour sur investissement durable de par les dividendes générés par la SMID ; rémunérateur de capitaux patients ;
- La contribution directe au développement social grâce à la création d'emplois directs et indirects liés aux projets financés ;
- L'amélioration de la qualité de vie dans la cité;
- La participation à la croissance économique du Cameroun, du fait d'une création de richesses à travers divers impôts (IS, IRPP, Taxes, etc.) et la dynamisation des pôles de compétitivité.

G. Structure de l'actionariat

Le schéma ci-dessous illustre la composition de l'actionariat de la Société Métropolitaine d'Investissement de Douala (SMID). La SMID sera constituée de deux types d'actionnaires : les investisseurs publics et des investisseurs privés.

Figure 3 : Structure Actionnariale Envisagée de la SMID



Parmi les investisseurs publics l'on retrouve la Communauté Urbaine de Douala, les Communes d'arrondissement de Douala, les collectivités publiques et les entreprises publiques et parapubliques. Du côté des investisseurs privés, l'on compte les opérateurs privés (banques, institutions financières, sociétés privées...) et les personnes physiques (particuliers, PME, diaspora...).

H. Présentation du Promoteur

La CUD est une collectivité publique territoriale décentralisée qui gère sous la tutelle de l'État les affaires locales, en vue du développement économique social et culturel des populations de la Ville de Douala.

Créée par Décret n° 87/1366, du 24 septembre 1987 la CUD succède à la Commune urbaine de Douala.

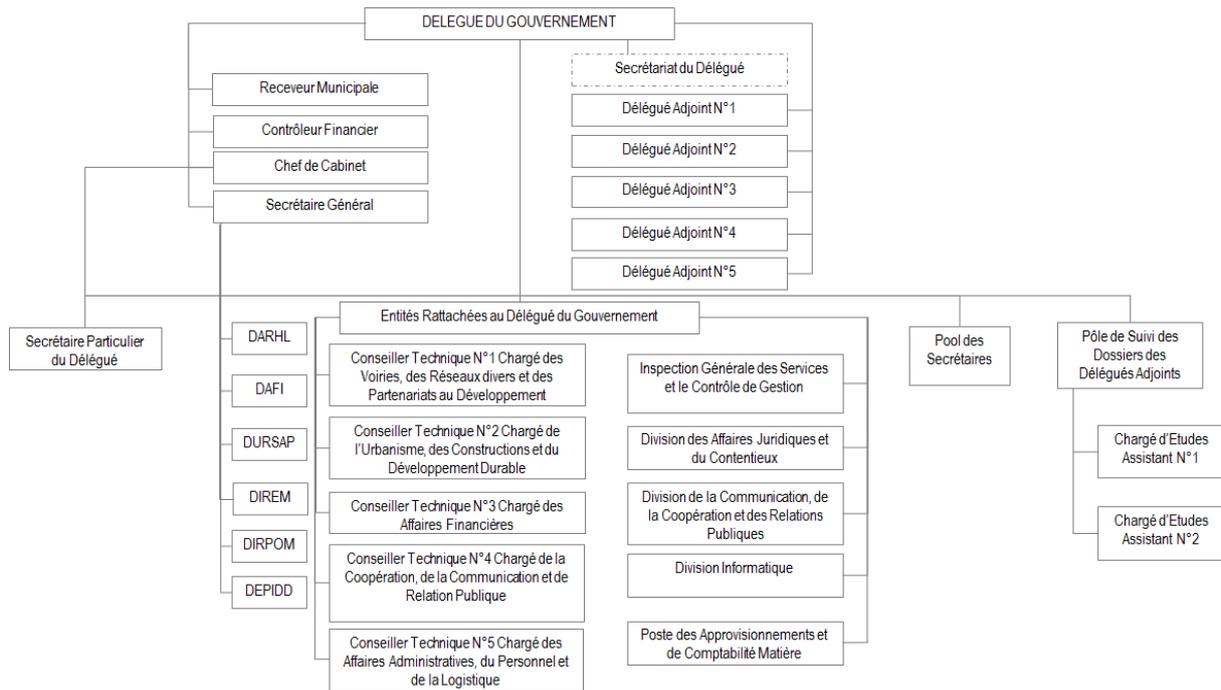
Le périmètre d'intervention de la CUD s'étend sur une superficie de 1 000 km², correspondant aux limites territoriales du département du Wouri. Son siège actuel est l'Hôtel de ville, à Bonanjo.

Elle est constituée de six Communes urbaines d'arrondissement dont cinq continentales (Douala Ier à Douala Vème) et une péninsulaire (Douala VIème dont le siège se trouve à Manoka).

Les principaux projets structurants de la CUD depuis 2011 intègrent entre autres :

- l'aménagement des pénétrantes Est et Ouest de la ville ;
- la construction de 42 kilomètres de drains primaires ;
- un programme significatif d'aménagement ou de réhabilitation de voiries tertiaires ;
- les travaux d'aménagement du prolongement Nord du Bd de la République ;
- la construction du deuxième pont sur le Wouri ;
- un programme de logements sociaux dont la construction de la Cité des Cinquantenaires ;
- l'aménagement des principaux marchés de la ville, en particulier le Marché Congo et New-Deido ;
- le prolongement du boulevard de la République ;
- le drainage des eaux fluviales et pluviales...

Figure 4 : Organigramme de la CUD



Source : CUD

I. Politique de distribution des dividendes

Il appartient à l'Assemblée Générale de la société de décider, dans le respect des dispositions légales et statutaires de l'affectation du résultat établi et arrêté par le Conseil d'Administration à la clôture de l'exercice social. Le Conseil d'Administration arrête les bénéfices nets composés des produits nets de l'exercice déduction faite des frais généraux et autres charges sociales, ainsi que tous les amortissements de l'actif social et les provisions. Une réserve légale de 10% est constituée conformément à l'Acte Uniforme OHADA relatif au droit des Sociétés Commerciales et du Groupement d'Intérêt Economique.

Les comptes arrêtés sont soumis à l'Assemblée Générale. L'Assemblée Générale peut décider de la constitution d'autres réserves qui pourront être affectées au financement des investissements de la société.

Après approbation des comptes et constatation de l'existence des sommes distribuables, l'Assemblée Générale détermine la part attribuée aux actionnaires sous forme de dividendes. L'Assemblée Générale peut décider de la mise en distribution des sommes prélevées sur les réserves dont elle a la disposition ; dans ce cas, la décision indiquera expressément les postes de réserves sur lesquels les prélèvements seront effectués.

Dans le cadre de l'établissement des projections financières de la SMID, un ratio de distribution des dividendes de 70% a été considéré. Ce ratio permet d'assurer une marge de réinvestissement des résultats pour le financement d'activités additionnelles tout en conservant les objectifs de rentabilité recherchés par les investisseurs privés.

X. Organisation de l'émetteur

A. Gouvernance

La confiance sur laquelle repose la relation existant entre l'investisseur et la SMID crée un devoir fiduciaire pour cette dernière, qui se doit d'en assurer le respect. La mise en place d'une gouvernance adaptée au sein de la SMID est un moyen important d'y parvenir. À ce titre, les équipes de direction et opérationnelles doivent être encadrées par des organes de surveillance de nature collégiale.

1. Conseil d'administration

Le Conseil d'administration de la SMID (le « Conseil ») est composé au maximum de quinze (15) membres, présidé par le Délégué du Gouvernement auprès de la CUD. Il revient aux administrateurs l'approbation des comptes et des décisions d'investissement/cession au-delà d'un seuil. Il leur revient également le rôle de délibérer sur les opérations susceptibles d'affecter la situation de la SMID.

Le Conseil valide la stratégie, examine les comptes et le budget, la politique des risques et celle des rémunérations. Il veille à l'existence de procédures de conformité, et notamment de gestion des conflits d'intérêts, adaptées à l'activité; il examine également le suivi des principaux incidents, litiges et réclamations.

Le Conseil met en place quatre principaux Comités spécialisés notamment le Comité stratégique, le Comité d'audit, le Comité de rémunérations et le Comité d'investissement.

Le Conseil porte toute son attention à la qualité du service rendu et de l'information délivrée aux actionnaires. L'identification, et la gestion des conflits d'intérêts en particulier, fait l'objet d'un examen par particulier par le Conseil et ne saurait être déléguée.

Les mécanismes d'alerte mis en place permettent au Conseil d'être saisi des dysfonctionnements significatifs et d'entreprendre en toute indépendance les enquêtes complémentaires qui lui semblent nécessaires.

Les administrateurs sont choisis en fonction de leur compétence et de leur qualité de manière à assurer une pluralité de points de vue ; tout en rappelant que le Conseil est pourvu de membres indépendants. Tous les administrateurs doivent démontrer par leur assiduité qu'ils assurent pleinement l'accomplissement de leur mission.

Désignés à titre personnel ou comme représentant d'une personne morale, les administrateurs seront d'excellente réputation, et reconnus pour leur compétence et leur expérience. La variété des profils recherchée permettra de réunir des personnalités d'âge, de sexe, de formation et d'expérience professionnelle différents. Le dénominateur commun sera la qualité, la rigueur, l'honnêteté intellectuelle et la capacité à travailler et à assumer des responsabilités de façon collégiale.

Les membres s'engageront à participer régulièrement aux travaux du Conseil. Des mécanismes appropriés d'incitation et de déchéance seront mis en place afin que les intérêts des actionnaires et de la Ville de Douala soient en toute circonstance placés au cœur de l'activité et que les décisions prises concilient au mieux l'intérêt des investisseurs et celui de la SMID.

Le règlement intérieur du Conseil exprime ses principes d'organisation et ses missions et rappelle les responsabilités et engagements de ses membres. Il rappelle les principes fondamentaux qui guident l'action du Conseil que ses membres s'engagent à respecter. Il constitue un facteur important de stabilité de la gouvernance et de sérénité des débats.

Afin d'assurer le bon fonctionnement du Conseil, les membres seront formés aux aspects techniques et généraux de la SMID. La participation régulière à des séances ou séminaires de formation réalisés, soit en interne, soit par des organismes extérieurs sera encouragée. Elle fera partie de l'appréciation de la motivation et de l'implication de chaque membre et sera mesurée à l'aune des besoins initiaux de chacun.

Le Conseil se réunit quatre (4) fois par an, à la fin de chaque trimestre calendaire afin d'assurer le suivi de l'activité de la SMID. Sur une périodicité de trois (3) ans, les membres du Conseil seront amenés à évaluer son fonctionnement et de formuler des suggestions d'amélioration.

2. Direction Générale

Le recrutement des dirigeants s'effectuera en toute transparence par appel public à candidature. En ce qui concerne le poste de Directeur Général, l'appel public à candidature sera ouvert à international.

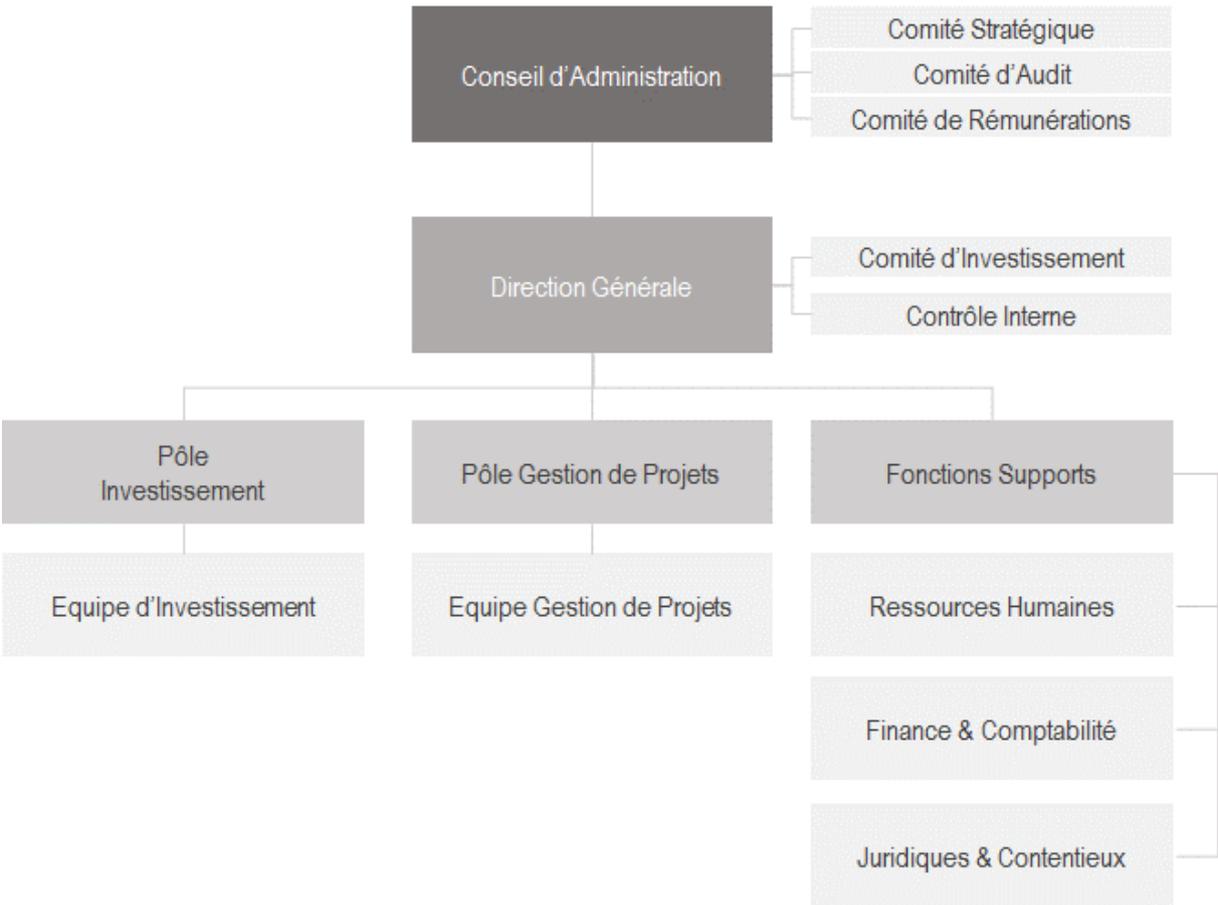
Le Directeur Général représente la société dans ses rapports avec les tiers et ce même par des actes qui ne relèvent pas de l'objet social de la SMID.

Sur sa demande, le Directeur Général peut être assisté d'un Directeur Général Adjoint dans les conditions prévues par les statuts.

B. Organigramme

L'organigramme de la SMID se présente ainsi qu'il suit :

Figure 5 : Organigramme de la SMID



La SMID est composé de trois (3) départements majeurs : le Pôle Investissement, le Pôle Gestion de Portefeuille et les Fonctions Supports.

1. Le Pôle investissement

Il est placé sous un Directeur d'Investissement en charge d'une équipe constituée de chargés d'investissement (ou chargé d'affaires) et d'analystes financiers. Ce pôle veille notamment à :

- l'identification et la sélection de projets respectant les critères d'investissement de la SMID ;
- le développement de projets rentrant dans le cadre stratégique de la SMID ;
- le suivi des opérations de levée de fonds des projets sélectionnés.

Le pôle gère les projets d'investissement de l'identification jusqu'à la fin de la phase de développement, avant de les transférer à l'équipe Gestion de Portefeuille. Les membres du Pôle Investissement sont des professionnels avérés en ingénierie financière dotés d'une expérience établie de la gestion de projets. Leur profil multidisciplinaire leur permet d'aborder les projets d'investissement de manière holistique afin de s'assurer de la prise en compte des intérêts des parties prenantes aux projets.

2. Le Pôle gestion de projet

Ce Pôle est dirigé par un Directeur de Gestion de Projet à la tête d'une équipe de chargés d'investissement et de techniciens. Les équipes de ce pôle gère les projets à compter du début de la période de construction et ce jusqu'à la fin de celle-ci. Il assure notamment :

- la gestion planifiée des investissements ;
- le reporting des retombées des projets aux investisseurs et la mesure de leur impact ;
- la gestion des partenaires au projet tout au long de la période d'exploitation.

Ce Pôle est doté de professionnels et d'experts en charge de générer les bénéfices liés à chaque projet en termes de dynamisme économique, d'aménagement urbain, de création d'emplois, de cohésion sociale et de retour sur investissement.

3. Les Fonctions supports

Le Département des Ressources Humaines veille au recrutement des cadres de la SMID et ce, en ligne avec la stratégie adoptée par le Conseil d'Administration. Le capital humain de la SMID constitue l'une de ses ressources majeures en ce sens qu'elle se doit d'assurer la mise en place des objectifs fixés. La politique des ressources humaines s'appuie sur la sélection rigoureuse de profils dotés de compétences techniques et interpersonnelles avérées pour mener à bien et de manière éthique les missions confiées. Le département des ressources veillera notamment à la mise en place de plans de carrières pour les employés de la SMID.

Le Département Finance et Comptabilité est en charge de la gestion financière de la SMID. Dirigé par un Directeur Financier, le Département est l'interface entre les auditeurs externes et les experts comptables de la structure, ainsi que des relations avec les autorités fiscales. Il se charge du reporting financier aux actionnaires, et de la préparation de l'information financières (Déclaration Statistique et Fiscale, états financiers prévisionnels, budgets). Il gère également la trésorerie de la société et suit les engagements financiers de la SMID. Il veille particulièrement au déploiement et à l'optimisation du système information et d'exploitation de la société, s'assurant que les équipes disposent de capacités nécessaires pour mener à bien leurs missions.

Le Département Juridique et Contentieux s'occupe des aspects contractuels de la société et des potentiels litiges. Il apporte particulièrement son expertise dans la mise en place des contrats de partenariats, définissant et mesurant le niveau de risques pris par la SMID dans les divers contrats avec ses partenaires. Il donne son opinion lors de la constitution de la documentation juridique de chaque projet inscrit au portefeuille de la SMID.

Le Département Contrôle Interne veille à maîtriser les opérations à risques de l'entreprise par l'élaboration des méthodes, règles et procédures qui (i) protègent le patrimoine de la SMID et la qualité de l'information,

(ii) assure la conformité aux lois et règlements et (iii) la mise en place des instructions de la direction en vue d'améliorer les performances. Le département du contrôle interne est directement rattaché à la Direction Générale afin de l'accompagner dans la mesure des risques inhérents à chaque prise de décision.

Les fonctions marketing et communication seront externalisées auprès de prestataires identifiées

C. Comités techniques

Par souci d'efficacité dans l'accomplissement de sa mission, le Conseil d'Administration se constitue en Comités spécialisés régis par son règlement intérieur. Ledit règlement définit les règles de constitution de chaque Comité (nombre de membres, profils souhaités, nombre d'indépendants, durée du mandat...), le rôle du Président, les moyens mis à disposition du Comité, le nombre minimal et le déroulement des séances, la rémunération des participants, les modalités de compte rendu au Conseil, les exigences de présence et de confidentialité des membres, les modalités d'évaluation des travaux.

Le nombre de participants aux Comités, est limité dans le double but de fluidifier les débats internes et d'éviter une trop grande proximité entre la composition d'un comité et celle du Conseil d'Administration.

La désignation en son sein des membres des comités et de leur président appartient au Conseil qui devra tenir compte de leur maîtrise des sujets plus techniques traités en comité.

La présence d'au moins un membre indépendant dans chaque Comité sera considérée comme nécessaire à son bon fonctionnement.

1. Comité stratégique

Le Comité stratégique participe à la détermination de la stratégie de l'entreprise et le suivi de sa mise en œuvre par les équipes dirigeantes et opérationnelles. Il examine dès lors les projets d'investissement susceptibles d'influencer l'activité de la SMID.

Dirigé par le Président du Conseil d'Administration, il est composé des représentants de chaque groupe d'actionnaires et agit ainsi en tant que garant des intérêts publics et privés de la société.

La mission du Comité est centrée sur l'appui aux dirigeants et nécessite dès lors une participation active de la Direction Générale de la SMID. Ses missions sont :

- d'entretenir la réflexion du Conseil sur la stratégie entre les séances qui y sont spécifiquement dédiées ;
- de maintenir un dialogue continu avec la Direction Générale sur les évolutions stratégiques de la société et prendre l'initiative de demander que l'ensemble du Conseil soit informé lorsqu'un sujet devient majeur ;
- de s'assurer que la Direction Générale suit une démarche de réflexion complète et examine toutes les options possibles ;
- de permettre au Président du Conseil d'Administration de soumettre ses idées à intervalles plus rapprochées qu'il ne peut le faire en séance ordinaire ;
- de réunir des experts afin d'examiner l'opportunité des choix stratégiques envisagés.

2. Comité d'investissement

Le Comité d'investissement est présidé par le Directeur Général de la SMID, assisté des Directeurs d'Investissement et de Projet et, de deux (2) administrateurs indépendants.

Le Comité approuve les projets d'investissement présentés par l'équipe d'investissement de la SMID, en respect de la stratégie validée par le Conseil d'Administration.

Ainsi, il vise à optimiser le processus de décision de la SMID en s'assurant de la conformité des projets d'investissement présentés au Comité stratégique avec les objectifs stratégiques de la SMID sur les plans économique, social, financier et environnemental. Il veille notamment à :

- fournir un avis technique sur la mise en place de la stratégie de la SMID et les modes de financement en place
- mettre en place le programme d'investissement pluriannuel de la SMID
- évaluer les critères d'investissement et de sélection des projets
- examiner les projets d'investissement à présenter au comité stratégique
- identifier les risques de chaque projet et élaborer les solutions palliatives
- proposer une politique de placements au Conseil d'Administration
- mettre en place la politique de gestion opérationnelle des projets.

Le comité d'investissement se réunit aussi souvent que l'exercice de sa mission l'exige. Il rend ses recommandations sous deux (2) jours ouvrés après transmission des dossiers par l'équipe d'investissement.

3. Comité des nominations et des rémunérations

Le Comité des rémunérations intervient pour effectuer des recommandations en vue de l'adoption par le Conseil de la politique de rémunération au sein de la SMID, du mode de rémunération des dirigeants, pour veiller à leur conformité avec la réglementation applicable et à leur application. Plus généralement, il veille à ce que la politique de rémunération contribue à l'alignement des intérêts du personnel avec ceux des actionnaires et de la SMID.

Il est présidé par un représentant indépendant. Il valide le recrutement des cadres exécutifs et définit les principes de rémunération. Il établit un plan de succession des dirigeants afin de garantir tout risque de vacance soudaine.

4. Comité d'audit, de conformité et de contrôle interne

Le Comité d'audit a pour vocation d'une part de procéder à l'examen des comptes et d'autre part de veiller à l'organisation et l'application des politiques de risques, conformité et Contrôle interne de la SMID. Il se réunira deux (2) fois par an. Il auditionne les Commissaires aux comptes, le Directeur Financier, les Responsables de la Conformité et du Contrôle interne, les Responsables des Risques de Gestion, et des Contrôles de 3e niveau (Audit ou Inspection). Le comité établit un plan annuel lui permettant de vérifier l'existence et l'application des procédures de maîtrise des risques dans l'ensemble de l'entité en s'attachant à un contrôle plus strict sur les activités identifiées comme présentant un risque plus important.

Présidé par un administrateur professionnel et avéré, il veille au respect des normes et des procédures, évalue la politique de gestion des risques et la qualité du Contrôle interne. Le Président de ce Comité dispose de réelles capacités d'autonomie et de jugement. Il assurera deux missions essentielles : (i) l'assistance et le conseil des instances dirigeantes et des unités opérationnelles d'une part, et (ii) le contrôle du dispositif de conformité d'autre part.

Ces missions se déclinent comme suit :

- Évaluer le risque de non-conformité :
 - identifier les risques de non-conformité ;
 - évaluer les risques de non-conformité en tenant compte des obligations applicables telles que définies par les lois, règles professionnelles, engagements contractuels, politiques et procédures mises en place au sein de la SMID ;
 - examiner, préalablement à la mise en œuvre de services ou produits nouveaux ou transformations significatives, les risques de non-conformité qui y sont liés ;

- revoir régulièrement l'évaluation des risques.
- Conseiller et assister les unités opérationnelles, à travers notamment :
 - des formations auprès du personnel concerné en veillant à la diffusion en interne des procédures et informations pertinentes pour les salariés de la SMID sur tous les sujets liés à la maîtrise du risque de non-conformité (notamment risque réglementaire) ;
 - pour assurer cette mission, le Président de ce Comité sera associé aux projets susceptibles de générer un risque de non-conformité (développement de nouvelles activités, lancement de nouveaux produits ou services, etc.) et à l'élaboration des politiques relatives à l'activité de gestion et de commercialisation ;
- Effectuer les contrôles nécessaires et informer les instances dirigeantes :
 - mettre en place un programme de contrôle qui tient compte de l'ensemble de l'activité de la SMID. Ce programme tient compte des contrôles de premier niveau des différentes unités opérationnelles et des examens réalisés par les autres fonctions de contrôle (notamment la fonction permanente de gestion du risque et l'audit interne) et permettre ainsi d'évaluer si les orientations internes et les mesures d'organisation et de contrôle demeurent efficaces et appropriées ;
 - rédiger, au moins une fois par an, un rapport de conformité, qui sera communiqué aux instances dirigeantes, et le cas échéant aux instances de surveillance ;
 - avertir les instances dirigeantes et, le cas échéant, l'instance collégiale, dans les délais appropriés et de manière ponctuelle, lorsque des problèmes significatifs de conformité ont été découverts (par exemple, le manquement significatif aux dispositions réglementaires).

XI. Activités de l'émetteur

A. Philosophie d'investissement

La SMID est un outil de la gestion durable de la Ville de Douala. Sa philosophie d'investissement repose essentiellement sur la sélection de projets contribuant au développement optimal de la ville sur le long terme par le biais d'une collaboration harmonieuse entre le secteur public et le secteur privé.

Les infrastructures publiques affectent tous les pans de la vie des citoyens de la Ville de Douala et constituent un facilitateur du développement économique et de la croissance. A titre d'exemple, une route sans nids de poule facilite le mouvement des personnes et des biens ; un transport public efficace améliore la productivité globale ; les logements sociaux, les centres de loisirs et les autres infrastructures communautaires requièrent la fourniture de services additionnels pour répondre à la demande des familles et des travailleurs, et favorise le développement d'un sentiment d'appartenance à la ville.

Face aux déficits de ressources que subit la CUD pour l'accomplissement de ses missions, la SMID constitue une réponse adéquate de par son modèle de développement et de financement autour du partenariat public privé (PPP). Cette approche vise à assurer la collaboration entre le secteur public et le secteur privé pour la conception, le financement, la construction, la rénovation, la gestion ou l'entretien d'une infrastructure ou la fourniture d'un service. Dans cette optique, la SMID garantit :

- Une réalisation accélérée des projets d'infrastructures de la ville en comparaison des procédures purement publiques ;
- Une meilleure gouvernance stimulée par un souci de transparence et de responsabilisation des parties prenantes imposé par le modèle du PPP et les exigences de l'appel public à l'épargne ;
- Un partage du risque entre la personne publique et les partenaires privés ;
- Une gestion plus efficiente des coûts et des risques;
- Un meilleur entretien des infrastructures tout au long de leur cycle de vie.

La cohésion à long terme entre la personne publique et les partenaires privés vise ainsi à l'atteinte d'objectifs communs associant rentabilité financière et impact environnemental et social.

La SMID garantit aux collectivités locales la prise en compte de l'intérêt général dans les objectifs de l'entreprise privée. Elle bénéficie de la souplesse du droit privé et de plus grandes possibilités de réactivité que dans les établissements publics.

Le tableau ci-après définit les avantages et inconvénients des PPP :

Tableau 4 : Avantages et Inconvénients des PPP

Avantages	<ul style="list-style-type: none">- Partage du risque- Maintien et amélioration de la qualité de services- Réduction des coûts (Value for Money approach)- Transfert de compétences- Réalisation de la valeur d'actifs sous-utilisés- Développement d'opportunités économiques- Amélioration de la responsabilité pour la performance- Contribution du secteur privé- Equilibre budgétaire- Entretien des actifs par la personne publique
Inconvénients	<ul style="list-style-type: none">- Liés à la complexité de la planification- Liés à la haute expertise juridique dans l'établissement de contrats de partenariat et de partage des risques- Incapacité du secteur privé à fournir les services adéquats si les termes contractuels ne sont pas établis ni suivis correctement- Changement des lois pouvant induire un ajustement des contrats- Longueur des procédures- Perception par le public que les actifs publics sont contrôlés par le privé- Réallocation des emplois vers le secteur privé

En somme, la philosophie d'investissement de la SMID veille à optimiser le retour sur investissement mesurable sur les plans économique, financier, social et environnemental par une meilleure prise en compte des coûts et délais de réalisation des projets.

Les équipes dirigeante et opérationnelle de la SMID sont constituées dans le strict respect de cette philosophie d'investissement et des objectifs de performance établis.

B. Stratégie d'investissement

1. Principes directeurs

En vue d'assurer l'atteinte des objectifs fixés par les actionnaires, et partant la préservation des intérêts généraux et individuels, la SMID définit un canevas guidant sa stratégie d'investissement. Les principes directeurs en sont les suivants :

a) Plan Directeur d'Urbanisme comme feuille de route

Le Plan Directeur d'Urbanisme (PDU) de la Ville de Douala constitue la base stratégique de la SMID. Il regroupe l'ensemble des besoins identifiés par la CUD pour le développement de la ville, la stratégie et les moyens engagés pour l'atteinte de ses objectifs à horizon 2025.

Approuvé par Arrêté préfectoral, sa mise en application valide la vision du gouvernement pour le développement d'une ville durable.

Le PDU s'articule d'axes stratégiques par besoins socio-économiques identifiés et par secteurs d'activités. Au sein de la SMID, la sélection des projets s'effectue en adéquation au PDU. Ils peuvent être initiés par la CUD ou toute autre collectivité publique ainsi que par le secteur privé.

b) Intérêt de l'ensemble des parties prenantes

Le modèle du PPP veille à garantir de manière contractuelle les intérêts publics et privés dans la réalisation de projets d'intérêt généraux.

La définition et l'application de critères de performance socio-économique, financière et environnementale encadre le processus de sélection des projets en amont et en aval de tout investissement.

La stratégie d'investissement intègre pleinement la prise en compte des intérêts des investisseurs en termes de rendement sur le moyen/long terme.

c) Effet multiplicateur

L'infrastructure est le vecteur des échanges et de l'intégration économique nationale. Elle constitue un moyen d'assurer la fourniture et la prestation de biens et de services essentiels qui concourent à la prospérité et à la croissance économique, tout en contribuant de manière significative à l'amélioration de la qualité et des conditions de vie des populations.

L'effet multiplicateur induit par le financement des infrastructures communautaires au sein de la Ville de Douala est mesurable par l'impact des investissements réalisés sur les autres pans de l'économie de la ville. A titre d'exemple l'aménagement et la modernisation des marchés de la ville permettra de fluidifier et augmenter les échanges, de réduire les coûts d'approvisionnement, de garantir la sécurité et la salubrité des marchés.

Ces éléments de mesure constitueront la base des critères de performance adressés dans l'analyse de chaque projet d'investissement.

2. Processus d'investissement

Le processus d'investissement de la SMID se structure en trois (3) phases principales :

a) Phase 1 – Planification

La phase de planification débute par l'identification d'un besoin d'investissement. Le PDU définit les axes stratégiques du développement de la Ville de Douala et sert de base pour la génération de projets d'investissements.

L'équipe d'investissement de la SMID définit les critères de performance permettant d'analyser la viabilité d'un projet. Elle identifie le besoin spécifique au projet (construction ou rénovation) et développe les options disponibles pour sa réalisation. Les options sont évaluées en fonction de leurs caractéristiques en termes de coûts, durée et organisation ainsi que la complexité de leur mise en œuvre. La sélection s'effectue sur la base de la meilleure adéquation aux critères de performance préalablement définis par la SMID.

Une analyse approfondie des risques liés au projet est effectuée ainsi que la définition de la liste des parties prenantes au projet. L'équipe d'investissement évalue l'option de réaliser le projet sous la forme d'un marché de gré à gré classique, ou sous la forme d'un PPP. Cette évaluation inclut la définition des différentes contraintes de réalisation observées ou expérimentées sur des projets similaires et l'existence d'un intérêt sur le marché à fournir un tel service.

L'évaluation se conclura par l'analyse du rapport qualité-prix de l'option (« Value for Money Analysis » ou « VFM »). Cette analyse permettra de déterminer si le modèle de réalisation du projet contribuera à minimiser les coûts d'implémentation et à optimiser la rentabilité attendue.

b) Phase 2 – Développement

Cette phase implique la sélection préalable des partenaires à la construction via un processus d'appel d'offres. La SMID veille à définir une politique d'appel d'offres effective, juste et transparente afin de garantir le recrutement des partenaires les plus à même de contribuer à l'atteinte des objectifs du projet dans le respect des résultats de la VFM.

Pour ce faire, la SMID veille ainsi à recruter un Conseiller indépendant qui conduira le processus d'appel d'offres ; faciliter et encourager la concurrence ; maintenir la bonne gouvernance durant tout le processus.

Le processus d'appel d'offres débutera par la qualification des partenaires potentiels existants sur le marché. Cette étape s'effectue par la production d'une demande de qualifications « Request For Qualifications » ou « RFQ »), intégrant les informations clés du projet et présentant l'opportunité aux potentiels partenaires. Le RFQ veillera à évaluer la capacité financière, les ressources et l'expérience des soumissionnaires de l'appel d'offres. Une demande de proposition (« Request For Proposals » ou « RFP ») est soumise aux soumissionnaires présélectionnés lors de l'étape du RFQ. Ils développent ainsi à travers le RFP des propositions détaillées sur la mise en place et le financement du projet, qui seront revues par la SMID et le conseiller indépendant.

Après sélection de la meilleure offre, la mobilisation des fonds est engagée et partant la signature de l'ensemble de la documentation juridique inhérente à la mise en place du projet.

c) Phase 3 – Construction

Dès cette phase intervient le pôle de gestion de portefeuille de la SMID. Suite à la levée de fonds effectuée en phase de développement, la phase de construction peut démarrer. L'équipe de gestion de portefeuille assure la gestion intégrale du projet et l'animation du groupe de partenaires.

La SMID veillera notamment à la remontée périodique d'informations par le constructeur en respect des termes du contrat de construction établi à cet effet. La SMID s'assurera du suivi de l'application stricte des termes du contrat de partenariat et de la mise en place de principes de gouvernance garantissant la transparence et la responsabilité de chaque partie prenante.

L'achèvement de la phase de construction permettra d'évaluer la performance du constructeur dans la réalisation de ses objectifs, et viendra confirmer les hypothèses de rentabilité retenues dans la phase de planification.

d) Phase 4 - Gestion de l'investissement

Il s'agit de la phase d'exploitation du projet, durant laquelle les premiers revenus sont générés. Cette phase peut être gérée par le partenaire privé ou par la SMID via la désignation d'une équipe dédiée à l'exploitation du projet.

L'équipe de gestion du portefeuille veillera à la remontée effective des informations financières, sociales et environnementales du projet afin de les comparer au budget initial établi. L'analyse de ces informations permettra de définir l'impact du projet sur la Ville de Douala et d'apprécier le retour sur investissement réalisé.

3. Critères de performance

Dans le cadre de sa stratégie d'investissement, la SMID établit un ensemble d'objectifs économiques, financiers, sociaux et environnementaux prioritaires et spécifiques dont l'impact est mesurable par un processus continu d'évaluation.

La définition des critères de performance s'établira conformément à la spécificité de chaque projet et ses contraintes respectives. L'impact financier se mesurera par le biais des ratios financiers classiques tandis que l'impact social s'établira par le biais des retombées directs du projet sur les populations cibles ainsi que les retombées indirectes le cas échéant. La SMID établira une mesure de l'impact environnemental selon des critères conformes au plan d'urbanisation de la Ville de Douala.

Les critères serviront de base à la décision des comités d'investissement et stratégique.

La mesure d'impact constitue un outil de suivi régulier des objectifs convenus à la suite d'un investissement est également un outil de communication aux parties prenantes.

C. Cibles d'investissement

Les cibles d'investissement de la SMID sont régies par le cadre de programmation des infrastructures défini au sein du PDU. Il intègre notamment les investissements publics dans les secteurs des transports, de l'habitat et autres équipements de services publics. La SMID compte également investir dans l'accompagnement des jeunes entrepreneurs dans la structuration et le financement de leurs projets.

1. Bâtiments structurants

Le PDU fait part de plusieurs types d'équipements dans le domaine de la santé, de l'enseignement, du sport, des espaces verts et d'autres équipements marchés.

a) Santé

Le District de santé de Nylon accueille à lui seul plus de 500 000 habitants, contre une norme de 150 000 à 200 000 par district de santé au milieu urbain. La construction d'un 4^{ème} hôpital de niveau central localisé au Nord-Est de la ville viendrait désengorger le District de Nylon, en plus de l'hôpital gynéco obstétrique de Yassa. Cet Hôpital prendrait la forme d'un Centre Hospitalier Universitaire (CHU) situé à proximité de la Faculté de médecine de Douala.

b) Enseignement

L'Université de Douala constitue le seul équipement public d'enseignement supérieur à l'échelle de la ville. Bien que l'offre du secteur public en termes d'infrastructures d'enseignement supérieur ait été réduite, en vue d'augmenter l'investissement privé, la demande croissante du secteur requerra à l'horizon 2025 de réserver un minimum de 20 ha pour la construction d'une Université à l'Ouest de la ville, Bonabéri.

c) Sport

L'offre en équipements sportifs à l'échelle de la ville est limitée. Le PDU envisage la mise en place d'un complexe multisport près du stade omnisports de Bépanda et la construction d'un second stade omnisports du côté de Nyalla à l'Est de la ville.

Au regard du retard pris dans ce secteur, il apparaît judicieux d'agir afin de rééquilibrer l'offre d'équipements et de développer d'autres disciplines que le football. En plus des deux projets précités, il s'avérerait nécessaire de prévoir la réalisation **de trois complexes sportifs** : (i) un gymnase et une piscine olympique à Bonabéri (2 ha à acquérir) ; (ii) un complexe multisport dans la partie Nord de la ville, qui pourrait s'inscrire dans le domaine de l'Université, de manière à servir directement aux étudiants ; (iii) un complexe multisport à l'Est de la ville, qui pourrait partager le site du nouveau stade omnisports.

d) Espaces verts

Environ 90 ha d'espaces verts avaient été retenus par le SDAU de 1983 sur divers sites de la ville. Ce programme d'investissement n'a été que faiblement réalisé, affecté entre autres par des difficultés foncières. Le PDU envisage l'aménagement d'une forêt urbaine à Besseke (projet étudié par la CUD et devant être cédé à la SMID) ; la réhabilitation/extension de la promenade et aménagement du parc de la « Base Elf » ou le maintien du parc de loisirs de Makepe (Parcours Vita).

e) Marchés

Le diagnostic établi par le CDS a mis en exergue divers dysfonctionnements qui réduisent la contribution des marchés à l'économie et à l'emploi dans la ville. En particulier, le déficit en équipements, leur mauvaise répartition géographique ainsi que l'absence de spécialisation des marchés et donc de structuration des filières conduisent à une réduction de la productivité des marchés et à la prolifération de l'informel.

La Stratégie de développement de la ville envisage (i) la réorganisation complète du marché de New Bell via l'aménagement de la zone TSF New Bell ; (ii) la création d'un marché de gros permettant d'assurer la disponibilité, l'accessibilité et la qualité des produits vivriers et horticoles à toutes les couches sociales de la ville ; (iii) le rééquilibrage de l'armature des marchés à travers de la création d'un marché le long de l'axe Ndogpassi-Logbaba et d'un marché sur le terrain CAMTEL à Bépanda.

La CUD prévoit construire un marché à Bonamoussadi, aux normes internationales. Ce marché est actuellement constitué d'un ensemble de matériaux provisoires sans aucun dispositif de sécurité incendie ni de surveillance. Par le biais de la SMID, le marché déjà existant de New-Deido, sera également rénové car ce dernier fait face à divers problèmes tels que les installations anarchiques, des voies de circulations bouchées... L'investissement prévu aura pour objectif de relancer l'économie, l'emploi et de moderniser les infrastructures de la Ville de Douala.

f) Autres équipements structurants

La ville entrevoit la création d'un centre international de conférence permettant d'accueillir notamment des conférences de niveau international. Un parc international des expositions est tout aussi entrevu afin

d'accueillir des foires d'envergure internationale. Le développement d'autres équipements regroupe l'acquisition de terrains supplémentaires pour la construction de cimetières, l'aménagement d'équipements culturels marchands ou encore le développement des infrastructures portuaires et aéroportuaires.

2. Promotion de l'accès au logement

Ce volet d'investissement de la SMID consisterait à construire des immeubles de plusieurs niveaux (dont le maximum est fixé par le Plan d'Occupation des Sols (POS) de la ville de Douala), soit sur des terrains vierges, soit en démolissant des constructions existantes ne reflétant pas le potentiel économique réel de leur zone d'implantation. Les appartements de moyen ou haut standing de ces nouvelles constructions seraient soit mis en vente, soit mis en location, sur la base d'études de faisabilité et de marché initiées par la SMID. Ce projet s'adresserait aux personnes ci-après :

- Les propriétaires terriens des espaces économiquement viables (centre-ville, zones résidentielles telles que Bonanjo, Bonapriso, etc.) qui sont soit actuellement en friche, soit sous-exploités du fait du manque de moyens financiers de leurs propriétaires ;
- Les personnes disposant de moyens financiers pour habiter ou réaliser des activités économiques dans des infrastructures immobilières décentes et de haut standing ;
- Les personnes désireuses de fructifier leur épargne via l'acquisition de titres de capital porteurs de dividendes ;
- Les administrations publiques dont une des missions serait l'aménagement urbain et la promotion de l'habitat, à travers l'embellissement de la Ville par des infrastructures immobilières de haut standing. Il s'agirait notamment de la CUD, du MINH DU, des CADs, ou encore du CFC ;
- Les entreprises exerçant dans l'activité du bâtiment et des travaux publics.

En vue de la construction de chaque immeuble, la SMID se chargera (i) de la recherche du terrain devant abriter le projet et ce, dans une zone qui correspondrait au seuil économique à définir (par exemple, une zone dont le m² coûterait au minimum 150.000 FCFA), (ii) d'identifier le(s) propriétaire(s) (munis d'un titre foncier), puis (iii) d'entamer les négociations idoines.

Dans le cadre de la réalisation du projet, la SMID proposera au(x) propriétaire(s) les éléments suivants :

- Attribution gratuite d'appartements sur un (1) ou deux (2) niveaux dans le futur immeuble ;
- Paiement annuel du manque à gagner supporté par le propriétaire durant la période de démolition-construction, pour ce qui est des terrains déjà mis en valeur et dont les revenus sont identifiables ;
- Prise en charge du loyer du ou des propriétaires pendant la période de démolition-construction en cas de déguerpissement. La négociation du loyer à payer s'effectuera sur la base du standing initial dont jouissaient ces propriétaires ;
- Option de prise en charge par le(s) propriétaire(s) terrien(s) des finitions de l'un des deux niveaux qui leur seront attribués.

Les dispositions régissant les actions de la SMID dans le cadre du projet d'accès au logement seront encadrées par la loi sur la copropriété et régies par des actes notariés établis en bonne et due forme.

L'investisseur financier agissant en qualité d'actionnaire de la SMID ou de prêteur aura la possibilité d'être copropriétaire par l'exploitation personnelle d'un ou de plusieurs appartements de l'immeuble construit. L'apport en terrain pourra constituer un apport en nature donnant droit à des actions au sein de la SMID pour le propriétaire terrain. Ainsi, cet outil permet de faciliter l'accès au logement en sus de la rentabilité financière dans le cadre de projets d'intérêts personnels et communautaires.

Afin de répondre à la demande de la diaspora camerounaise désireuse d'investir dans le secteur immobilier, des solutions adaptées, fiables et sécurisées seront mises en place afin de leur garantir l'accès à la propriété immobilière ainsi qu'un retour sur investissement non négligeable.

3. Transport

Le programme d'investissement du secteur des transports crée des opportunités pour les besoins identifiés ci-après :

- extension du réseau de bus ;
- création de voies réservées aux bus ;
- bouclage total des rocade primaires ;
- élargissement de certaines voies ;
- Aménagement de carrefours prioritaires ;
- desserte de la zone logistique et industrielle ;
- acquisition des emprises des voies dans les zones d'extension ;
- développement du transport fluvial.

L'objectif visé est la mise en place d'un système de transport urbain économiquement et écologiquement efficace, ainsi que le développement d'un réseau d'infrastructures structurantes et secondaires pour accompagner la croissance démographique.

4. Aménagement urbain

La SMID pourrait également investir dans les projets marchands d'assainissement de la Ville de Douala. Le portefeuille de projets intègrerait le domaine croissant de la gestion des ordures ménagères ; du drainage des eaux usées ; d'une meilleure alimentation de la ville en eau et en électricité.

5. Accompagnement des jeunes entrepreneurs

La SMID entend contribuer à l'innovation par la structuration, l'accompagnement et le financement de projets initiés par de jeunes entrepreneurs, en particulier dans le secteur de l'économie numérique.

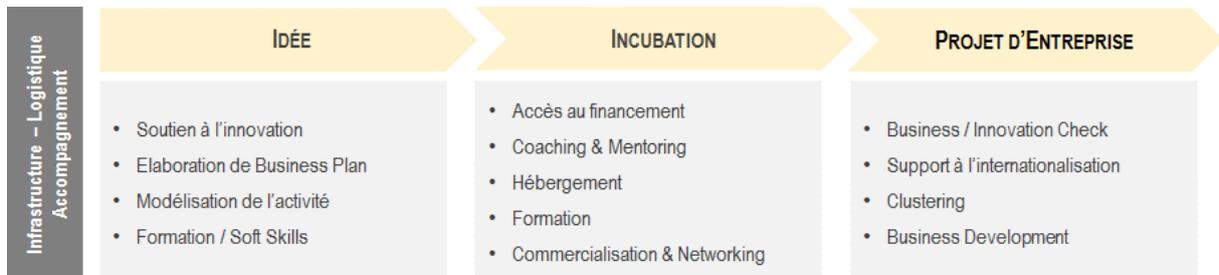
La SMID envisage de développer le secteur de l'économie numérique qui se révèle être de nos jours un vivier d'émergence d'idées innovantes chez les jeunes camerounais en particulier.

Afin d'asseoir l'essor des Technologies de l'Information et de la Communication (« TIC »), la SMID sera dotée d'un Cyberparc disposant d'un centre de recherches et d'une architecture spécialisée pour recevoir les projets innovants émanant de la jeunesse camerounaise.

Le Cyberparc permettra d'identifier les projets à haut rendement sociétal, de les incuber et d'assurer la recherche des financements nécessaires pour en faire des start-ups. Cet outil innovant favorisera le drainage de l'épargne publique oisive, vers des projets à haut rendement initiés par le génie créateur des jeunes qui remplissent difficilement les conditions imposées par la finance classique.

Le Cyberparc agira tel un pôle d'incubation et d'encadrement des projets technologiques, assurant le renforcement de la veille technologique dans les domaines afférents aux spécialités du pôle. Son schéma fonctionnel se présenterait comme suit :

Figure 6 : Schéma fonctionnel du Cyberparc



6. Création d'une caisse communautaire d'accompagnement

La SMID envisage la création d'une caisse communautaire d'accompagnement (mutuelle, suretés, etc.) sous forme de fonds de garantie. Cette caisse servira d'effet de levier et de cautionnement pour tout projet éligible et respectant les canevas d'investissement de la SMID.

Dans le respect de l'outil participatif que représente la SMID, la Caisse accueillera le placement des personnes physiques et morales qui bénéficieront de produits d'intérêts par leur adhésion. Elle présentera des intérêts multiples pour les adhérents. Au rang de ces intérêts, l'on peut citer :

- L'intermédiation entre les banques, les établissements de microfinance et les adhérents-demandeurs des prêts ;
- Le cautionnement des marchés publics ;
- La sécurisation des recouvrements des Collectivités Territoriales Décentralisées.

Le tableau ci-après présente la liste des projets identifiés par la CUD en vue d'une intégration au portefeuille de la SMID après analyse par le comité d'investissement :

Tableau 5 : Liste de projets identifiés

#	Description	Secteur	Coût Estimatif
1	Centre International de Conférence de 3 Ha à Bonanjo	Bâtiments Structurants	XAF 15 mds
2	Centre des Expositions de Douala sur 5 Ha a Besseke	Bâtiments Structurants	XAF 8,5 mds
3	Rénovation de la Cité Communale de Grand Moulin	Habitat	XAF 3,7 mds
4	Promotion de l'accès au logement	Habitat	XAF 5,9 mds
5	Centre Hospitalier Universitaire dans le Nord-Est de la Ville	Santé	A déterminer
6	Campus Universitaire de 20 Ha à Bonaberi	Education	A déterminer
7	Marché de gros à Ndogpassi	Bâtiments Structurants	A déterminer
8	Marché sur le terrain CAMTEL à Bépanda	Bâtiments Structurants	A déterminer
9	Complexe sportif près de Bépanda	Sport	A déterminer
10	Stade omnisport à Nyalla	Sport	A déterminer
11	Gymnase et Piscine Olympique à Bonaberi	Sport	A déterminer
12	Deux Multisports Universitaire dans le Nord et l'Est de la Ville	Sport	A déterminer

D. Gestion opérationnelle des investissements

La gestion et le maintien des infrastructures communautaires restent une priorité pour le développement des villes.

La SMID intègre pour chaque projet un coût de maintenance dès la première année d'exploitation évalué sur la base du taux d'utilisation et d'amortissement des infrastructures.

Durant la phase d'exploitation la SMID s'assure, en collaboration avec la CUD, du suivi du maintien de la qualité du service public afin de garantir le retour sur investissement attendu.

1. L'empreinte de la CUD

La CUD, agissant en tant que promoteur, a entre autres pour mission d'assurer la qualité et l'effectivité du service public dans la Ville de Douala.

Le PDU présente une stratégie de développement ambitieuse de la Ville de Douala, tenant compte de la croissance de la population ou encore de l'augmentation du niveau des transactions économiques. Le besoin de développer des infrastructures économiques et sociales implique celui d'en assurer le maintien sur le long terme.

La stratégie de la CUD inclut non seulement un plan d'investissement stratégique, mais également un plan de gestion des actifs investis afin de répondre à la demande communautaire en perpétuelle croissance.

Le système de gestion planifiée des investissements établis en collaboration avec la SMID permet à la personne publique d'apprécier le besoin d'amélioration continue et la contribution que la CUD se doit d'engager à cet effet.

2. La sélection des partenaires

Au cours du processus de sélection des partenaires à la réalisation des projets, la SMID accorde une grande importance à la capacité du partenaire à assurer le maintien effectif des infrastructures à financer. A cet effet, le document d'appel d'offres sollicite la proposition du modèle de gestion planifiée adaptée au projet, présentant de manière détaillée la portée, le fonctionnement, les coûts, les avantages et les contraintes d'un tel modèle.

3. Gestion planifiée des investissements

La durabilité des infrastructures municipales exige des investissements continus, de par leur valeur monétaire intrinsèque et leur degré d'amortissement et de dégradation. La SMID mettra en place un cadre de gestion des actifs de son portefeuille afin de faciliter la planification à court et moyen termes des investissements de maintenance.

La gestion planifiée des investissements permet :

- d'anticiper les difficultés liées au maintien de l'infrastructure ;
- d'assurer à la population un niveau de service en constante amélioration ;
- de renforcer la communication avec les citoyens ;
- d'améliorer l'évaluation du rendement des investissements ;
- de réduire les coûts du cycle de vie ;
- d'optimiser les décisions en matière d'allocation de ressources ;
- de réduire le niveau de risques pour la personne publique ;
- de rehausser l'efficacité de la gestion des données collectées.

XII. Projections financières de la SMID

A. Projets initiaux identifiés

Tel qu'indiqué précédemment, la SMID est une société qui a à sa charge le financement, la réalisation et la gestion opérationnelle des projets sélectionnés par le Conseil d'Administration. La pertinence de ces projets sera mesurée par leur capacité à générer des revenus conséquents et réguliers pour les actionnaires de la SMID.

Les projets pilotes sélectionnés dans le cadre de la présente opération sont les suivants :

- La construction du marché de Bonamoussadi ;
- La rénovation du marché de New Deido, et ;
- La construction d'un centre de loisirs dans la vallée Besseke.

1. Construction du marché de Bonamoussadi

Le marché actuel de Bonamoussadi occupe une superficie d'environ 3 ha. Il est constitué pour l'essentiel d'un ensemble de constructions en matériaux provisoires, sans aucun dispositif particulier de sécurité incendie et de surveillance. Les incendies y sont récurrents, les lieux sont insalubres et les déplacements extrêmement difficiles à l'intérieur du marché.

Le marché est très inadapté au niveau de développement actuel de la zone Douala-Nord (Bonamoussadi, Makepe, Kotto, Mbangué, Logpom).

Le projet de construction vise à établir un centre commercial de référence à la zone de Douala-Nord qui connaît un boom économique particulier au cours des dernières années. Il s'inscrit dans le cadre de la modernisation des infrastructures de la Ville de Douala selon les dispositions du Plan Directeur Urbain à l'horizon 2025.

L'impact du projet sera mesurable via le développement de l'économie locale, la fourniture de solutions d'assainissement de la zone marchande et un retour sur investissement conséquent pour la ville.

2. Rénovation du Marché de New-Deido

Le marché de New-Deido se situe au centre d'un important bassin de vie et d'un point de rupture de charge majeur (Ecole Publique). Les besoins importants en activités marchandes et l'insuffisance d'infrastructures appropriées pour les desservir a conduit au déplacement de l'activité du marché à l'extérieur du périmètre concédé. Cette situation se traduit par une occupation anarchique du domaine public et partant, une gêne considérable à la circulation.

De plus, le marché dans son état actuel est considérablement délabré et offre un nombre de places largement inférieur à la demande sur un site par ailleurs inextensible.

La CUD souhaite entamer la rénovation du marché de New Deido afin d'offrir une infrastructure adaptée aux besoins des commerçants et des usagers. Le projet veillera à désengorger et fluidifier la circulation autour de l'actuel site du marché et contribuera à une meilleure structuration du système des marchés à l'échelle de la ville et, à l'optimisation de la redistribution des richesses créées.

3. Centre de loisirs

Les moins de 25 ans représentent plus de 50% de la population de Douala. L'offre de loisirs, et parcs récréatifs reste faible et en profonde inadéquation avec la demande actuelle. Le PDU prévoit des investissements dans le secteur en vue de développer des services marchands et non marchands pour les populations et stimuler l'épanouissement des jeunes et la sociabilité.

La CUD envisage la création d'une forêt urbaine au cœur de la vallée Besseke dotée d'un cinéma en plein air, d'équipements sportifs, et de plusieurs aires de jeux. Le projet intégrera également un complexe dédié au bowling et activités annexes.

Ce projet s'inscrit dans le cadre stratégique du développement des espaces verts et aménagement urbains ludiques.

B. Etats financiers prévisionnels de la SMID

1. Hypothèses financières.
 - a) Marché de Bonamoussadi

La période de construction s'étend sur une durée de deux (2) ans pour une surface commercialisable de 2,56 Ha.

Tableau 6 : Coût d'investissements du marché de Bonamoussadi

Investissements				
		Total	2018	2019
Détails des Investissements				
Coût de Construction - Phase 1	(XAF'000)	3 108 000	3 108 000	
Coût de Construction - Phase 2	(XAF'000)	5 328 000		5 328 000
Coût de Construction - Phase 3	(XAF'000)	444 000		444 000
Acquisition Terrain MAETUR	(XAF'000)	1 250 000		1 250 000
Total des Investissements	(XAF'000)	10 130 000	3 108 000	7 022 000
% sur Total des Investissements			30,7%	69,3%
Superficie Commercialisable	(m ²)	25 568		
Coût Induit de Construction au m ²	(XAF'000)	396		

Les revenus du marché de Bonamoussadi seront issus de la location des surfaces marchandes aux conditions ci-dessous :

Tableau 7: Hypothèses de revenus du marché de Bonamoussadi

Prix de Location au m ²		Hypothèse 1	Hypothèse 2	Hypothèse 3
Boutiques	(XAF)	8 000	10 000	12 500
Magasins	(XAF)	8 000	10 000	12 500
Blocs	(XAF)	2 000	2 500	3 125
Restaurants	(XAF)	4 000	5 000	6 250
Bureaux	(XAF)	10 000	12 500	15 625
Toilettes	(XAF)	35 000	35 000	35 000
Parkings	(XAF)	3 200	3 200	3 200
Chambres froides	(XAF)	9 000	11 250	14 063
Etals	(XAF)	8 000	10 000	12 500

Hypothèses de Revenus						
Type de location		Surf (m ²)	Quantité	Surf Tot (m ²)	Occupation (%)	Occupation (m ²)
Boutiques	(#)	10,5	1 109	11 645	75%	8 733
Magasins	(#)	225	6	1 350	75%	1 013
Blocs	(#)	128	1	128	75%	96
Restaurants	(#)	25	5	125	75%	94
Bureaux	(#)	12	18	216	75%	162
Toilettes	(#)	2	72	144	75%	108
Parkings	(#)	12	200	2 400	75%	1 800
Chambres froides	(#)	1160	1	1 160	75%	870
Etals	(#)	6	1 400	8 400	75%	6 300
Total Commercialisable			2 812	25 568		

L'hypothèse 2 (H2) a été retenue, et correspond à une moyenne des taux de droits de place de la CUD applicable au titre des délibérations y afférentes datant du 22 janvier 2010 et du 1^{er} avril 2016.

Sur les cinq (5) premières années, les charges se répartissent comme suit :

Tableau 8 : Hypothèses de charges du marché Bonamoussadi

Hypothèses de Charges		2018	2019	2020	2021	2022
Frais Généraux						
Assurances (0,3% du coût de construction)	(XAF'000)	0,3%		-25 325	-25 325	-25 325
Charges courantes d'exploitation (5% du CA)	(XAF'000)	5,0%	0	0	-110 060	-110 060
Services Extérieurs (0,5% du CA)	(XAF'000)	0,5%	0	0	-11 006	-11 061
Impôts & Taxes (0,3% du CA)	(XAF'000)	0,3%	0	0	-5 503	-5 530
Autres Charges (0,2% du CA)	(XAF'000)	0,2%	0	0	-3 302	-3 318
Total Frais Généraux	(XAF'000)		0	0	-155 195	-155 841
Total Charges d'Exploitation	(XAF'000)		0	0	-155 195	-155 841

La location des espaces commerciaux requiert le paiement de cautions par les locataires du marché de Bonamoussadi. Lesdites cautions permettent de réserver les locaux sur une période de dix (10) ans et sont estimées à vingt-quatre (24) mois de loyers. Les cautions permettront de préfinancer les travaux de construction et partant réduire le recours à l'endettement.

A ce titre le mode de financement se présentera comme suit :

Tableau 9 : Mode de financement du Marché de Bonamoussadi

Mode de Financement				
Investissements			2018	2019
Coût total	(XAF'000)	10 130 000	3 108 000	7 022 000
Cautions	(XAF'000)	4 380 480	2 628 288	1 752 192
Coût total après Cautions	(XAF'000)	5 749 520	479 712	5 269 808
Financements				
Fonds propres	(%)	85,0%		
Dette	(%)	15,0%		
Fonds propres	(XAF'000)	4 887 092	407 755	4 479 337
Dette	(XAF'000)	862 428	71 957	790 471

b) Marché de New-Deido

La période de construction s'étend sur une durée de deux (2) ans pour une surface commercialisable de 1,05 Ha.

Tableau 10 : Coût d'investissements du marché de New Deïdo

Investissements				
		Total	2018	2019
Détails des Investissements				
Travaux Préliminaires	(XAF'000)	315 304	315 304	
Structure	(XAF'000)	1 676 128	1 676 128	
Enveloppe du Bâtiment	(XAF'000)	986 052		986 052
Séparations Internes	(XAF'000)	732 042		732 042
Installations et Fournitures de Services	(XAF'000)	324 980		324 980
Installations de Sécurité	(XAF'000)	19 086		19 086
Aménagement Extérieur	(XAF'000)	98 730		98 730
Total des Investissement	(XAF'000)	4 152 323	1 991 432	2 160 891
% sur Total des Investissements			48,0%	52,0%
Superficie Commerciabisable	(m ²)	10 471		
Coût Induit de Construction au m ²	(XAF'000)	397		

Les revenus du marché de New-Deido seront issus de la location des surfaces marchandes aux conditions ci-dessous :

Tableau 11 : Hypothèses de revenus du marché de New-Deïdo

Prix de Location au m ²		Hypothèse 1	Hypothèse 2	Hypothèse 3
Boutiques de 10 m ²	(XAF)	20 000	50 000	80 000
Boutiques de 8 m ²	(XAF)	15 000	40 000	64 000
Boutiques de 6 m ²	(XAF)	10 000	30 000	48 000
Boutiques de 5 m ²	(XAF)	10 000	25 000	40 000
Boutiques de 4 m ²	(XAF)	5 000	20 000	32 000
Boutiques de 3 m ²	(XAF)	5 000	15 000	24 000
Etals	(XAF)	750	15 000	24 000
Chambres Froides	(XAF)	5 000	180 000	288 000
Places de Parking	(XAF)	33 000	33 000	33 000
Magasins de 25 m ²	(XAF)	60 000	125 000	200 000
Magasins de 17 m ²	(XAF)	40 000	85 000	136 000
Magasins de 15 m ²	(XAF)	35 000	75 000	120 000
Magasins de 14 m ²	(XAF)	30 000	70 000	112 000

Hypothèses de Revenus	Quantité	Surf (m ²)	Surf Tot (m ²)	
Boutiques de 10 m ²	(#)	91	10	910
Boutiques de 8 m ²	(#)	111	8	888
Boutiques de 6 m ²	(#)	475	6	2 850
Boutiques de 5 m ²	(#)	176	5	880
Boutiques de 4 m ²	(#)	480	4	1 920
Boutiques de 3 m ²	(#)	494	3	1 482
Etals	(#)	360	3	1 080
Chambres Froides	(#)	2	18	36
Places de Parking	(#)	86		0
Magasins de 25 m ²	(#)	2	25	50
Magasins de 17 m ²	(#)	9	17	153
Magasins de 15 m ²	(#)	2	15	30
Magasins de 14 m ²	(#)	3	14	42
Régisseurs et Annexes	(#)	1	75	75
Police	(#)	1	75	75
Toilettes	(#)			0
Total Commercialisable	(#)	2 293		10 471

L'hypothèse 3 (H3) a été retenue (soit un loyer de 8 000 FCFA/m² maximum pour les boutiques) pour le marché de New-Deïdo. Le taux d'occupation minimum des boutiques et magasins est estimé à 75%.

Sur les cinq (5) premières années, les charges se répartissent comme suit :

Tableau 12 : Hypothèses de charges du marché New-Deido

Hypothèses de Charges		2018	2019	2020	2021	2022
Assurances (0,3% du coût de construction)	(XAF'000) 0,3%			-10 381	-10 381	-10 381
Charges courantes d'exploitation (5% du CA)	(XAF'000) 5,0%	0	0	-37 941	-38 755	-38 948
Services Extérieurs (0,5% du CA)	(XAF'000) 0,5%	0	0	-3 794	-3 876	-3 895
Impôts & Taxes (0,3% du CA)	(XAF'000) 0,3%	0	0	-1 897	-1 938	-1 947
Autres Charges (0,2% du CA)	(XAF'000) 0,2%	0	0	-1 138	-1 163	-1 168
Total Frais Généraux	(XAF'000)	0	0	-55 151	-56 112	-56 339
Total Charges d'Exploitation	(XAF'000)	0	0	-55 151	-56 112	-56 339

La location des espaces commerciaux requiert le paiement de cautions par les locataires du marché de New-Deido. Lesdites cautions permettent de réserver les locaux sur une période de dix (10) ans et sont estimées à vingt-quatre (24) mois de loyers. Les cautions permettront de préfinancer les travaux de construction et partant réduire le recours à l'endettement.

A ce titre le mode de financement se présentera comme suit :

Tableau 13 : Mode de financement du Marché de New-Deido

Mode de Financement		2018	2019
Investissements			
Coût total	(XAF'000)	4 152 323	1 991 432
Cautions	(XAF'000)	2 056 656	1 233 994
Coût total après Cautions	(XAF'000)	2 095 667	757 439
Financements			
Fonds propres	(%)	85,0%	
Dette	(%)	15,0%	
Fonds propres	(XAF'000)	1 781 317	643 823
Dette	(XAF'000)	314 350	113 616

c) Centre de Loisirs

Les coûts d'investissement du projet se présentent comme suit :

Tableau 14 : Investissements du centre de loisirs

Investissements				
		Total	2 018	2 019
Détails des Investissements				
Travaux	(XAF'000)	944 578	944 578	
Prestations Techniques Travaux	(XAF'000)	137 800	137 800	
Restauration	(XAF'000)	91 158	91 158	
Bureaux	(XAF'000)	4 133		4 133
Salle Polyvalente	(XAF'000)	18 006		18 006
Autres	(XAF'000)	111 401		111 401
Matériel d'Exploitation	(XAF'000)	731 989		731 989
Marketing	(XAF'000)	99 916		99 916
Total des Investissement	(XAF'000)	2 138 980	1 173 536	965 444
% sur Total des Investissements			54,9%	45,1%

Le centre de loisirs sera doté d'un bowling et d'une forêt urbaine regorgeant chacun d'un certain nombre d'activités. Les activités du bowling incluent des espaces de jeux familiaux, la restauration et une salle polyvalente. La forêt urbaine disposera d'équipements sportifs, de restaurants, d'une salle de cinéma et d'un parcours d'accrobranche.

Les hypothèses de revenus se présentent comme suit :

Tableau 15 : Hypothèses revenus du Centre de Loisirs

Hypothèses de Revenus		
Activités Bowling		Revenus
Bowling	(XAF'000)	253 973
Espace Adulte	(XAF'000)	143 714
Espace Familiale	(XAF'000)	589 076
Playbox	(XAF'000)	78 767
Restaurant Adulte	(XAF'000)	90 043
Restaurant Familiale	(XAF'000)	65 855
Anniversaires	(XAF'000)	756
Salle Polyvalente	(XAF'000)	18 026
Total Activités Bowling	(XAF'000)	1 240 209
Activités Forêt Urbaine		
Entrées	(#)	2 500
Parking	(#)	1 000
Abonnements Sportifs	(#)	10
Restauration	(#)	600
Cinéma	(#)	100

Location de Poufs	(#)	100
Parcours Accrobranche	(#)	2 100

Les hypothèses de charges sur les cinq (5) prochaines années se présentent comme suit :

Tableau 16 : Hypothèses de charges du Centre de Loisirs

Hypothèses de Charges			2 018	2 019	2 020	2 021	2 022
Frais de Personnel		Base					
Animateurs	(XAF'000)	-1 200			-14 405	-14 405	-14 405
Hôtesses d'accueil	(XAF'000)	-480			-5 762	-5 762	-5 762
Agent consuming	(XAF'000)	-80			-960	-960	-960
Cuisiniers	(XAF'000)	-751			-9 013	-9 013	-9 013
Serveurs	(XAF'000)	-240			-2 881	-2 881	-2 881
Plongeur	(XAF'000)	-75			-897	-897	-897
Pâtissier	(XAF'000)	-902			-10 823	-10 823	-10 823
Chef de rang	(XAF'000)	-301			-3 613	-3 613	-3 613
Barman	(XAF'000)	-441			-5 290	-5 290	-5 290
Agent de sécurité	(XAF'000)	-899			-10 784	-10 784	-10 784
Agent de sécurité incendie	(XAF'000)	-331			-3 967	-3 967	-3 967
Agent de sécurité PC	(XAF'000)	-360			-4 321	-4 321	-4 321
Technicien	(XAF'000)	-150			-1 803	-1 803	-1 803
Chef de sécurité	(XAF'000)	-150			-1 803	-1 803	-1 803
Coordinateur des jeux	(XAF'000)	-200			-2 401	-2 401	-2 401
Chef de cuisine	(XAF'000)	-1 001			-12 012	-12 012	-12 012
Manager de restaurant	(XAF'000)	-200			-2 401	-2 401	-2 401
Responsable marketing	(XAF'000)	-300			-3 605	-3 605	-3 605
Community Manager	(XAF'000)	-150			-1 803	-1 803	-1 803
Commercial	(XAF'000)	-150			-1 803	-1 803	-1 803
Asstissant Polyvalent	(XAF'000)	-200			-2 401	-2 401	-2 401
Coordinatrice Générale	(XAF'000)	-1 312			-15 743	-15 743	-15 743
Directeur de restaurant	(XAF'000)	-1 312			-15 743	-15 743	-15 743
Directeur de sécurité	(XAF'000)	-1 312			-15 743	-15 743	-15 743
Responsable financier	(XAF'000)	-400			-4 802	-4 802	-4 802
Responsable RH	(XAF'000)	-350			-4 203	-4 203	-4 203
Total Frais de Personnel	(XAF'000)		0	0	-158 980	-158 980	-158 980

Le mode de financement du projet inclut un recours à 20% d'endettement soit 428 millions de FCFA.

Tableau 17 : Mode de financement du Centre de Loisirs

Mode de Financement				
Investissements		Total	2 018	2 019
Coût total	(XAF'000)	2 138 980	1 173 536	965 444
Financements				
Fonds propres	(%)	80,0%		
Dette	(%)	20,0%		
Fonds propres	(XAF'000)	1 711 184	938 828	772 356
Dette	(XAF'000)	427 796	234 707	193 089

d) Revenus de placements

La SMID place la liquidité disponible après le financement des investissements dans des produits financiers sécurisés afin de générer des revenus additionnels.

Le taux de placement utilisé correspond au taux de rendement des titres publics camerounais sur une période de douze (12) mois. L'hypothèse de revenus relatives à cette source de revenus est présentée ci-après :

Tableau 18 : Revenus de placements

Revenus des placements											
		2 018	2 019	2 020	2 021	2 022	2 023	2 024	2 025	2 026	2 027
Trésorerie Disponible	(XAFm)	11 500	8 540	11 445	12 497	13 648	14 798	15 984	17 202	18 451	19 732
Taux de placements	(%)	3,95%									
Total Revenus des Placements	(XAFm)	454	337	452	494	539	585	631	679	729	779

2. Projections financières

Tableau 19 : Etats financiers prévisionnels de la SMID

Compte de Résultat Prévisionnel											
		2 018	2 019	2 020	2 021	2 022	2 023	2 024	2 025	2 026	2 027
Revenus											
Revenus des Projets	(XAF'000)	0	0	4 293 582	4 323 198	4 351 466	4 366 273	4 394 665	4 423 184	4 451 831	4 480 607
Total des Revenus	(XAF'000)	0	0	4 293 582	4 323 198	4 351 466	4 366 273	4 394 665	4 423 184	4 451 831	4 480 607
Frais de Personnel	(XAF'000)	-274 560	-275 933	-277 306	-312 782	-314 323	-315 864	-317 405	-318 946	-320 486	-322 027
Frais Généraux	(XAF'000)	-229 600	-230 748	-231 896	-233 044	-234 192	-235 340	-236 488	-237 636	-238 784	-239 932
Charges des Projets	(XAF'000)	0	0	-1 045 753	-1 045 489	-1 020 260	-1 022 183	-1 029 551	-1 036 980	-1 044 471	-1 052 024
Charges Opérationnelles	(XAF'000)	-504 160	-506 681	-1 554 955	-1 591 315	-1 568 775	-1 573 387	-1 583 444	-1 593 561	-1 603 741	-1 613 983
Excédent Brut d'Exploitation	(XAF'000)	-504 160	-506 681	2 738 627	2 731 884	2 782 690	2 792 886	2 811 222	2 829 623	2 848 090	2 866 624
Amortissements	(XAF'000)	-204 506	-482 986	-483 699	-488 756	-493 813	-498 871	-503 928	-508 985	-514 042	-518 386
Résultat d'Exploitation	(XAF'000)	-708 666	-989 667	2 254 928	2 243 127	2 288 877	2 294 015	2 307 294	2 320 638	2 334 048	2 348 238
Revenus des placements	(XAF'000)	454 259	337 346	452 066	493 640	539 100	584 514	631 369	679 460	728 803	779 413
Charges financières	(XAF'000)	-42 028	-160 457	-160 457	-160 457	-137 535	-114 612	-91 690	-68 767	-45 845	-22 922
Résultat Avant Impôt	(XAF'000)	-296 435	-812 779	2 546 536	2 576 310	2 690 442	2 763 916	2 846 973	2 931 331	3 017 006	3 104 728
Impôt sur les Sociétés	(XAF'000)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Résultat Net	(XAF'000)	-296 435	-812 779	2 546 536	2 576 310	2 690 442	2 763 916	2 846 973	2 931 331	3 017 006	3 104 728

Bilan Prévisionnel

		2 018	2 019	2 020	2 021	2 022	2 023	2 024	2 025	2 026	2 027
ACTIF											
Immobilisations Incorporelles	(XAF'000)	700 000	700 000	700 000	700 000	700 000	700 000	700 000	700 000	700 000	700 000
Investissements dans les filiales	(XAF'000)	1 785 901	7 692 101	7 208 402	6 719 646	6 225 832	5 726 962	5 223 034	4 714 049	4 200 007	3 681 621
Total Actif Immobilisé	(XAF'000)	2 485 901	8 392 101	7 908 402	7 419 646	6 925 832	6 426 962	5 923 034	5 414 049	4 900 007	4 381 621
Autres Créances	(XAF'000)	0	0	176 449	177 666	178 827	179 436	180 603	181 775	182 952	184 135
Trésorerie Disponible	(XAF'000)	11 500 226	8 540 395	11 444 710	12 497 209	13 648 109	14 797 814	15 984 034	17 201 527	18 450 700	19 731 965
Total Actif Circulant	(XAF'000)	11 500 226	8 540 395	11 621 158	12 674 875	13 826 937	14 977 250	16 164 637	17 383 301	18 633 652	19 916 099
Total Actif	(XAF'000)	13 986 127	16 932 497	19 529 560	20 094 520	20 752 769	21 404 212	22 087 670	22 797 350	23 533 659	24 297 721
DETTES & CAPITAUX PROPRES											
Capital Social	(XAF'000)	10 000 000	10 000 000	10 000 000	10 000 000	10 000 000	10 000 000	10 000 000	10 000 000	10 000 000	10 000 000
Report à Nouveau	(XAF'000)	-296 435	-1 109 213	1 437 323	2 231 057	3 118 083	3 998 689	4 910 921	5 849 371	6 814 445	7 807 269
Fonds Propres	(XAF'000)	9 703 565	8 890 787	11 437 323	12 231 057	13 118 083	13 998 689	14 910 921	15 849 371	16 814 445	17 807 269
Dettes à LM Termes	(XAF'000)	420 280	1 604 574	1 604 574	1 375 349	1 146 124	916 899	687 675	458 450	229 225	0
Autres Dettes	(XAF'000)	3 862 282	6 437 136	6 437 136	6 437 136	6 437 136	6 437 136	6 437 136	6 437 136	6 437 136	6 437 136
Total Dettes à LM Termes	(XAF'000)	4 282 561	8 041 710	8 041 710	7 812 485	7 583 260	7 354 035	7 124 811	6 895 586	6 666 361	6 437 136
Autres Créiteurs	(XAF'000)	0	0	50 527	50 978	51 426	51 487	51 938	52 394	52 853	53 315
Total Passif Circulant	(XAF'000)	0	0	50 527	50 978	51 426	51 487	51 938	52 394	52 853	53 315
Dettes & Capitaux Propres	(XAF'000)	13 986 127	16 932 497	19 529 560	20 094 520	20 752 769	21 404 212	22 087 670	22 797 350	23 533 659	24 297 721

Tableau des Flux de Trésorerie Prévisionnel

		2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Flux Opérationnels											
Résultat Net	(XAF'000)	-296 435	-812 779	2 546 536	2 576 310	2 690 442	2 763 916	2 846 973	2 931 331	3 017 006	3 104 728
Amortissements	(XAF'000)	204 506	482 986	483 699	488 756	493 813	498 871	503 928	508 985	514 042	518 386
Variation du BFR	(XAF'000)	0	0	-125 921	-767	-714	-548	-715	-717	-718	-720
Total Flux Opérationnels	(XAF'000)	-91 929	-329 793	2 904 314	3 064 299	3 183 542	3 262 239	3 350 186	3 439 599	3 530 330	3 622 394
Flux d'Investissements											
Investissements	(XAF'000)	-1 990 406	-6 389 186	0	0	0	0	0	0	0	0
Autres investissements	(XAF'000)	-700 000									
Maintenance	(XAF'000)	0	0	-151 713	-151 713	-151 713	-151 713	-151 713	-151 713	-151 713	-151 713
Total Flux d'Investissements	(XAF'000)	-2 690 406	-6 389 186	0							
Flux de Financements											
Injection de Capital	(XAF'000)	10 000 000	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Cautions	(XAF'000)	3 862 282	2 574 854	0	0	0	0	0	0	0	0
Endettement	(XAF'000)	420 280	1 184 294	0	0	0	0	0	0	0	0
Remboursement de Dette	(XAF'000)	0	0	0	-229 225	-229 225	-229 225	-229 225	-229 225	-229 225	-229 225
Dividendes Payés	(XAF'000)	0	0	0	-1 782 575	-1 803 417	-1 883 310	-1 934 742	-1 992 881	-2 051 932	-2 111 904
Total Flux de Financements	(XAF'000)	14 282 561	3 759 149	0	-2 011 800	-2 032 642	-2 112 534	-2 163 966	-2 222 106	-2 281 157	-2 341 129
Flux de la Période											
Solde d'Ouverture	(XAF'000)	0	11 500 226	8 540 395	11 444 710	12 497 209	13 648 109	14 797 814	15 984 034	17 201 527	18 450 700
Solde de Clôture	(XAF'000)	11 500 226	8 540 395	11 444 710	12 497 209	13 648 109	14 797 814	15 984 034	17 201 527	18 450 700	19 731 965

3. Rentabilité

Le tableau ci-après présente les informations synthétiques de rentabilité de la SMID :

Tableau 20: Analyse de la rentabilité de la SMID

Portefeuille de Projets						
Projets Initiaux		Coût Total	Dettes	FP		
Marché de Bonamoussadi	(XAF'000)	10 130 000	15%	85%		
Marché New Deido	(XAF'000)	4 152 323	15%	85%		
Centre de Loisirs	(XAF'000)	2 138 980	20%	80%		
Total Projets	(XAF'000)	16 421 303				
Engagements SMID		SMID	CUD	Coll.	Pers Mor	Per Physiq
Marché de Bonamoussadi	(XAF'000)	4 887 092	1 124 031	488 709	977 418	2 296 933
Marché New Deido	(XAF'000)	1 781 317	409 703	178 132	356 263	837 219
Centre de Loisirs	(XAF'000)	1 711 184	393 572	171 118	342 237	804 256
Total Engagements	(XAF'000)	8 379 593	1 927 306	837 959	1 675 919	3 938 409
Retour sur Investissement		Base 10 ans				
Taux de Rentabilité Interne	(%)	17,7%				
Délai de Récupération	(ans)	6,5 ans				
Valeur Actuelle Nette	(XAF'000)	17 505 673				
Valeur par action	(XAF)	17 506				
Multiple de la valeur par action	(x)	1,75x				

Le taux de rentabilité interne de la SMID culmine à 17,7% pour un délai de récupération de 6,5 ans. Ce taux de rentabilité interne est susceptible d'augmenter par l'insertion de nouveaux projets d'investissements dès le démarrage de la société.

Figure 7: SMID - Chiffres Clés



Le taux de rentabilité interne du projet est de 17,7% pour un délai de récupération de 6,5 ans. Le coût du capital permet d'entrevoir une valeur du projet à 17,5 milliards de FCFA sur dix (10) ans.

Les dividendes payés aux actionnaires de la SMID s'élèvent à 13,6 milliards de FCFA sur une période de dix (10) ans.

C. Résultats de l'évaluation financière de la SMID

La valorisation de la SMID est spécifique dans la mesure où il s'agit d'une société en création qui ne dispose à cet effet d'aucun document financier historique. Sur cette base, seules les méthodes de valorisation fondées sur les flux futurs actualisés ont été appliquées.

Ces deux méthodes tiennent compte du Coût Moyen Pondéré du Capital pour la détermination de la valeur de la société comme suit :

Tableau 21 : Détermination du coût du capital

Hypothèses de Valorisation			
Détermination du Coût du Capital			
Taux Sans Risque	(%)	5,50%	Source : Obligations Etat du Cameroun
Beta	(%)	1,27	Source : Damodaran, January 2018
Prime de risque de marché actions	(%)	1,00%	Source : Différentiel rendement marché actions (DSX) et taux sans risque
Prime de risque pays	(%)	6,34%	Source : Damodaran, January 2018
Coût du Capital	(%)	13,11%	
Taux de Croissance perpétuelle	(%)	2,00%	Taux long terme de l'inflation
Impôt sur les Sociétés (33%)	(%)	0,00%	Exonération d'impôt sur les dix (10) premiers exercices fiscaux
Coût de la Dette	(%)	10,00%	
CMPC	(%)	12,68%	

1. Actualisation des flux de trésorerie (Free Cash Flow)

Les résultats de la méthode se présentent comme suit :

Tableau 23: Evaluation financière par actualisation des flux de trésorerie

Méthode DCF		2 018	2 019	2 020	2 021	2 022	2 023	2 024	2 025	2 026	2 027
Free Cash Flows											
Résultat d'Exploitation	(XAFm)	-708,7	-989,7	2 254,9	2 243,1	2 288,9	2 294,0	2 307,3	2 320,6	2 334,0	2 348,2
Impôt Corrigé	(XAFm)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Revenus de Placement	(XAFm)	454,3	337,3	452,1	493,6	539,1	584,5	631,4	679,5	728,8	779,4
Dotations aux amortissements	(XAFm)	204,5	483,0	483,7	488,8	493,8	498,9	503,9	509,0	514,0	518,4
Variation du BFR	(XAFm)	0,0	0,0	-125,9	-0,8	-0,7	-0,5	-0,7	-0,7	-0,7	-0,7
Variation d'investissements	(XAFm)	-2 690,4	-6 389,2	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Total Free Cash Flows	(XAFm)	-2 740,3	-6 558,5	3 064,8	3 224,8	3 321,1	3 376,9	3 441,9	3 508,4	3 576,2	3 645,3
Valeur Terminale - 10 ans	(XAFm)										34 132,3
Facteurs d'Actualisation	(#)	1,0	0,9	0,8	0,7	0,6	0,6	0,5	0,4	0,4	0,3
Cash Flows Actualisés - 10 ans	(XAFm)	-2 740,3	-5 820,5	2 413,8	2 254,0	2 060,1	1 859,0	1 681,6	1 521,2	1 376,1	12 900,7
Valeur de la SMID - 10 ans	(XAFm)	17 505,7									
Valeur par action	(XAF)	17 506									
Multiple	(x)	1,75x									

		Sensitivité au CMPC (en XAF'000)						
		17 505 673	10%	11%	12%	13%	14%	15%
Sensitivité au taux de croissance	1,00%		24 753 100	21 145 449	18 209 132	15 775 878	13 729 209	11 985 942
	1,50%		25 763 538	21 895 472	18 778 196	16 215 542	14 074 121	12 260 076
	1,75%		26 314 686	22 300 891	19 083 547	16 450 029	14 257 136	12 404 901
	2,00%		26 900 281	22 728 832	19 404 166	16 695 174	14 447 776	12 555 297
	2,50%		28 188 589	23 660 234	20 096 028	17 220 486	14 853 922	12 874 136
	3,00%		29 660 942	24 708 060	20 864 764	17 798 329	15 296 991	13 219 545

2. Actualisation des dividendes – DDM (Discounted Dividend Model)

Le résultat de la méthode se présente comme suit :

Tableau 23 : Evaluation financière par actualisation des dividendes

Actualisation des Dividendes		2 018	2 019	2 020	2 021	2 022	2 023	2 024	2 025	2 026	2 027
Dividendes Payés											
Résultat Net	(XAFm)	-296,4	-812,8	2 546,5	2 576,3	2 690,4	2 763,9	2 847,0	2 931,3	3 017,0	3 104,7
Total Dividendes Payés	(XAFm)	0,0	0,0	0,0	1 782,6	1 803,4	1 883,3	1 934,7	1 992,9	2 051,9	2 111,9
Valeur Terminale - 10 ans	(XAFm)										19 774,4
Facteurs d'Actualisation	(#)	1,0	0,9	0,8	0,7	0,6	0,6	0,5	0,4	0,4	0,3
Cash Flows Actualisés - 10 ans	(XAFm)	0,0	0,0	0,0	1 246,0	1 118,7	1 036,8	945,2	864,1	789,6	7 474,0
Valeur de la SMID - 10 ans	(XAFm)	13 474,3									
Valeur par action	(XAF)	13 474									
Multiple	(x)	1,35x									

		Sensitivité au CMPC (en XAF'000)					
13 474 314		10%	11%	12%	13%	14%	15%
Sensitivité au taux de croissance	1,00%	17 659 795	15 575 243	13 878 938	12 473 439	11 291 304	10 284 381
	1,50%	18 245 190	16 009 767	14 208 624	12 728 156	11 491 128	10 443 200
	1,75%	18 564 496	16 244 644	14 385 528	12 864 006	11 597 157	10 527 105
	2,00%	18 903 759	16 492 571	14 571 278	13 006 030	11 707 604	10 614 236
	2,50%	19 650 137	17 032 176	14 972 106	13 310 368	11 942 904	10 798 954
	3,00%	20 503 140	17 639 232	15 417 471	13 645 140	12 199 594	10 999 066

Comme précédemment indiqué, la limite de cette méthode réside dans le fait qu'elle dépend essentiellement de la politique de distribution des dividendes de la société qui peut varier d'un exercice comptable à l'autre.

XIII. Facteurs de risques

Au niveau de la SMID, l'on citera principalement les risques de contrepartie, les risques de non-conformité et les risques opérationnels.

Type de Risque	Description	Mesures de gestion du risque
Risque de forte dépendance vis-à-vis de la CUD	La dépendance de la SMID vis-à-vis de la CUD peut conduire à des conflits d'intérêt dans la gouvernance de la SMID et l'emploi des fonds levés.	Le projet de délibération du conseil d'administration de la CUD visant à concéder la gestion, et/ou l'exploitation des grands projets d'intérêt communautaire à la SMID assure l'indépendance de cette dernière vis-à-vis de la CUD.
Risque de changement des politiques publiques	Le changement des politiques publiques peut conduire au dysfonctionnement des activités de la SMID, qui reposent pour la plupart sur des accords signés entre la CUD et la SMID (par exemple les sites des marchés Bonamoussadi et Deido se trouvent sur des terrains appartenant à la CUD).	Le projet de délibération du Conseil d'administration de la CUD concédant la gestion, et/ou l'exploitation des grands projets d'intérêt communautaire à la SMID assure la continuité des activités de la SMID même en cas de changement des politiques publiques.
Risques de mésintelligence entre différentes catégories d'actionnaires	Ce risque peut conduire à un conflit d'intérêt entre les différentes catégories d'actionnaires, et avoir un impact significatif sur la gouvernance de la SMID.	Les intérêts de la partie publique reposent sur le développement des infrastructures publiques tandis que ceux de la partie privée reposent sur le rendement économique de l'investissement. Le ratio de distribution des dividendes déterminé à 70% permet en même temps de satisfaire les investisseurs privés et les investisseurs publics (en assurant le développement des infrastructures publiques).
Risque opérationnel	Risque lié aux dysfonctionnements des infrastructures mises en place, pouvant être la cause de sinistres de tout type (incendie, inondations, etc.).	La SMID veillera à assurer les infrastructures du marché contre tous risques susceptibles de les altérer. De plus, la SMID mettra en place une politique de gestion prévisionnelle des investissements visant à assurer l'entretien périodique ou le renouvellement des infrastructures financées pour en assurer la performance sur le long terme. Cette politique permettra non seulement de maximiser l'efficacité des infrastructures, mais également de prévenir tout risque de défaillance de celles-ci.

XIV. Principes et méthodes comptables envisagés

Les exercices fiscaux et comptables s'étendent du 1er janvier au 31 décembre de chaque année civile. OHADA donne au terme "états financiers", une définition précise. Dans le système comptable OHADA, les états financiers comprennent le Bilan, le Compte de résultat, le Tableau financier des ressources et des emplois, ainsi que l'état annexé.

L'état annexé présente les tableaux de ventilation : de l'Actif immobilisé, des Amortissements, des Plus-values et moins-values de cession, des Provisions inscrites au Bilan, des Biens pris en Crédit-Bail et Contrats assimilés, des Echéances des Créances à la Clôture de l'Exercice, des Echéances des Dettes à la Clôture de l'Exercice, des Consommations intermédiaires de l'Exercice, de la Répartition du Résultat et Autres éléments caractéristiques des cinq derniers Exercices, du Projet d'affectation du résultat de l'Exercice, des Effectifs, masse salariale et personnel extérieur, des produits directs de l'Exercice, et des charges directes.

Ces états forment un tout indissociable et décrivent de façon régulière et sincère les événements, opérations et situations de l'exercice pour donner une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et du résultat de l'entreprise. Ils sont établis et présentés de façon à permettre leur comparaison dans le temps, exercice par exercice, et leur comparaison avec les états financiers annuels des autres entreprises dressés dans les mêmes conditions de régularité, de fidélité et de comparabilité.

A ce titre les principes comptables de la SMID respectent les préceptes ci-après encadrés par OHADA:

- **Prudence** : ce principe comptable stipule d'éviter de transférer sur des exercices futurs des incertitudes présentes susceptibles de grever le patrimoine et le résultat de l'entreprise, d'où la prudence comptable. Cela se traduit notamment par la constatation, le cas échéant, de provisions à la clôture de l'exercice, sans les surestimer.
- **Permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre** : Ce principe permet à la SMID de comparer l'information issue de sa comptabilité d'un exercice à l'autre. Elle doit maintenir l'application de méthodes concordantes et peut déroger à cela si (i) elle opte pour une méthode préférentielle conduisant à une information de meilleure qualité, ou (ii) suite à une modification exceptionnelle au sein de celle-ci qui nécessite d'opter pour une autre méthode afin d'améliorer la qualité de l'information.
- **Indépendance des exercices** : la vie de la SMID est répartie en exercices comptables d'une même durée de douze (12) mois calendaires. Au titre de chaque exercice, un inventaire sera effectué suivi de la production de comptes annuels. Les charges et les produits seront rattachés à l'exercice comptable qui les concerne et, en cas de besoin, des comptes de régularisation seront utilisés.
- **Continuité de l'exploitation** : la SMID est censée poursuivre son exploitation, et ce après l'établissement des comptes annuels. Ce principe aura un impact sur les règles d'évaluation à mettre en place. En absence d'application de celui-ci les comptes annuels seront établis en valeur liquidative.
- **Coût historique** : les éléments en comptabilité sont enregistrés à leur valeur nominale. Cet enregistrement ne tient pas compte de l'actualisation des valeurs dans le temps. Cependant des règles de réévaluations comptables permettront d'actualiser les valeurs le cas échéant.
- **Correspondance bilan d'ouverture bilan de clôture** : le bilan d'ouverture d'un exercice doit correspondre au bilan de clôture de l'exercice précédent. Ce principe, classique mais d'application délicate, a pour principale conséquence le fait que l'on ne puisse imputer directement (i) ni les incidences (gains ou pertes) des changements des méthodes comptables,

(ii) ni les produits et les charges relatifs à des exercices précédents qui auraient été omis. Ces corrections doivent transiter par le compte de résultat du nouvel exercice.

- **Transparence** : ce principe est capital pour l'obtention d'une information loyale. L'information fournie par les états financiers doit être compréhensible, conforme aux règles et conventions du SYSCOA, suffisante et claire. On peut rattacher à ce principe les règles de non-compensation et d'exhaustivité.
- **L'importance significative** : sont indicatifs, tous les éléments susceptibles d'influencer le jugement que les destinataires des états financiers peuvent porter sur le patrimoine, la situation financière et le résultat de l'entreprise.
- **Prééminence de la réalité sur l'apparence** : ce principe est à la base de la fiabilité de l'information financière. Le respect de ce principe comptable conduit à enregistrer et à présenter dans les états financiers les opérations effectuées par l'entité conformément à leur nature et à leur réalité financière et économique, sans s'en tenir à leur statut juridique.

La monnaie de tenue de compte est le franc CFA de la Banque des Etats de l'Afrique Centrale (XAF).