Document de référence

Douja Promotion Groupe Addoha

Document de référence relatif à l'exercice 2018 et au 1er semestre 2019

Enregistrement de l'Autorité Marocaine du Marché des Capitaux (AMMC)

Conformément aux dispositions de la circulaire de l'AMMC, le présent document de référence a été enregistré par l'AMMC en date du 05 décembre 2019 sous la référence EN/EM/013/2019.

Le présent document de référence ne peut servir de base pour effectuer du démarchage ou pour la collecte des ordres dans le cadre d'une opération financière que s'il fait partie d'un prospectus dument visé par l'AMMC.

Avertissement

Le présent document de référence a été enregistré par l'AMMC. L'enregistrement du document de référence n'implique pas authentification des informations présentées. Il a été effectué après examen de la pertinence et de la cohérence de l'information donnée.

L'attention du public est attirée sur le fait que le présent document de référence ne peut servir de base pour le démarchage financier ou la collecte d'ordres de participation à une opération financière s'il ne fait pas partie d'un prospectus visé par l'AMMC.

Le présent document peut faire l'objet d'actualisations ou de rectifications. Les utilisateurs de ce document de référence sont appelés à s'assurer de disposer, desdites actualisations et rectifications.

Abréviations

AGE	Assemblée Générale Extraordinaire
AGO	Assemblée Générale Ordinaire
ALEM	Agence de Logements et d'Équipements Militaires
AO	Avis d'opéré
BAM	Bank Al-Maghrib
BCP	Banque Centrale Populaire
BET	Bureau d'Études Techniques
BFR	Besoin en Fonds de Roulement
BTP	Bâtiment et Travaux Publics
CA	Chiffre d'affaires
CAF	Capacité d'autofinancement
CCG	Caisse Centrale de Garantie
CDG	Caisse de Dépôt et de Gestion
CDD	Contrat à Durée Déterminée
CDI	Contrat à Durée Indéterminée
AMMC	Autorité Marocaine du Marché des Capitaux
CIH	Crédit Immobilier et Hôtelier
CIMR	Caisse Interprofessionnelle Marocaine de Retraite
CPC	Comptes de Produits et Charges
CNC	Conseil National de la Comptabilité
CNSS	Caisse Nationale de la Sécurité Sociale
CMT	Crédit Moyen Terme
CPI	Crédit de Promotion Immobilière
DEPP	Direction des Entreprises Publiques et de la Privatisation
MAD	Dirham/ Dirhams
DRHU	Direction Régionale de l'Habitat et de l'Urbanisme
DPGA	Douja Promotion Groupe Addoha
DPHU	Délégation Préfectorale de l'Habitat et de l'Urbanisme
E	Estimé
ESG	État des Soldes de Gestion
FCP	Fonds Commun de Placement
FNPI	Fédération Nationale des Promoteurs Immobiliers
GFM	General Firm Of Morocco
Ha	Hectare(s)
HAO	Holding d'Aménagement Al Omrane
HBM	Habitations à Bon Marché
HT	Hors Taxes
IDE	Investissements Directs Étrangers
IR	Impôt sur le Revenu
IS	Impôt sur les Sociétés

KMAD	Milliers de dirhams
Kg	Kilogramme
LCP	Livraison contre Paiement
LPEE	Laboratoire Public d'Essais et d'Études
MMAD	Millions de dirhams
MHU	Ministère de l'Habitat et de l'Urbanisme
MLT	Moyen et Long Terme
Md MAD	Milliards de dirhams
MRE	Marocains Résidents à l'Étranger
MSI	Morgan Stanley Index
N°	Numéro
Nd	Non disponible
NEC	Non encore commercialisé
NEL	Non encore livré
Ns	Non significatif
OIP	Omnium d'Industries et de la Promotion
PDG	Président Directeur Général
PER ou P/E	Price Earning Ratio (capitalisation boursière / résultat net)
PH	Permis d'Habiter
PIB	Produit Intérieur Brut
PLV	Publicité sur les Lieux de Ventes
RPS	Règlement de Construction Parasismique (RPS 2000)
SA	Société Anonyme
SAS	Société d'Aménagement de Saïdia
SGBD	Système de Gestion de Base de Données
SICAV	Société d'Investissement à Capital Variable
SMIG	Salaire Minimum Interprofessionnel Garanti
SMIT	Société Marocaine d'Ingénierie Touristique
SMM	Société Marina Management
SNEC	Société Nationale d'Équipement et de Construction
TCAM	Taux de Croissance Annuel Moyen
TTC	Toutes Taxes Comprises
TVA	Taxe sur la Valeur Ajoutée
Var.	Variation
VIT	Valeur Immobilière Totale
VMP	Valeurs mobilières de placement
VRD	Voiries et Réseaux Divers (chaussées, trottoirs, réseaux d'eau potable et d'assainissement…)
Vs	Versus
ZAP	Zone d'Aménagement Progressif
>	Supérieur
<	Inférieur

+	Plus
-	Moins

Lexique et définitions

Bidonville	Quartier d'habitat précaire regroupant des baraques construites en matériaux hétéroclites et situé, notamment, à la périphérie des villes, le long des voies ferrées ou des axes routiers.
FOGALEF	Fonds de Garantie (Logement, Éducation et Formation) destiné aux fonctionnaires de l'enseignement.
FOGALOGE	Fonds de Garantie pour la couverture des prêts octroyés aux fonctionnaires, agents de l'État, et employés du secteur public en vue d'acquérir ou de construire des logements sociaux
FOGARIM	Fonds de Garantie pour la couverture des prêts octroyés aux populations à Revenus Irréguliers et/ou Modestes en vue d'acquérir ou construire des logements sociaux.
Groupe Addoha ou Groupe	Dans le présent document de référence, les dénominations « Groupe Addoha » et « Groupe » désignent Douja Promotion Groupe Addoha et ses filiales.
Habitat insalubre	L'habitat insalubre se compose généralement de trois types d'habitat : les bidonvilles, l'habitat non réglementaire ou clandestin et les tissus anciens.
Habitat non réglementaire	Construit en dur, sans plan d'ensemble, ni autorisation et représentant, aujourd'hui, la forme la plus répandue et la plus dynamique du tissu urbain dont il trouble l'organisation et la gestion
ISO 9001	Normes internationales définies en matière d'assurance qualité et sanctionnées par une certification délivrée en France par l'AFAQ. La norme ISO 9001 concerne les activités de conception et de recherche-développement.

SOMMAIRE

AVERTISSEMENT 2

ABREVIATIONS 3

LEXIQUE ET DEFINITIONS 6

SOMMAIRE 7

Partie I. ATTESTATIONS ET COORDONNÉES 9

I. PRESIDENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION 10
II. COMMISSAIRES AUX COMPTES 11
III. ORGANISME CONSEIL 12
IV. RESPONSABLE DE L'INFORMATION FINANCIERE 14

Partie II. PRÉSENTATION DE DOUJA PROMOTION GROUPE ADDOHA 15

I. PRESENTATION GENERALE DE DPGA 16
II. CAPITAL SOCIAL 18
III. GOUVERNANCE DE L'EMETTEUR 28

Partie III. ACTIVITE DE DOUJA PROMOTION GROUPE ADDOHA 42

I. HISTORIQUE DE DOUJA PROMOTION GROUPE ADDOHA 43
II. CONTEXTE DES CONVENTIONS CONCLUES AVEC LE GOUVERNEMENT 50
III. APPARTENANCE DE DOUJA PROMOTION GROUPE ADDOHA A UN GROUPE 57
IV. FILIALES DE DOUJA PROMOTION GROUPE ADDOHA 57
V. RELATIONS ENTRE DOUJA PROMOTION GROUPE ADDOHA ET SES FILIALES 93
VI. SECTEUR D'ACTIVITE DE DOUJA PROMOTION GROUPE ADDOHA 119
VII. PRODUITS ET MARCHES DU GROUPE ADDOHA 139
VIII. PRODUITS ET MARCHES DU GROUPE ADDOHA A FIN JUIN 2019 159
IX. ÉVOLUTION DE L'ACTIVITE DU GROUPE ADDOHA 173
X. APPROVISIONNEMENT 179
XI. INFORMATIONS ENVIRONNEMENTALES ET SOCIALES 180
XII. STRATEGIE D'INVESTISSEMENT ET MOYENS TECHNIQUES 185

Partie IV. SITUATION FINANCIERE DE DOUJA PROMOTION GROUPE ADDOHA 194

I. INFORMATIONS FINANCIERES SELECTIONNEES 195
II. RAPPORTS DE COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES 197
III. PRESENTATION DES COMPTES 204
IV. PERIMETRE DE CONSOLIDATION 205
V. ANALYSE DES COMPTES DE RESULTAT CONSOLIDES 208
VI. ANALYSE DU BILAN CONSOLIDE 216
VII. ANALYSE DU TABLEAU DE FLUX DE TRESORERIE CONSOLIDE 232

Partie V. SITUATION FINANCIERE SEMESTRIELLE DE DOUJA PROMOTION GROUPE ADDOHA 235

I. INFORMATIONS FINANCIERES SELECTIONNEES 236
II. ATTESTATION D'EXAMEN LIMITE DE LA SITUATION INTERMEDIAIRE 237

III. PRESENTATION DES COMPTES 242
IV. PERIMETRE DE CONSOLIDATION 243
V. ANALYSE DES COMPTES DE RESULTAT CONSOLIDES 245
VI. ANALYSE DU BILAN CONSOLIDE 248
VII. ANALYSE DU TABLEAU DE FLUX DE TRESORERIE CONSOLIDE 256

Partie VI. INDICATEURS TRIMESTRIELS AU T3 2019 258

I. INDICATEURS D'ACTIVITE AU T3 2019 259
II. INDICATEURS BILANCIELS DU T3 2019 259

Partie VII. STRATEGIE ET PERSPECTIVES 260

I. VISION STRATEGIQUE DU GROUPE ADDOHA 261
II. PREVISIONS CHIFFREES ANTERIEURES 262
III. PERSPECTIVES ET PREVISIONS 263

Partie VIII. FAITS EXCEPTIONNELS ET LITIGES 264

Partie IX. FACTEURS DE RISQUE 266

I. RISQUE LIE AU FONCIER 267
II. RISQUE CONCURRENTIEL 267
III. RISQUE LIE A LA REDUCTION DE LA DEMANDE 267
IV. RISQUE LIE AU CHANGEMENT DES REGIMES FISCAUX 268
V. RISQUE LIE AUX MAITRES D'OEUVRE ET AUX FOURNISSEURS 268
VI. RISQUE AFFERENT A LA HAUSSE DES TAUX D'INTERETS 268
VII. RISQUE LIE AU SURENDETTEMENT 268
VIII. RISQUE LIE A L'ACCES AU FINANCEMENT 268

Partie X. ANNEXES 269

I. ANNEXES 270

Partie I. ATTESTATIONS ET COORDONNÉES

I. Président du Conseil d'Administration

I.1. Identité

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

I.2. Attestation

Le Président du Conseil d'Administration atteste que les données du présent document de référence dont il assume la responsabilité, sont conformes à la réalité. Elles comprennent toutes les informations nécessaires au public pour fonder leur jugement sur le patrimoine, l'activité, la situation financière, les résultats et les perspectives de Douja Promotion Groupe Addoha. Elles ne comportent pas d'omissions de nature à en altérer la portée.

Fait à Casablanca, le 04/12/2019

Anas Sefrioui

Président du Conseil d'Administration

II. Commissaires Aux Comptes

II.1. Représentant

Prénoms et noms	Mme Sakina Bensouda Korachi	Mme Bahaa Saaidi
Dénomination et raison sociale	Deloitte Audit	A. Saaïdi & Associés
Adresse	Boulevard Sidi Mohammed Benabdellah Tour Ivoire III, étage 3, Casablanca Marina (Maroc)	4, place Maréchal - Casablanca
Numéro de téléphone	+212 522 22 40 34	+212 522 27 99 16
Numéro de fax	+212 522 22 40 78	+212 522 20 58 90
Adresse électronique	sbensouda@deloitte.com	b.saaidi@saaidi-associes.ma
Date du 1er exercice soumis au contrôle	2006	2000
Premier exercice soumis au contrôle dans le cadre du mandat actuel	Exercice 2018	Exercice 2018
Dernier exercice soumis au contrôle dans le cadre du mandat actuel	Exercice 2020	Exercice 2020

II.2. Attestation des commissaires aux comptes sur les informations comptables et financières contenues dans le document de référence et relatives aux comptes consolidés et sociaux arrêtés aux 31 décembre 2016, 2017 et 2018 et au 30 juin 2018 et 2019

Nous avons procédé à la vérification des informations comptables et financières contenues dans le présent document de référence en effectuant les diligences nécessaires et compte tenu des dispositions légales et réglementaires en vigueur. Nos diligences ont consisté à nous assurer de la concordance desdites informations avec :

- Les états de synthèse annuels sociaux tels qu'audités par nos soins au titre des exercices clos au 31 décembre 2016, 2017 et 2018 ;
- Les états de synthèse annuels consolidés tels qu'audités par nos soins au titre des exercices clos au 31 décembre 2016, 2017 et 2018 ;
- Les états de synthèse consolidés semestriels ayant fait l'objet d'un examen limité pas nos soins au titre des semestres clos au 30 juin 2018 et au 30 juin 2019 ;
- Les états de synthèse sociaux semestriels ayant fait l'objet d'un examen limité pas nos soins au titre des semestres clos au 30 juin 2018 et au 30 juin 2019 ;
- Les états de synthèse annuels consolidés proforma ayant fait l'objet d'un examen limité par nos soins au titre de l'exercice 2016 ;
- Les états de synthèse semestriels consolidés proforma ayant fait l'objet d'un examen limité par nos soins au titre du semestre clos au 30 juin 2018.

Sur la base des diligences ci-dessus, nous n'avons pas d'observation à formuler sur la concordance des informations comptables et financières fournies dans le présent document de référence, avec les états de synthèse précités.

Fait à Casablanca, le 04/12/2019

Sakina Bensouda Korachi
Deloitte Audit

Bahaa Saaidi
A. Saaïdi & Associés

III. Organisme Conseil

III.1. Représentant

Dénomination ou raison sociale	BMCE Capital Conseil
Représentant légal	Mehdi Jalil Drafate
Fonction	Président du Directoire
Adresse	63 boulevard Moulay Youssef – 20 000 Casablanca
Numéro de téléphone	+212 5 22 42 91 00
Numéro de fax	+212 5 22 43 00 21
Adresse électronique	mj.drafate@bmcek.co.ma

III.2. Attestation

Le présent document de référence a été préparé par nos soins et sous notre responsabilité. Nous attestons avoir effectué les diligences nécessaires pour nous assurer de la sincérité des informations qu'il contient :

- les statuts de Douja Promotion Groupe Addoha ;
- les liasses comptables et fiscales de Douja Promotion Groupe Addoha relatives à l'exercice 2016, 2017 et 2018 ;
- les états de synthèse consolidés de Douja Promotion Groupe Addoha relatifs à l'exercice 2016, 2017 et 2018 ;
- les états de synthèse consolidés et sociaux relatifs au premier semestre 2018 et 2019 ;
- les états de synthèse consolidés proforma relatifs au premier semestre 2018, ayant fait l'objet d'une revue limitée ;
- les états de synthèse consolidés proforma relatifs à l'exercice 2016, ayant fait l'objet d'une revue limitée ;
- les rapports de gestion relatifs aux exercices 2016, 2017 et 2018 ;
- les procès-verbaux des réunions du Conseil d'Administration, des Assemblées Générales Ordinaires et des Assemblées Générales Extraordinaires de Douja Promotion Groupe Addoha pour les exercices clos aux 31 décembre 2016, 2017 et 2018 et pour l'exercice en cours jusqu'à la date du visa ;
- les rapports des commissaires aux comptes relatifs aux comptes sociaux et consolidés de Douja Promotion Groupe Addoha pour les exercices clos aux 31 décembre 2016, 2017 et 2018 ;
- les rapports spéciaux des commissaires aux comptes relatifs aux conventions réglementées de Douja Promotion Groupe Addoha des exercices clos aux 31 décembre 2016, 2017 et 2018.

A notre connaissance, le document de référence contient toutes les informations nécessaires au public pour fonder leur jugement sur le patrimoine, l'activité, la situation financière, les résultats et les perspectives de Douja Promotion Groupe Addoha. Il ne comporte pas d'omissions de nature à en altérer la portée.

Il n'existe aucune relation financière ni commerciale entre BMCE Capital Conseil et la société Douja Promotion Groupe Addoha hormis le mandat de conseil qui les lient.

Fait à Casablanca, le 04/12/2019

BMCE Capital Conseil

Mehdi Jalil Drafate

Président du Directoire

IV. Responsable de l'information financière

IV.1. Représentant

Pour toute information et communication financière, prière de contacter :

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

Partie II. PRÉSENTATION DE DOUJA PROMOTION GROUPE ADDOHA

I. Présentation générale de DPGA

I.1. Renseignements à caractère général

Tableau 1 Renseignements à caractère général

Dénomination sociale	La Société a la dénomination sociale : « Douja Promotion Groupe Addoha S.A. ». Elle utilise également le nom commercial « Groupe Addoha »
Siège social	Km 7, Route de Rabat, Ain Sebâa, Casablanca
Téléphone	+212 5 22 67 99 00
Télécopie	+212 5 22 35 17 63
Site Internet	www.groupeaddoha.com
Adresse électronique	douja.promotion@addoha.ma
Forme juridique	Société anonyme à Conseil d'Administration
Date de constitution	18 avril 1988
Durée de vie	99 ans, sauf dissolution anticipée ou prorogation prévue par les statuts ou par la loi
Capital social (30 novembre 2019)	3 225 571 180 MAD divisé en 322 557 118 actions de 10 MAD chacune, toutes de même catégorie et entièrement libérées.
Exercice social	Du 1er janvier au 31 décembre.
Numéro d'inscription au Registre de Commerce	52 045 – Casablanca
Tribunal compétent en cas de litige	Tribunal de Commerce de Casablanca.
Lieu de consultation des documents juridiques	Les documents sociaux, comptables et juridiques dont la communication est prévue par la loi et les statuts en faveur des actionnaires et des tiers peuvent être consultés au siège social de Douja Promotion Groupe Addoha, à Km 7, Route de Rabat, Ain Sebâa, Casablanca.
Objet social	Selon l'article 5 des statuts, la Société a pour objet directement, soit pour elle-même, soit en participation, soit pour un tiers au Maroc ou dans tout autre pays : • Toutes opérations de promotion immobilière telles que définies par le dahir n° 1.85.100 du 17 août 1985 portant promulgation de la loi n° 15/85 instituant des mesures d'encouragement aux investissements immobiliers et, plus particulièrement, • L'acquisition de tous terrains, bâtis ou non bâtis, ainsi que de toute propriété sise au Maroc ; • L'exploitation et la mise en valeur desdits terrains au moyen, notamment d'opérations de lotissement, viabilisation, aménagement, équipement et de l'édification de construction à usage d'habitation, commercial, professionnel, industriel ou autre ; • La transformation des biens immeubles, leur vente en copropriété par lot ou unité ; • La rédaction d'actes constatant la mutation de tout bien immobilier ; • La constitution et la gestion de syndicat de tout immeuble conformément à la réglementation des immeubles en copropriété et toute opération y afférentes, y compris l'exercice de la fonction de syndic. • Et plus généralement, toutes opérations mobilières ou immobilières qui pourraient se rattacher directement ou indirectement à l'objet de la société.

Textes législatifs et réglementaires applicables à la Société

La société Douja Promotion Groupe Addoha est régie par le droit marocain, la loi 17-95 relative aux sociétés anonymes telle que modifiée et complétée ainsi que ses statuts.
De par son activité, elle est régie par les Dahirs suivants :

- loi n°25-90 promulguée par le Dahir n°1-92-7 du 17 juin 1992 relative aux lotissements, groupes d'habitation et morcellements ;
- loi n°17-95 promulguée par le Dahir n°1-96-124 du 30 août 1996 relative aux sociétés anonymes telle que modifiée et complétée par la loi 20-05 et par la loi 78-12 ;
- dahir du 12 août 1913 formant code des obligations et contrats, complété par la loi n°44-00 du 3 octobre 2002 relative à la vente en état futur d'achèvement ;
- loi n°18-00 du 3 octobre 2002 relative au statut de la copropriété des immeubles bâtis ;
- article 19 de la loi de Finances 1999-2000 instituant des exonérations fiscales au profit des promoteurs immobiliers, tel qu'il a été modifié et complété par l'article 16 bis de la loi de Finances pour l'année 2001 ;
- article 92 de la loi de Finances 2010 instituant de nouvelles exonérations fiscales au profit des promoteurs immobiliers ;
- article 247 de la loi de Finances 2012, instituant de nouvelles exonérations fiscales au profit des promoteurs immobiliers ;
- article 247 de la loi de Finances 2013, instituant de nouvelles exonérations fiscales au profit des promoteurs immobiliers.

De par son statut de société faisant appel public à l'épargne et d'émetteur de billets de trésorerie, la Société est soumise aux dispositions des textes suivants :

- dahir n°1-16-151 du 21 kaada 1437 (25 août 2016) portant promulgation de la loi n°19-14 relative à la Bourse des valeurs, aux sociétés de bourse et aux conseillers en investissement financier ;
- le règlement général de la Bourse des Valeurs approuvé par l'arrêté du Ministre de l'Economie et des Finances n°2208-19 du 3 juillet 2019 ;
- dahir n°1-12-55 du 14 safar 1434 (28 décembre 2012) portant promulgation de la loi n° 44-12 relative à l'appel public à l'épargne et aux informations exigées des personnes morales et organismes faisant appel public à l'épargne ;
- dahir n°1-96-246 du 9 janvier 1997 portant promulgation de la loi n°35-96 relative à la création d'un dépositaire central et à l'institution d'un régime général de l'inscription en compte de certaines valeurs, modifié et complété par la loi n°43-02 ;
- règlement général du dépositaire central approuvé par l'arrêté du Ministre de l'Économie et des Finances n°932-98 du 16 avril 1998 et amendé par l'arrêté du Ministre de l'Économie, des Finances, de la Privatisation et du Tourisme n°1961-01 du 30 octobre 2001 et par l'arrêté n°77-05 du 17 mars 2005 ;
- règlement général de l'AMMC tel qu'approuvé par l'arrêté du ministre de l'économie et des finances n°2169-16 du 14 juillet 2016 ;
- dahir n°1-04-21 du 21 avril 2004 portant promulgation de la loi n°26-03 relative aux offres publiques sur le marché boursier marocain telle que modifiée et complétée par la loi 46-06 ;
- dahir n°1-13-21 du 1er joumada I 1434 (13 mars 2013) portant promulgation de la loi n°43-12 relative à l'Autorité marocaine du marché des capitaux ;
- circulaire de l'AMMC n°03/19 relative aux opérations et informations financières ;
- le Dahir 1-95-03 du 26 janvier 1995 portant promulgation de la loi n° 35-94 relative à certains titres de Créances Négociables.

II. Capital social

II.1. Composition du capital

Au 30 juin 2019, le capital social de la société Douja Promotion Groupe Addoha s'établit à 3 225 571 180 MAD, intégralement libéré. Il se compose de 322 557 118 actions d'une valeur nominale de 10 MAD chacune.

II.2. Historique du capital

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

Tableau 2 Evolution du capital social

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

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

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

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

II.3. Evolution de l'actionnariat

Le tableau suivant présente l'historique de l'actionnariat de Douja Promotion Groupe Addoha sur la période allant de fin 2014 à 2018 :

Tableau 3 Evolution de l'actionnariat

Actionnaires	31/12/2014		31/12/2015-2016		31/12/2017		31/12/2018	
	Nombre de titres	% du capital et des droits de votes	Nombre de titres	% du capital et des droits de votes	Nombre de titres	% du capital et des droits de votes	Nombre de titres	% du capital et des droits de votes
Famille Sefrioui	**181 909 687**	**56,4%**	**181 909 687**	**56,4%**	**182 441 793**	**56,6%**	**182 441 793**	**56,6%**
M. Anas Sefrioui	*181 882 673*	*56,4%*	*181 882 673*	*56,4%*	*182 420 353*	*56,6%*	*182 420 353*	*56,6%*
Mme Mounia Benzekri	*5 360*	*0,0%*	*5 360*	*0,0%*	*5 360*	*0,0%*	*5 360*	*0,0%*
Mlle Alia Sefrioui	*5 360*	*0,0%*	*5 360*	*0,0%*	*5 360*	*0,0%*	*5 360*	*0,0%*
Mlle Kenza Sefrioui	*5 360*	*0,0%*	*5 360*	*0,0%*	*5 360*	*0,0%*	*5 360*	*0,0%*
M. Malik Sefrioui	*5 360*	*0,0%*	*5 360*	*0,0%*	*5 360*	*0,0%*	*5 360*	*0,0%*
O.I.P.	*5 574*	*0,0%*	*5 574*	*0,0%*	-	*0,0%*	-	*0,0%*
Actions auto-détenues	**2 723 024**	**0,8%**	**2 723 024**	**0,8%**	**2 723 024**	**0,8%**	**2 723 024**	**0,8%**
RCAR	**20 893 488**[1]	**6,5%**	**20 417 866***	**6,3%**	**20 417 866***	**6,3%**	**20 417 866**	**6,3%**
M. Anas Berrada Sounni	**0**	**0.0%**	**0**	**0.0%**	**0**	**0.0%**	**0**	**0.0%**
M. Philippe Faure	**1**	**0.0%**	**1**	**0.0%**	**1**	**0.0%**	**1**	**0.0%**
M. Jean-René Fourtou	**1**	**0.0%**	**1**	**0.0%**	**1**	**0.0%**	**1**	**0.0%**
M. Azzedine Kettani	**0**	**0.0%**	**1**	**0.0%**	**1**	**0.0%**	**1**	**0.0%**
M. Mohamed El Mernissi	**0**	**0.0%**	**1**	**0.0%**	**1**	**0.0%**	**1**	**0.0%**
Autres actionnaires	**133 151 848**	**41,3%**	**117 506 537**	**36,4%**	**116 974 431**	**36,3%**	**116 974 431**	**36,3%**
Total	322 557 118	100,0%	322 557 118	100,0%	322 557 118	100,0%	322 557 118	100,0%

Source : Douja Promotion Groupe Addoha / (*) nombre de titres corrigé par rapport aux anciens DI

La structure de l'actionnariat de Douja Promotion Groupe Addoha a été modifiée entre le 31 décembre 2015 et le 31 décembre 2018 et est composée majoritairement de la participation de la famille Sefrioui qui s'établit à 56,6%.

[1] *Nombre de titres sur la base de la déclaration de franchissement de seuils établie par le RCAR en date du 27 novembre 2013*

Il est à noter que tous les administrateurs hors la famille Sefrioui détiennent une action chacun et que les salariés ne possèdent aucune action.

Concernant les actions auto-détenues, DPGA prévoit de mettre en place un programme de rachat.

En termes de franchissement de seuil, RCAR a déclaré le 2 décembre 2013, l'acquisition le 27 novembre 2013 de 4 772 557 actions ADH sur le marché central au cours unitaire de 53,30 MAD, franchissant ainsi le seuil de participation de 5% dans le capital de Douja Promotion Groupe Addoha. Suite à cette acquisition, RCAR détenait 6,47% du capital.

Présentation de la RCAR

Le Régime Collectif d'Allocation de Retraite (RCAR) est une institution de prévoyance sociale dotée de la personnalité morale et de l'autonomie financière, créée par le Dahir portant loi n° 1-77-216 du 4 octobre 1977 et gérée par la Caisse de Dépôt et de Gestion (CDG).

Le RCAR a pour objet de garantir des droits personnels au profit de l'affilié ou ses ayants cause au titre des risques de vieillesse, d'invalidité et décès. Pour remplir cette mission, le RCAR est constitué d'un régime général et d'un régime complémentaire. Les principaux droits garantis par le RCAR sont :

- La pension de retraite, d'invalidité ou de décès ;
- Le pécule ;
- Les allocations familiales ;
- Le transfert des droits.

Dénomination sociale	RCAR (Régime Collectif d'Allocation de Retraite)
Forme juridique	Etablissement public
Actionnariat	CDG (Caisse de Dépôt et de Gestion)
Situation Nette 2017	3 057,4 MMAD
Résultat net 2018	182,1 MMAD

Source : Rapport d'activité RCAR 2017 et rapport d'activité CDG 2018

II.4. Actionnariat actuel

A fin septembre 2019, l'actionnariat de DPGA se présente comme suit :

Tableau 4 Actionnariat à fin septembre 2019

Actionnaires	30/09/2019	
	Nombre de titres	% du capital et des droits de votes
Famille Sefrioui	**182 441 793**	**56,6%**
M. Anas Sefrioui	*182 420 353*	*56,6%*
Mme Mounia Benzekri	*5 360*	*0,0%*
Mlle Alia Sefrioui	*5 360*	*0,0%*
Mlle Kenza Sefrioui	*5 360*	*0,0%*
M. Malik Sefrioui	*5 360*	*0,0%*
O.I.P.	*-*	*0,0%*
Actions auto-détenues	**2 723 024**	**0,8%**
RCAR	**20 417 866**	**6,3%**
M. Anas Berrada Sounni	**1**	**0,0%**

M. Philippe Faure	**1**	**0,0%**
M. Jean-René Fourtou	**1**	**0,0%**
M. Azzedine Kettani	**1**	**0,0%**
M. Mohamed El Mernissi	**1**	**0,0%**
Autres actionnaires	**116 974 430**	**36,3%**
Total	322 557 118	100,0%

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

II.5. Pacte d'actionnaires

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

II.6. Capital potentiel de l'émetteur

L'Assemblée Générale, tenue en date du 12 Septembre 2019, a décidé d'augmenter le capital social d'un montant maximum de 800 MMAD prime d'émission comprise par émission d'actions nouvelles, à libérer par des apports en numéraire et /ou par compensation avec des créances liquides, certaines et exigibles sur la société.

La souscription aux actions nouvelles à émettre au titre de l'augmentation de capital décidée est réservée par préférence aux actionnaires de la société au moment de la réalisation de cette augmentation.

II.7. Négociabilité des titres de capital

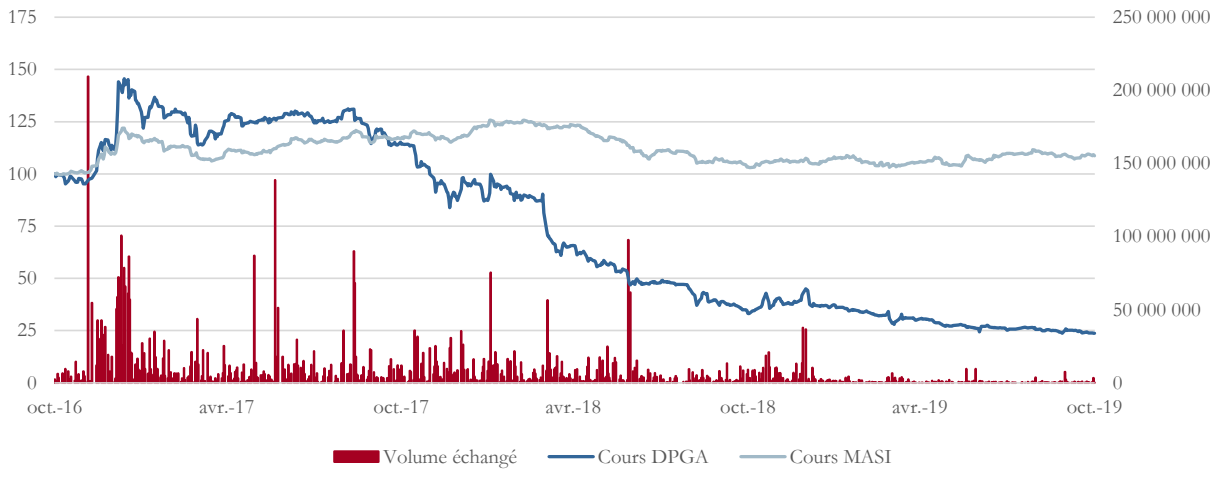
Douja Promotion Groupe Addoha est cotée à la Bourse de Casablanca depuis le 6 juillet 2006 sous le code ticker ADH. L'opération d'introduction en Bourse s'est faite par cession de 35% du capital.

Le titre est coté sur le marché principal de la Bourse de Casablanca.

Il est à noter qu'aucune suspension de la cotation de l'action Douja Promotion Groupe Addoha n'a été observée sur les 3 dernières années.

Le graphique ci-dessous illustre l'évolution du cours de l'action Douja Promotion Groupe Addoha sur la période s'étalant du 31 octobre 2016 au 31 octobre 2019 :

Figure 1 Evolution du titre Douja Promotion Groupe Addoha à la Bourse de Casablanca sur les 36 derniers mois (base 100)



Perf. 1-mois	-5,8%	Dernier cours	8,95
Perf. 3-mois	-5,8%	Cours min. Période	8,95
Perf. 6-mois	-22,8%	Cours max. Période	55,00

Les principaux indicateurs d'évolution du cours de bourse du titre Douja Promotion Groupe Addoha sont présentés dans les tableaux ci-dessous :

Tableau 5 Principaux indicateurs d'évolution du cours ADH (2016-2018)

	2016	2017	2018
Nombre d'actions composant le capital	322 557 118	322 557 118	322 557 118
Plus haut – cours de clôture (MAD)	44,0	55,0	37,7
Plus bas – cours de clôture (MAD)	23,2	31,7	12,5
Capitalisation boursière moyenne (MAD)[2]	11 684 838 036	14 815 319 378	7 185 684 578

Source : Bourse de Casablanca

Tableau 6 Le cours le plus haut et le plus bas par trimestre au titre de l'année 2018

	Q1 2018	Q2 2018	Q3 2018	Q4 2018
Cours plus haut	37,7	27,7	18,8	17,0
Cours plus bas	30,7	17,7	14,0	12,5

Source : Bourse de Casablanca

Tableau 7 Le cours le plus haut et le plus bas par mois sur les 6 derniers mois

	mai-19	juin-19	juil.-19	août-19	sept.-19	oct.-19
Cours plus haut	11,7	10,6	10,4	10,1	9,7	9,8
Cours plus bas	10,2	9,9	9,2	9,6	9,0	9,0

Source : Bourse de Casablanca

Tableau 8 Volume quotidien moyen et volume global des transactions sur les 3 dernières années

En KMAD	2016	2017	2018
Volume quotidien moyen	11 452	11 852	6 979
Volume global	2 863 066	2 963 004	1 723 745

Source : Bourse de Casablanca

Tableau 9 Volume des transactions mensuel sur les 6 derniers mois

En MAD	mai-19	juin-19	juil.-19	août-19	sept.-19	oct.-19
Volume des transactions mensuel	14 742 486	29 161 629	11 630 163	8 802 102	16 304 266	12 711 520

Source : Bourse de Casablanca

II.8. Politique de dividendes

Il est à noter qu'aucune politique de distribution de dividendes n'est préalablement définie par DPGA.

II.8.1. Dispositions statutaires

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

[2] *Cours moyen sur l'année * nombre d'actions*

II.8.2. Dividendes payés au cours des 3 derniers exercices

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

Tableau 10 Dividendes distribués par la Société au cours des trois derniers exercices

	2016	2017	2018
Résultat net social – MMAD	899,3	588,16	87,3
Résultat net part du groupe – MMAD	1 009,2	763,9	376,6
Dividendes distribués en n+1 – MMAD	774,1	387,1	0
Taux de distribution du résultat social (%)	86,1%	65,8%	0
Nombre d'actions	322 557 118	322 557 118	322 557 118
Résultat net part du groupe par action (MAD)*	*3,2*	*2,4*	*1,2*
Dividende par action (MAD)	*2,4*	*1,2*	*0*

*Source : Douja Promotion Groupe Addoha / *Hors actions auto-détenues, le RNPG par action est calculé sur un total d'actions de 319 834 094 actions sur les trois exercices.*

Il est à noter que les actions auto-détenues ne font pas l'objet d'une distribution de dividendes.

II.9. Endettement

II.9.1. Dette privée

Douja Promotion Groupe Addoha détient des dettes privées qui se présentent comme suit :

Emission obligataire 2014

En juillet 2014, Douja Promotion Groupe Addoha a procédé à l'émission d'obligations partiellement garanties par une sécurité d'un montant de 2 000 000 000 MAD dont la note a été visée par l'AMMC en date du 16 juillet 2014 sous la référence VI/EM/017/2014. L'émission s'adressait en priorité aux (i) porteurs des obligations émises en 2010 (« Investisseurs I »), aux (ii) porteurs de billets de trésorerie dans le cadre du programme d'émission initié en 2011 (« Investisseurs II ») et à (iii) tout investisseur qualifié de droit marocain qui souhaite souscrire dans le cadre de l'émission (« Investisseurs III »).

A travers cette émission, Douja Promotion Groupe Addoha visait à réaliser un reprofilage de l'encours de sa dette privée et ce, en proposant aux deux premières catégories d'investisseurs de participer à une opération d'échange en souscrivant aux titres de ladite émission obligataire en contrepartie du remboursement de leurs titres existants.

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

Tableau 11 Caractéristiques de l'émission obligataire 2014

	Tranche A - Non cotée	Tranche C - Non cotée
Montant émis de la tranche	1 627 300 000	372 700 000
Valeur nominale (en MAD)	100 000	100 000
Prix d'émission	Au pair	Au pair
Date de jouissance	11/08/2014	11/08/2014
Date d'échéance	11/08/2022	11/08/2022
Durée de l'emprunt	8 ans	8 ans
Spread	160 pbs	170 pbs

Taux nominal	Révisable annuellement	5,55% - Fixe
Prix d'émission (en MAD)	100 000	100 000
Taux du 1er coupon au 11/08/2015	4,76%	5,55%
Taux du 2ème coupon au 11/08/2016	4,20%	5,55%
Taux du 3ème coupon au 11/08/2017	3,92%	5,55%
Taux du 4ème coupon au 11/08/2018	3,93%	5,55%
Taux du 5ème coupon au 11/08/2019	4,00%	5,55%
Paiement des intérêts	Annuel	Annuel
Remboursement du principal	Amortissable	Amortissable
Encours au 31/10/2019 – En MAD	610 237 500	139 762 500
Code ISIN	MA0000092231	MA0000092223

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

Les obligations font l'objet d'une garantie partielle, consistant en une hypothèque de premier rang, à hauteur d'un montant de 250 000 000 Dhs, sur le bien immobilier dit « Bled Ouled Sbita », situé à Salé, Bouknadel, Plage des Nations, consistant en une parcelle de terrain sur lequel se trouve des constructions et des arbres d'une superficie totale de 355 hectares, 67 ares et 90 centiares et objet du titre foncier n° 27916/58 appartenant à la Société.

De plus, les obligations sont assorties d'une promesse d'hypothèque de second rang portant sur le bien immobilier susvisé, à hauteur d'un montant correspondant à l'encours de l'emprunt obligataire réduit du montant de toute autre hypothèque donnée dans le cadre de la présente émission.

Autorisation en 2018 d'une émission obligataire par placement privé

L'Assemblée Générale Ordinaire, tenue le 24/07/2018, a autorisé le conseil d'administration à procéder sur ses seules délibérations, à l'émission d'un emprunt obligataire par placement privé auprès d'un nombre restreint d'investisseurs qualifiés, en une ou plusieurs tranches, dans la limite d'un montant maximum en principal de deux cent cinquante millions (250 000 000) de dirhams, en application des dispositions des articles 292 à 315 de la Loi 17-95.

Le conseil d'administration est autorisé à constituer, en garantie du remboursement dudit emprunt obligataire, d'hypothèques portant sur des biens immobiliers.

L'autorisation conférée par l'Assemblée Générale Ordinaire est valable pour une durée de cinq (5) ans à compter de la date de tenue de l'Assemblée du 24/07/2018.

Programme d'émission de billets de trésorerie

Au 31 octobre 2019, l'encours de Douja Promotion Groupe Addoha en billets de trésorerie s'établit à 423 MMAD et se présente comme suit :

Tableau 12 Récapitulatif des émissions de Billets de Trésorerie

Code ISIN	Date de jouissance	Date d'échéance	Montant	Nbr. de titres	Maturité	Taux facial	Prime de risque	Paiement du coupon	Remboursement du principal
MA0001408642	26/04/2019	25/12/2019	20 000 000	200	8 mois	5,00 %	265	In fine	In fine
MA0001408667	13/05/2019	11/05/2020	130 000 000	1300	52 sem	5,00 %	268	In fine	In fine
MA0001408717	12/06/2019	11/12/2019	30 000 000	300	6 mois	5,00 %	266	In fine	In fine
MA0001408741	24/06/2019	22/06/2020	80 000 000	800	52 sem	5,00 %	272	In fine	In fine
MA0001408808	01/08/2019	30/07/2020	25 000 000	250	52 sem	5,00 %	272	In fine	In fine

MA0001408824	01/08/2019	30/01/2020	58 000 000	580	6 mois	5,00 %	272	In fine	In fine
MA0001408816	02/08/2019	31/07/2020	50 000 000	500	52 sem	5,00 %	272	In fine	In fine
MA0001408857	19/08/2019	30/01/2020	15 000 000	150	164 jours	5,00 %	272	In fine	In fine
MA0001408931	18/10/2019	17/04/2020	15 000 000	150	6 mois	5,00 %	265	In fine	In fine

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

II.9.2. Dette bancaire

Les crédits bancaires à moyen et à long terme de l'entité Douja Promotion Groupe Addoha se présentent comme suit :

Montant Initial en MMAD	Type	Date 1er déblocage	Date fin de l'Emprunt	Mode de remboursement	Montant débloqué[3] en MMAD à fin Juin 2019
269	CMT	22/01/2018	31/01/2022	Mensuel	269
50	CMT	21/06/2017	08/06/2020	Mensuel	50
100	CMT	25/09/2018	26/03/2019	Mensuel	100
100	CMT	21/07/2016	21/07/2021	Mensuel	100
85	CPI	08/02/2016	29/06/2019	Quotité/Bien	85
75	CPI	08/02/2016	30/09/2019	Quotité/Bien	75
50	CMT	15/01/2019	31/01/2020	Mensuel	50
43	CMT	28/12/2017	29/12/2018	Mensuel	43
103	CPI	02/08/2017	30/12/2019	Quotité/Bien	103
200	CPI	08/07/2018	09/12/2019	Quotité/Bien	200
150	CMT	25/06/2018	25/06/2020	Mensuel	150
182	CMT	31/08/2015	29/06/2019	Mensuel	182
30	CMT	01/11/2017	29/10/2021	Mensuel	30
650	CMT	10/07/2018	02/07/2025	Mensuel	650
300	CMT	19/04/2018	17/04/2022	Mensuel	300
475	CPI	17/07/2016	31/12/2019	Quotité/Bien	475
100	CPI	22/08/2017	31/12/2020	Quotité/Bien	69
120	CPI	21/05/2018	21/05/2022	Quotité/Bien	100
250	CPI	23/06/2013	30/12/2017	Quotité/Bien	250
440	CPI	21/05/2018	21/05/2022	Quotité/Bien	38
52	CPI	18/01/2019	31/12/2019	Quotité/Bien	52
127	CPI	31/10/2018	31/10/2022	Quotité/Bien	127
50	CPI	31/10/2018	31/10/2020	Quotité/Bien	50
60	CMT	01/02/2018	14/04/2019	Mensuel	60

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

L'évolution de la dette bancaire sur les trois derniers exercices (au niveau social) de la Société se présente comme suit :

En MMAD	2016	2017	2018	Juin-2019
CMT et CPI	2 052	2 034	2 165	1 981
Spot	290	292	50	-

[3] Il s'agit du cumul des montants tirés à fin juin 2019 et ne représente pas le solde de ces lignes qui font l'objet de remboursement au fur et à mesure

Découverts	1 462	1 742	1 363	1 253
Total	**3 804**	**4 068**	**3 578**	**3 234**

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

L'évolution de la dette bancaire au niveau consolidé sur les trois derniers exercices se présente comme suit :

En MMAD	2016 proforma	2017	2018	Juin-2019
CMT et CPI	2 677	2 816	3 208	3 125
Spot	290	292	50	-
Découverts	1 675	1 879	1 407	1 259
Autres dettes (*)	32	28	23	85
Total	**4 675**	**5 015**	**4 688**	**4 469**

Source : Douja Promotion Groupe Addoha / (*) il s'agit des dettes relatives à l'application des normes IAS 17 et IFRS 16

Les crédits bancaires obtenus au niveau social depuis le dernier arrêté des comptes, au 31 décembre 2018, se présentent comme suit :

Type	Début	Fin	Montant accordé[4] en MMAD
CMT	30/09/2019	30/09/2021	150
CMT	15/01/2019	31/01/2020	50
CPI	12/02/2019	30/06/2020	80
CPI	18/01/2019	31/12/2019	52
CPI	15/08/2019	15/08/2023	70

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

Il est à noter qu'aucun crédit bancaire n'est en cours de négociation par l'entité Douja Promotion Groupe Addoha.

Les contrats de crédit contractés auprès des différents établissements bancaires comportent principalement des obligations d'information et de communication des états financiers à ces établissements. Il est à noter qu'il n'existe pas de covenants financiers auxquels DPGA est assujetti en vertu de ses dettes bancaires.

II.10. Engagements hors bilan et nantissement d'actions

II.10.1. Engagements donnés et reçus

Les engagements donnés et reçus par le Groupe Douja Promotion Groupe Addoha à fin 2018 se présentent comme suit :

Tableau 13 Engagements donnés et reçus

En milliers de dirhams Engagements donnés	2018
Avals et cautions bancaires Douja Promotion	3 121 913
Avals et cautions bancaire – Autres filiales	9 371
Promesse d'hypothèque	1 000 000
Autres engagements donnés (Max. autorisé) Douja Promotion	301 150
Autres engagements donnés (Max. autorisé) – Autres filiales	812
Billet à ordre C.M.T ATTIJARIWAFABANK (27/12/2007)	0
TOTAL (1)	**4 433 246**
(1) Dont engagements à l'égard d'entreprises liées	451 150

[4] *Il s'agit du montant contractuel admis entre DPGA et les établissements de crédit*

En milliers de dirhams Engagements reçus	2018
Cautions reçues	382 672
Autres engagements reçus	280 318
TOTAL (1)	**662 990**

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

II.10.2. Sûretés réelles données ou reçus

Au 31 décembre 2018, les sûretés réelles donnés et reçus par le Groupe Douja Promotion Groupe Addoha se présentent comme suit :

Tableau 14 Sûretés réelles données ou reçus

En milliers de MAD	Montant couvert par la suretée	Nature (1)	Date et lieu d'inscription	Objet (2) et (3)	Valeur comptable nette de la sureté donnée à la date de clôture
Suretés données	4 406 067 000	Hypothèque /Caution	Diverses villes et diverses dates	Entreprises (banques) et personnes tierces	2 680 719 995
Suretés reçues	1 462 900 000	Hypothèque /Caution	Diverses villes et diverses dates	Entreprises (banques) et personnes tierces	1 227 812 623

(1) Gage : 1- Hypothèque : 2- Nantissement : 3-Warrant : 4-Autres : 5- (à préciser)
(2) préciser si la sûreté est donnée au profit d'entreprises ou de personnes tierces (sûretés données) (entreprises liées, associés membres du personnel)
(3) préciser si la sûreté reçue par l'entreprise provient de personnes tierces autres que le débiteur (sûretés reçues)

II.10.3. Passifs éventuels

Les passifs éventuels se rapportent à des garanties bancaires et autres éléments survenant dans le cadre habituel des activités du Groupe. Le Groupe n'anticipe pas que ces éléments donnent lieu à des passifs significatifs.

II.10.4. Nantissement d'actions

Au 31 décembre 2018, les actions détenues par la Famille SEFRIOUI ne font l'objet d'aucun nantissement.

II.10.5. Hypothèques

Au 26 juillet 2019, les hypothèques de la société Douja Promotion Groupe Addoha se présentent comme suit :

Tableau 15 Hypothèques de Douja Promotion Groupe Addoha

Actifs	Bénéficiaire	Montant total (en KMAD)
Biens immobiliers	Attijariwafa Bank Maroc	1 182 856
Biens immobiliers	Banque Populaire Maroc	635 705
Biens immobiliers	CNCA	400 000
Biens immobiliers	CIH	257 546

Biens immobiliers	Crédit Du Maroc	83 656
Biens immobiliers	CFG Group	13 900
Biens immobiliers	BMCE Bank of Africa	715 944
Biens immobiliers	Société Générale Maroc	59 356
Biens immobiliers	Wafa Immobilier	74 100
Total		**3 423 063**

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

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

II.11. Notations

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

III. Gouvernance de l'émetteur

III.1. Assemblée d'actionnaires

Les modes de convocation, les conditions d'admission, les quorums et les conditions d'exercice des droits de vote des Assemblées Générales Ordinaires et Extraordinaires de la société Douja Promotion Groupe Addoha sont conformes à la loi n°17-95 relative aux sociétés anonymes telle que modifiée et complétée.

III.1.1. Mode de convocation

L'article 19 des statuts de la société Douja Promotion Groupe Addoha stipule en matière d'Assemblée des actionnaires que « les actionnaires de la Société se réunissent en Assemblées Générales, Ordinaires ou Extraordinaires, et en assemblées spéciales dans les conditions fixées par la loi (…). L'Assemblée Générale est présidée par le Président du Conseil d'Administration ou, à défaut, par un autre administrateur délégué par le Conseil ». Seuls les titulaires d'actions qui justifient la propriété de leurs actions dans les 5 jours qui précèdent l'assemblée peuvent y assister.

III.1.2. Conditions d'admission

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

III.1.3. Conditions d'exercice du droit de vote

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

III.1.4. Conditions de délibération

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

III.2. Organes d'administration

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

III.2.1. Composition du Conseil d'Administration

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

- la Société est administrée par un Conseil d'Administration ;
- le Conseil d'Administration nomme parmi ses membres un Président, personne physique, et fixe la durée de sa fonction, qui ne peut toutefois excéder celle de son mandat d'administrateur ;
- le Conseil désigne aussi la personne devant remplir les fonctions de secrétaire et qui peut être prise même en dehors de ses membres et des actionnaires.

La présidence du Conseil d'Administration de Douja Promotion Groupe Addoha est assurée par M. Anas Sefrioui, Président Directeur Général.

La composition du Conseil d'Administration de Douja Promotion Groupe Addoha, au 30 novembre 2019 se décline de la manière suivante :

Tableau 16 Composition du Conseil d'Administration de Douja Promotion Groupe Addoha

Membre du Conseil d'Administration	Fonction actuelle au sein de DPGA	Fonction au sein du Conseil d'Administration	Date de nomination ou de renouvellement	Expiration du mandat	Lien de parenté avec le Président
M. Anas Sefrioui	Président Directeur Général	Président	15/06/2017	AGO statuant sur les comptes de l'exercice 2022	Lui-même
Mme Kenza Sefrioui	Vice-Président / Directrice Générale Déléguée Haut Standing	Vice-président	15/06/2017	AGO statuant sur les comptes de l'exercice 2022	Fille du président
M. Anas Berrada Sounni	Directeur Général Délégué Finances & Ressources	Administrateur	27/06/2019	AGO statuant sur les comptes de l'exercice 2022	Aucun
M. Philippe Faure	-	Administrateur indépedant	27/06/2019	AGO statuant sur les comptes de l'exercice 2024	Aucun
M. Jean-René Fourtou	-	Administrateur indépedant	27/06/2019	AGO statuant sur les comptes de l'exercice 2024	Aucun
M. Azzedine Kettani	-	Administrateur indépedant	30/06/2015	AGO statuant sur les comptes de l'exercice 2020	Aucun

M. Mohamed El Mernissi	-	Administrateur indépedant	30/06/2015	AGO statuant sur les comptes de l'exercice 2020	Aucun

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

En 2012, M. Philippe Faure intègre le conseil d'administration de Douja Promotion Groupe Addoha en qualité d'administrateur indépendant. En outre, l'Assemblée Générale du 28 juin 2013 décide de renouveler le mandat de M. Philippe Faure, en qualité d'administrateur de la Société et ce, pour une durée de six années, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire qui sera appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2018.

Par ailleurs, le 23 décembre 2013, le Conseil d'Administration décide de nommer M. Jean-René Fourtou. La décision a été ratifiée par l'Assemblée Générale Ordinaire du 30 juin 2014 qui fixe son mandat pour une durée de 5 années, soit jusqu'à l'AGO statuant sur les comptes de l'exercice 2018.

A partir de l'année 2013, le Groupe Addoha se démarque par la nomination de plusieurs administrateurs indépendants permettant de renforcer sa gouvernance. Ainsi, les 4 derniers administrateurs de la liste ci-dessus sont des administrateurs indépendants.

L'Assemblée Générale Ordinaire tenue le 30 juin 2015 a décidé de ratifier la nomination de M. Mohamed El Mernissi et M. Azzedine Kettani en qualité d'administrateurs telle que décidée par le conseil d'administration tenu en date du 26 mars 2015, et ce pour une durée de 6 ans.

Le Conseil d'Administration du 25 juillet 2018 a pris acte de la démission de M.Malik Sefrioui, de son poste d'administrateur de la société et le remercie des efforts qu'il a déployés pendant toute la durée de son mandat.

L'Assemblée Générale tenue le 27 juin 2019 ratifie la cooptation de M. Anas BERRADA SOUNNI en qualité d'administrateur en remplacement de M. Malik Sefrioui, démissionnaires, telle que décidée par le conseil d'administration en date du 27 mars 2019 et ce pour la durée restant à courir du mandat de son prédécesseur, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos au 31 Décembre 2022.

L'Assemblée Générale Ordinaire tenue le 27 juin 2019 a décidé de renouveler les mandats de M. Jean-René FOURTOU et de M. Philippe FAURE en qualité d'administrateurs de la société pour une durée de six années. Leur mandat arrivera à expiration à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaires qui sera appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2024.

III.2.2. Critères d'indépendance et de parité homme/femme

Il est à noter que la Société cherche à avoir une majorité d'administrateurs indépendants au sein du Conseil d' Administration. En effet, 4 membres du Conseil d'Administration sont des administrateurs indépendants, et ce, sur un total de 7 membres.

Les critères adoptés par DPGA en matière d'indépendance des administrateurs sont :

- L'absence de relation directe ou indirecte avec la société, ses dirigeants ou son groupe qui puisse influencer le jugement de l'administrateur ou son impartialité dans l'exercice de ses fonctions ;
- L'inexistence de conflits d'intérêts avec la société ;
- Les administrateurs ne doivent pas détenir une participation de contrôle sur la société ;
- Les administrateurs doivent disposer des compétences requises en matière de la planification stratégique, de la gouvernance, de la gestion des risques, du contrôle interne, de la comptabilité, de la responsabilité sociétale et environnementale ainsi qu'en matière légale et réglementaire en liaison avec l'activité de la promotion immobilière.

Il n'existe aucune politique de la société dans la composition du Conseil d'Administration en termes de parité homme / femme.

III.2.3. CV des membres du Conseil d'Administration

M. Anas Sefrioui

M. Anas Sefrioui a débuté sa carrière professionnelle au début des années 80 dans le secteur de la fabrication et la transformation de papier avec la création de plusieurs unités industrielles à Casablanca, Tanger, Fès et Agadir (aujourd'hui toutes cédées). Il a également créé, en partenariat avec deux groupes internationaux, une société industrielle de fabrication de carbonate.

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

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

M. Anas Sefrioui est né le 16/05/1957.

Au 30 juin 2019, M. Anas Sefrioui, Président Directeur Général de la société Douja Promotion Groupe Addoha a également les mandats dans les sociétés suivantes :

Tableau 17 Mandats du Président

Société	Activité	Fonction
Douja Promotion Groupe Addoha	Promotion Immobilière	Président
Cita	Promotion Immobilière	Président
Tanger Sakane	Promotion Immobilière	Président
Addoha Essalam	Promotion Immobilière	Gérant
Dar Jawda	Promotion Immobilière	Gérant
Marrakech Golden Resorts	Promotion Immobilière	Président
Promif	Promotion Immobilière	Gérant
Promolog	Promotion Immobilière	Gérant
Optim Immobilier	Promotion Immobilière	Président
Maroc Villages & Résidences	Promotion Immobilière	Président
Trade Management	Services	Président
Immolog	Promotion Immobilière	Président
Mabani Détroit	Promotion Immobilière	Président
General Firm Of Morocco	Promotion Immobilière	Président du Directoire
Al Qudra Addoha	Promotion Immobilière	Président
Mabani Zellidja	Promotion Immobilière	Président du Directoire
Beladi Hadj Fatah	Promotion Immobilière	Co-gérant
Ciments de l'Atlas	Production de ciment et de béton	Président
Ciments de l'Atlas Nador	Production de ciment et de béton	Président
OIP	Holding de participations	Président
Cement Africa Holding	Holding de participations	Président
Awal Sakane	Promotion Immobilière	Co-gérant
Marina Blanca	Complexe balnéaire	Gérant
Bétons et Granulats du Maroc	Béton Granulat	Président
CAP Spartel	Promotion Immobilière	Président

Prestigia Golf City	Services	Gérant
Foncière Iskane	Promotion Immobilière	Président
Pépinière Atlas	Services	Gérant
Kamam	Promotion Immobilière	Gérant
Real Fly	Services de transport aérien	Gérant
Ciment Granulats	Production et distribution des Granulats	Gérant
Al Makane Al Jamil	Promotion Immobilière	Gérant
Addoha Sud	Promotion Immobilière	Gérant
Douja Promotion Cameroun	Promotion Immobilière	Administrateur général
Douja Promotion Côte d'Ivoire	Promotion Immobilière	Administrateur général
Douja Promotion Sénégal	Promotion Immobilière	Administrateur général
Douja Promotion Guinée	Promotion Immobilière	Administrateur général
Douja Promotion Tchad	Promotion Immobilière	Administrateur général
Douja Promotion Burundi	Promotion Immobilière	Administrateur général
Douja Promotion Congo	Promotion Immobilière	Administrateur général

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

Mme Kenza Sefrioui

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

En janvier 2005, elle intègre la Banque d'affaires « Exane BNP Paribas » à New York. Par la suite, elle continue ses études à George Washington University pour obtenir un master en comptabilité.

En 2007, Kenza Sefrioui intègre Douja Promotion Groupe Addoha, et est nommée en juillet 2011 Directeur Général Délégué. En 2016, elle intègre le Conseil d'Administration d'Addoha en tant que Vice-Président.

Mme Kenza Sefrioui est née le 09/07/1983.

Les autres mandats de Mme Kenza Sefrioui se présentent comme suit :

Tableau 18 Mandats de Mme Kenza Sefrioui

Société / Mandat	Fin du Mandat	Fonction
DPGA	AG sur les comptes 2022	Administrateur
IMMOLOG	AG sur les comptes 2019	Administrateur
MABANI ZELLIDJA	AG sur les comptes 2024	Administrateur
CAP SPARTEL	AG sur les comptes 2023	Administrateur
FONCIERE ISKANE	AG sur les comptes 2020	Administrateur
AL QUDRA	AG sur les comptes 2021	Administrateur
MVR	AG sur les comptes 2022	Administrateur
MGR	AG sur les comptes 2022	Administrateur
OPTIM IMMOBILIER	AG sur les comptes 2022	Administrateur
TANGER SAKANE	AG sur les comptes 2020	Administrateur
TRADE MANAGMENT	AG sur les comptes 2022	Administrateur
ADDOHA AFRIQUE	AG sur les comptes 2021	Administrateur
CITA	AG sur les comptes 2021	Administrateur

MABANI DETROIT	AG sur les comptes 2021	Administrateur
Ciments de l'Atlas	AG sur les comptes 2021	Administrateur
Ciments de l'Atlas Nador	AG sur les comptes 2021	Administrateur
OIP	AG sur les comptes au 30.06.2019[5]	Administrateur
Cement Africa Holding	AG sur les comptes 2024	Administrateur

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

Il est à noter que tous les mandats de Mme Kenza Sefrioui sont des mandats d'administrateurs.

M. Anas Berrada

M. Anas Berrada Souni est diplômé de l'Université Paris IX Dauphine en gestion d'entreprise. Il débute sa carrière chez BMCE Bank of Africa, il intègre en 1999 le Groupe Attijariwafa Bank où il assumera différentes responsabilités dont la Direction Générale de la banque d'affaires Attijari Finances Corp.

M. Berrada a piloté plusieurs opérations stratégiques (privatisation, fusion acquisition…) et de marché (introductions en bourse de Maroc Telecom, Douja Promotion Groupe Addoha, Alliances…).

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

En juin 2019, M. Berrada est nommé membre du conseil d'administration de Douja Promotion Groupe Addoha.

M. Anas Berrada Souni est né le 07/08/1973.

Les autres mandats de M. Anas Berrada se présentent comme suit :

Société / Mandat ADM	Fin du Mandat	Fonction
DPGA	AG sur les comptes 2022	Administrateur
FONCIERE ISKANE	AG sur les comptes 2020	Administrateur
MGR	AG sur les comptes 2022	Administrateur
OPTIM IMMOBILIER	AG sur les comptes 2022	Administrateur
TANGER SAKANE	AG sur les comptes 2020	Administrateur
TRADE MANAGMENT	AG sur les comptes 2022	Administrateur
ADDOHA AFRIQUE	AG sur les comptes 2021	Administrateur
CITA	AG sur les comptes 2021	Administrateur
MABANI DETROIT	AG sur les comptes 2021	Administrateur

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

Il est à noter que tous les mandats de M. Anas Berrada sont des mandats d'administrateurs.

M. Philippe Faure

M. Philippe Faure est diplômé d'une licence de philosophie, d'une maîtrise d'anglais et d'un diplôme de l'Institut d'études politiques de Paris, il entre à l'École nationale d'administration (ENA) en 1974.

M. Philippe Faure est un ancien ambassadeur de France au Maroc, et ce, après avoir occupé de nombreux postes au ministère des Affaires étrangères.

En 2013, M. Philippe Faure est nommé membre du conseil d'administration en qualité d'administrateur indépendant.

M. Philippe Faure est né le 13/06/1950.

Les autres mandats de M. Philippe Faure se présentent comme suit :

[5] *Exercice clos du 01/07/N au 30/06/N+1 / AG se tenira le 30 Décembre 2019*

Société	Fonction
BANQUE TRANSATLANTIQUE	Représentant permanent de CICOVAL, membre du conseil de surveillance
PIERRE FABRE SA	Administrateur
SOCIETE DE LA TOURNELLE DE BETHUNE	Président
PH FAURE CONSEIL	Administrateur

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

M. Jean-René Fourtou

M. Jean-René Fourtou est diplômé de l'Ecole polytechnique en 1960. Il cumule plus de 50 ans de carrière, dont 40 ans en qualité de chef d'entreprise.

M. Jean-René Fourtou est nommé en 2002 pour prendre les commandes du groupe Vivendi. En avril 2005, il décide d'abandonner la direction opérationnelle pour préciser le conseil de surveillance du groupe.

En 2013, M. Jean-René Fourtou est nommé membre du conseil d'administration en qualité d'administrateur indépendant.

M. Jean-René Fourtou est né le 20/06/1939.

Les autres mandats de M. Jean-René Fourtou se présentent comme suit :

Société	Fonction
SOCIETE BARRES	Administrateur
SOCIETE GERI	Administrateur

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

M. Azzedine Kettani

M. Azzedine Kettani est titulaire d'une licence de droit de la Faculté de Rabat, d'une maîtrise et d'un doctorat des facultés de Paris et de Nice en France.

M. Azzedine Kettani est à la tête d'un des plus grands cabinets d'affaires de la place, Kettani Law Firm, fondé en 1971. Professeur depuis plus de 45 ans dans plusieurs facultés nationales et internationales, il est aussi membre de la Cour Européenne d'Arbitrage ou encore du Moroccan American Trade and Investment Council (MATIC), ainsi que de nombreuses autres institutions.

M. Azzedine Kettani est né le 12/12/1944.

En 2015, M. Azzedine Kettani est nommé membre du conseil d'administration en qualité d'administrateur indépendant.

M. Azzeddine Kettani est aussi membre du conseil d'administration d'une société de courtage d'assurance ASK Gras Savoye.

M. Mohamed El Mernissi

M. Mohamed El Mernissi est Président de la Cour Marocaine d'Arbitrage, Professeur de droit à l'Université Hassan II de Casablanca, et Directeur du Laboratoire Interdisciplinaire de Recherche en Droit -LIRDA-. Par ailleurs, il est à la tête du cabinet FIGES qui est un conseil de référence dans les partenariats public-privé, agissant pour l'État Marocain et ses établissements publics dans les plus importants projets d'infrastructure du pays à l'instar du port de Tanger Med.

M. Mohamed El Mernissi est né le 01/01/1945.

En 2015, M. Mohamed El Mernissi est nommé membre du conseil d'administration en qualité d'administrateur indépendant.

Il est à noter que M. Mohamed El Mernissi n'a pas d'autres mandats d'administrateurs.

III.2.4. Fonctionnement du Conseil d'Administration

Actions de garantie

Selon l'article 11 des statuts de la Société, le nombre des actions de garantie prévues par la loi et que doit détenir chaque administrateur dans la Société est fixé à dix (10) actions.

Durée des fonctions des administrateurs

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

Allocations du Conseil

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

Réunions de Conseil

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

Quorum, majorité et procès-verbaux

Selon l'article 15 des statuts de la Société, le Conseil d'Administration se réunit et délibère dans les conditions prévues par la loi.

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

Pouvoirs du Conseil

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

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

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

III.2.5. Rémunérations attribuées aux membres du Conseil d'Administration

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

Le montant des rémunérations versées au Conseil d' Administration sur les trois dernières années se présente comme suit :

En MMAD	2017	2018	2019
Rémunérations versées au Conseil d'Administration	2,0	2,0	2,5

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

III.2.6. Comités émanant du conseil d'administration

Il est à noter que seul le comité d'audit émane du Conseil d'Administration. Il se compose des membres suivants :

Tableau 19 Composition du comité d'audit[6]

Comités	Membres	Fonction au sein du Comité	Date d'entrée en fonction	Date d'expiration du mandat
Comité d'audit	M. Philippe FAURE	Président du Comité	15/06/2017	AGO statuant sur les comptes de l'exercice 2024
	M. Mohamed El Mernissi	Membre du Comité	22/03/2019	AGO statuant sur les comptes de l'exercice 2020

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

Fonctionnement du Comité d'Audit :

Le Comité d'Audit se réunit au moins une fois par semestre sur convocation de son président et à chaque fois que cela s'avérera nécessaire. Il peut s'adjoindre toute personne qualifiée lorsque l'ordre du jour le justifie.

Le Président établit l'ordre du jour de chaque réunion, en tenant compte des propositions qui lui sont adressées par le Conseil d'Administration.

Le Directeur Général Finances & ressources veille à ce que les convocations soient adressées aux membres du Comité d'Audit, ainsi que l'ordre du jour et le dossier contenant l'information nécessaire pour les recommandations à faire au Conseil d'Administration.

Les réunions du Comité d'Audit ont lieu au siège social de la société ou en tout autres lieu indiqué dans la convocation.

Un procès-verbal sera établi à l'issue de chaque réunion et transmis au Conseil d'administration de la société.

Attributions du Comité d'Audit :

Le Comité d'Audit accomplit, notamment, les missions suivantes qui lui incombent en vertu des dispositions légales applicables, sans préjudice des missions légales du Conseil d'Administration :

a) Le Comité d'Audit veille à ce que le rapport annuel et les comptes annuels, les états financiers périodiques et toute autre communication financière importante du Groupe respectent les principes comptables généralement appliqués (IFRS …).

b) Le Comité d'Audit examine régulièrement les stratégies et pratiques comptables appliquées pour préparer les états financiers du Groupe et s'assure de leur conformité aux bonnes pratiques et exigences des normes comptables appropriées.

c) Le Comité d'Audit examine les recommandations formulées par les commissaires aux comptes et les rapports remis par ceux-ci au Conseil d'Administration.

d) Le Comité d'Audit surveille l'efficacité des systèmes de contrôle interne du Groupe, et en particulier des contrôles financiers, opérationnels et de conformité, ainsi que de la gestion des risques.

e) En matière d'audit interne, le Comité d'Audit vérifie la portée/les programmes/les résultats du travail de la Direction d'audit interne et s'assure que le suivi des recommandations de l'audit interne est bien réalisé.

[6] *Comité instauré en 2017 et a été opérationnel début d'année 2019*

f) Le Comité d'Audit se penche sur les domaines à risque susceptibles d'avoir une influence matérielle sur la situation financière du Groupe. Lors de son examen, le Comité d'Audit étudie les procédures en place afin d'identifier ces risques importants et de quantifier leur impact possible sur le Groupe et le fonctionnement des systèmes de contrôle.

Le Comité d'Audit adresse les recommandations qu'il estime appropriée au Conseil d'Administration, soit oralement par le biais de son Président, soit dans le procès-verbal de la réunion du Comité.

III.3. Organes de direction

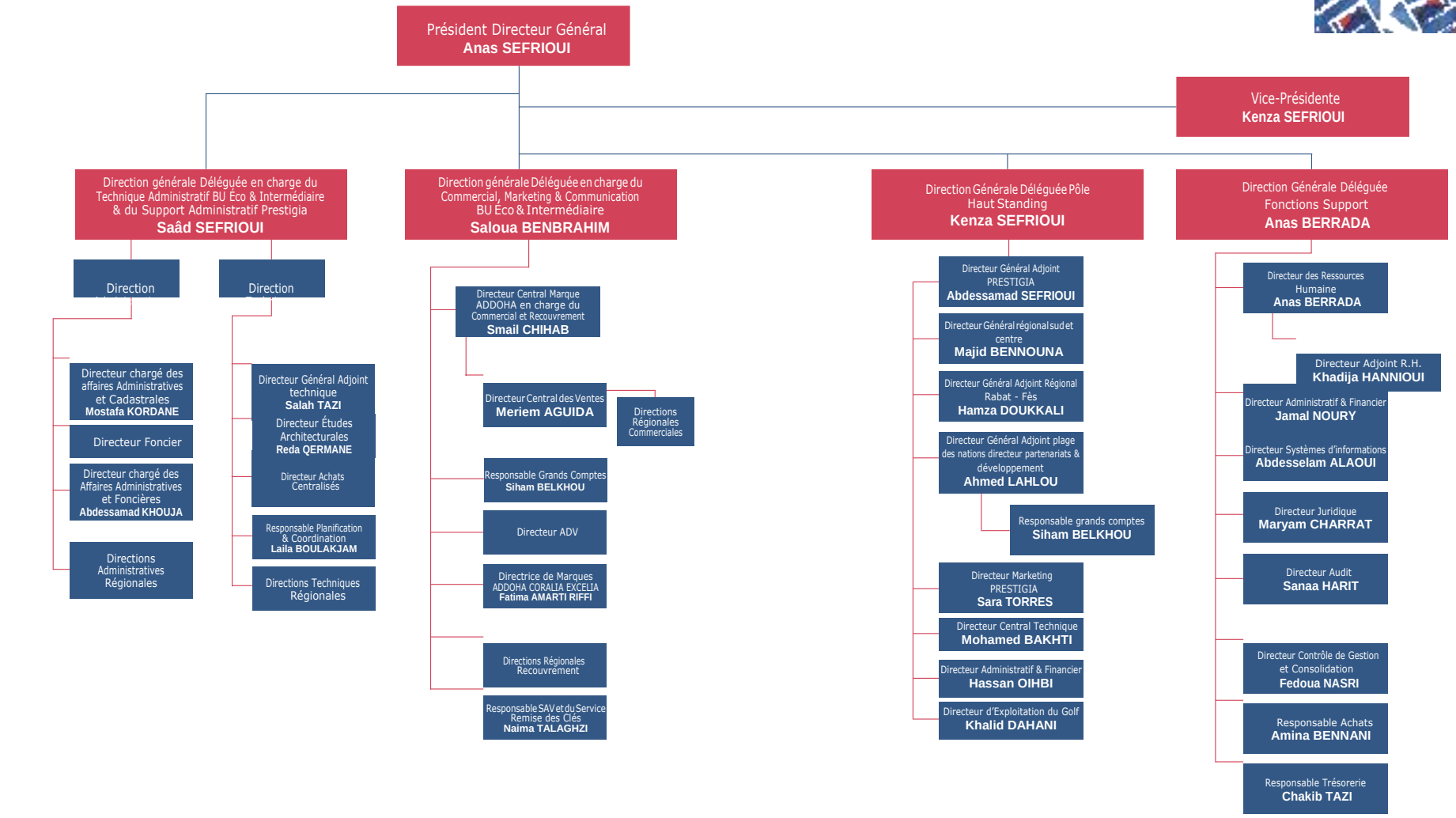
L'article 17 des Statuts de la société Douja Promotion Groupe Addoha stipule que la Direction Générale de la Société est assumée sous la responsabilité du Conseil d'Administration, soit par le Président du Conseil avec le titre de Président Directeur Général, soit par une autre personne physique nommée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

III.3.1. Organisation

Organigramme actuel de la société

L'organigramme de Douja Promotion Groupe Addoha, au 30 novembre 2019, se présente comme suit :

ORGANIGRAMME



III.3.2. Dirigeants

Au 31 décembre 2018, la liste des principaux dirigeants de Douja Promotion Groupe Addoha se décline comme suit :

Tableau 20 Principaux dirigeants de Douja Promotion Groupe Addoha

Identité	Fonction	Date d'entrée dans la société	Date de nomination dans la fonction actuelle
M. Anas Sefrioui	Président Directeur Général	1988	1988
Mme Kenza Sefrioui	Vice-Président / Directrice Générale Déléguée Haut Standing	2007	2011
M. Saad Sefrioui	Directeur Général Délégué Technique et administratif	2011	2013
Mme Saloua Benbrahim	Directeur Général Déléguée Commercial, Marketing et communication	1992	2013
M. Anas Berrada	Directeur Général Délégué Finances & Ressources	2011	2013

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

III.3.3. CV des principaux dirigeants

M. Anas Sefrioui

Se référer au CV relatif à M. Anas Sefrioui au niveau de la partie « Organes d'Administration » ci-dessus.

Mme Kenza Sefrioui

Se référer au CV relatif à Mme Kenza Sefrioui au niveau de la partie « Organes d'Administration » ci-dessus.

M. Saad Sefrioui

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

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

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

M. Saad Sefrioui est né le 18/01/1982.

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

M. Anas Berrada

Se référer au CV relatif à M. Anas Berrada au niveau de la partie « Organes d'Administration » ci-dessus.

Mme Saloua Benbrahim

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

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

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

Mme Saloua Benbrahim est née le 05/01/1967.

III.3.4. Rémunérations attribuées aux principaux directeurs[7]

Les principaux directeurs de Douja Promotion Groupe Addoha perçoivent un salaire au titre de leur contrat de travail.

Le montant des salaires versés aux principaux directeurs sur les trois dernières années se présente comme suit :

En KMAD	2016	2017	2018
Enveloppe annuelle nette des salaires versés aux principaux directeurs	20 439	22 522	22 230

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

III.4. Comités spécialisés

III.4.1. Comités internes de Douja Promotion Groupe Addoha

Dans une optique d'optimisation et de réalisation de ses objectifs, la société Douja Promotion Groupe Addoha dispose, au 30 novembre 2019 de 6 comités spécialisés : le Comité Exécutif, le Comité Technique, le Comité Commercial et Formalisation, le Comité Communication, le Comité Ressources Humaines et Formation, ainsi que le Comité de Suivi des Performances.

Lesdits comités, leurs objectifs, leurs membres et leurs périodicités sont présentés au niveau du schéma ci-après :

Figure 2 Comités internes de Douja Promotion Groupe Addoha

Comité	Objectifs du comité	Membres	Périodicité
Comité Exécutif	▪ Suivi des projets stratégiques du Groupe ▪ Fixation des objectifs annuels en termes de volume des ventes, de chiffre d'affaires et de rentabilité ▪ Détermination des nouveaux programmes et des investissements ▪ Suivi global des réalisations commerciales ▪ Suivi global de la formalisation des contrats ▪ Examen des états financiers du Groupe	• Le Président • Le Conseiller du Président • Le Directeur Général Délégué • Les Directeurs Généraux Adjoints	Hebdomadaire
Comité Technique	▪ Validation des cahiers des charges ▪ Ouverture des plis et passation des marchés ▪ Choix des prestations (architecte, BET, géomètre, bureau de contrôle…) ▪ Elaboration des plannings et des budgets de construction des programmes ▪ Suivi des réalisations et des budgets par rapport aux objectifs prévisionnels	• Les Directeurs Généraux Délégués • Les Directeurs Généraux Adjoints • Le Directeur Technique • Le Directeur de la Production • Le Directeur des Marchés • Les Directeurs régionaux • Les Directeurs de projets	Hebdomadaire
Comité Commercial et Formalisation	▪ Suivi des réalisations en termes de contrats définitifs et analyse par rapport aux objectifs ▪ Suivi par programme des ventes par rapport aux objectifs ▪ Elaboration des offres relatives aux campagnes promotionnelles ▪ Suivi des grandes tendances du marché et de la concurrence ▪ Prise de décision sur le barème du commissionnement des agents commerciaux ▪ Analyse des propositions visant à réduire les délais de signature des contrats (clientèle, Administrations, Banques, Ministère des Finances, etc.) ▪ Agrément des modèles des compromis de ventes et des contrats acquéreurs en vigueur au niveau du Groupe ▪ Suivi du recouvrement ▪ Suivi global des réalisations commerciales	• Le Président • Le Conseiller du Président • Les Directeurs Généraux Délégués • Les Directeurs Généraux Adjoints • Les Directeurs Commerciaux • Les Directeurs de projets	Bimensuelle
Comité Communication	▪ Agrément des budgets et des plans annuels de communication médias et hors médias proposés par le Service Communication ▪ Suivi des actions et des budgets de communication définis dans le cadre des plans annuels	• Le Président • Le Conseiller du Président • Les Directeurs Généraux Délégués • Les Directeurs Généraux Adjoints • La Direction Commerciale • La Direction Communication	Mensuel
Comité Communication	▪ Agrément des budgets et des plans annuels de communication médias et hors médias proposés par le Service Communication ▪ Suivi des actions et des budgets de communication définis dans le cadre des plans annuels	• Le Président • Le Conseiller du Président • Les Directeurs Généraux Adjoints • Les Directeurs Généraux Délégués • La Direction des Ressources Humaines	Semestrielle
Comité de Suivi des Performances	▪ Procéder à la mise au point générale des réalisations du mois précédent	• Le Président • Le Conseiller du Président • Les Directeurs Généraux Adjoints • Les Directeurs Généraux Délégués • Les responsables des Directions et Départements	Mensuel

[7] *Directeurs généraux, Directeur Administratif et Financier, Directeur de l'Audit Interne, etc.*

III.4.2. Conventions entre Douja Promotion Groupe Addoha, ses administrateurs et ses principaux dirigeants

Un protocole d'accord portant sur les modalités des avances en compte courant versées par monsieur Anas Sefroui, président du Conseil d'Administration a été conclu avec DPGA. Le taux de rémunération annuelle est de 2,6% HT. A fin 2018, les intérêts comptabilisés en charge s'élèvent à 34,3 MMAD. Le solde des avances au 31 décembre 2018 est de 1 378,3 MMAD dont 500 MMAD sont bloqués pour une durée de 4 ans.

III.4.3. Prêts accordés aux membres du Conseil d'Administration

À fin novembre 2019, il n'existe pas de prêts accordés par Douja Promotion Groupe Addoha aux membres du Conseil d'Administration.

III.4.4. Intéressement et participation du personnel

À fin novembre 2019, il n'existe pas de schéma d'intéressement et de participation du personnel appliqué au sein de la société Douja Promotion Groupe Addoha.

Partie III. ACTIVITE DE DOUJA PROMOTION GROUPE ADDOHA

I. Historique de Douja Promotion Groupe Addoha

I.1. Introduction au Groupe Douja Promotion Groupe Addoha

Créée en 1988 à l'initiative de son fondateur M. Anas Sefrioui, la société Douja Promotion Groupe Addoha est spécialisée dans la construction, le financement et la commercialisation de programmes de logements économiques, de moyen et de haut standing.

Depuis sa création et jusqu'à fin 2016, la société Douja Promotion Groupe compte plus de 383 000 unités réalisées ou en cours de réalisation, dont 92% réservées aux logements économiques et de moyen standing et 8% pour le segment haut standing.

DPGA doit ses réalisations aux efforts qu'elle ne cesse d'entreprendre pour répondre, aux plans de la qualité et de la sécurité des logements, aux attentes de sa clientèle.

Le Groupe Addoha, inscrit ses plans d'actions dans le cadre des objectifs fixés par le Gouvernement visant à faire face au déficit structurel du Royaume en matière d'habitat. C'est ainsi que depuis sa création en 1988, DPGA a réalisé dans le cadre de conventions signées avec l'Etat plusieurs dizaines de programmes de logements sociaux.

Le déploiement de la Société opéré à partir de 2006 sur 12 villes du Royaume, parallèlement à la poursuite et à l'accroissement de ses réalisations à Casablanca, lui a permis de consolider sa part de marché.

Par ailleurs, et depuis son introduction en Bourse en 2006, Douja Promotion Groupe Addoha a conclu plusieurs partenariats avec des opérateurs locaux et étrangers tels qu'Al Qudra, Somed, CGI et le groupe Jamai pour développer plusieurs projets et par la suite permettre une diversification sur les segments économique et haut standing à travers plusieurs villes du Royaume outre Casablanca, dont notamment : Rabat-Salé-Tamesna, Marrakech, Agadir, Fès, Tanger et Meknès.

Dans ce contexte, la Société a noué des partenariats avec Century 21, CBRE et Jones Lang Lassale, des organismes de commercialisation de renom sur la scène internationale, en vue de développer et d'optimiser la vente des programmes haut de gamme auprès de la clientèle étrangère.

Il convient également de relever la capacité innovatrice du Groupe à travers son lancement du Guichet Unique, un outil mis en place pour faciliter aux acquéreurs l'accomplissement de l'ensemble des formalités liées à l'achat d'un logement dans un même espace.

Le Groupe a également été pionnier dans le domaine des logements destinés à la classe moyenne par la réalisation de plusieurs programmes de logements de moyen standing et de villas économiques implantés dans les principales villes du Maroc.

En parallèle, le Groupe a étendu depuis 2009 son activité au segment des résidences principales de haut standing commercialisé sous la marque Prestigia et dont la gestion est assurée par une *Business Unit* créée à cet effet au sein du Groupe. Les performances commerciales enregistrées au titre de ce segment, dépassant les objectifs, ont confirmé l'existence au Maroc d'une forte demande confortant le Groupe dans la pertinence de sa décision d'élargir son champ d'action.

Depuis 2013, le Groupe Addoha a lancé des programmes de logements en Afrique subsaharienne, notamment en Côte d'Ivoire, en Guinée Conakry, au Cameroun, au Congo Brazzaville, au Niger, au Sénégal et au Mali. Ces programmes résultent de la signature de conventions et mémorandums avec les gouvernements respectifs de ces pays.

I.2. Faits marquants depuis 2015

I.2.1. Lancement du Plan Génération Cash

En janvier 2015, le Groupe a lancé un nouveau plan stratégique intitulé « Plan Génération Cash » (PGC) qui s'est traduit par une modification en profondeur du *Business Model* du Groupe et ayant pour principal objectif la « monétarisation » du bilan et la transformation des actifs en cash. Le plan, qui s'étend sur la période 2015-2017, se présente sous 3 axes stratégiques :

Axe 1 : Transformer les actifs en cash

- **Stocks de produits finis :** L'objectif est de vendre sur la période du plan plus de 80% du stock constitué à fin 2014 et de limiter le lancement de nouvelles tranches à la commercialisation, dans les projets où se situent ces produits finis. Cela permettra d'encaisser 100% du prix de la vente en l'absence de décaissements liés aux travaux.
- **Créances clients :** Sur la base du niveau de chiffre d'affaires prévisionnel issu de ce plan et d'un rythme d'encaissement des créances clients équivalent à celui enregistré en 2014, le délai client à la fin de la période du plan devraient s'établir à 4 mois au maximum. Ce qui permettra de réduire les créances nettes d'un montant de 6,5 Md MAD entre fin 2013 et fin 2017.

Axe 2 : Ne pas créer d'autres actifs peu liquides

Le plan stratégique prévoit de limiter la nouvelle production aux groupements d'habitation présentant les meilleurs taux de commercialisation et de passer de 25 000 unités en 2014 à 14 000 unités en 2017. Dans cette approche, les stocks de produits finis à fin 2017 seraient de 8 400 unités contre 20 395 unités à fin 2014.

Par ailleurs, concernant l'investissement en foncier, le plan stratégique prévoit de limiter significativement l'acquisition de nouveau foncier.

Axe 3 : Orienter les préventes

La nouvelle vision stratégique envisage de limiter le lancement de nouvelles tranches à la commercialisation. Ce qui aura un impact positif sur le cash à court terme, grâce à l'économie réalisée sur la construction de biens non commercialisés, malgré la réduction du volume des ventes.

En termes d'objectifs financiers, le PGC permettra, dans un délai de 3 ans, de :

- Consolider la situation financière du Groupe avec des fonds propres de 13,5 Md MAD ;
- Baisser l'endettement net à un niveau correspondant à 4,5 Md MAD, soit un *gearing* de 33% ;
- Réduire le besoin en fonds de roulement de 4,5 Md MAD par rapport à fin 2014 ;
- Réduire les charges financières du Groupe de 40% par rapport à fin 2014 offrant une perspective d'évolution favorable des marges nettes.

Le tableau ci-dessous présente les agrégats prévisionnels du PGC :

Tableau 21 Principaux agrégats financiers prévisionnels du plan stratégique

En Md MAD	2015P	2016P	2017P
Chiffre d'affaires	7,21	7,44	7,64
Dont CA sur stocks de produits finis libres > 1 an	*3,49*	*3,52*	*3,70*
FP consolidés	12,7	13,2	13,5
Gearing (Endettement net/ Capitaux propres)	72%	45%	33%
Investissement de production	4,12	4,22	4,46
Créances Clients	7,20	5,30	3,50
Cash-flow d'exploitation généré	1,80	3,00	3,20

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

I.2.2. Résultat du PGC

A fin 2017, le Groupe Addoha affiche des réalisations en ligne avec les objectifs initiaux dudit Plan Génération Cash, lui permettant ainsi de renforcer fortement ses fondamentaux et de réduire significativement son endettement. En effet, DPGA affiche un désendettement net global de 3,14 milliards de dirhams, soit environ 70% de l'objectif fixé par le plan à fin 2017. Ce désendettement a été réalisé exclusivement par les cash-flows d'exploitation générés par le Groupe et n'a fait l'objet d'aucune dation ou vente à réméré.

Les réalisations à fin 2017 du « Plan Génération Cash se présentent comme suit :

Tableau 22 Plan Génération Cash : Réalisations à fin 2017

Indicateurs	Endettement net (Md MAD)	Gearing	Stock initial de produits finis (unités)
Réalisations 2017	6,1	32,6%	5 300
Réalisation avant PGC	9,3	45,0%	15 000
Variation 2016-2017	***-34,4%***	***-27,6%***	***-64,7%***

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

Sur la période du PCG, le Groupe Addoha a réduit son BFR de 2,5 Md MAD et a collecté 25,1 Md MAD de cash. En 2017, 11 986 unités ont été vendues.

I.3. Rappel des dates clés historiques de Douja Promotion Groupe Addoha

Tableau 23 Dates clés historiques de Douja Promotion Groupe Addoha

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

2002	▪ Septembre : Signature de la 3ème convention avec l'État dans le cadre de l'article 19 de la loi de Finances 1999-2000, portant sur un nombre minimum de 2 500 logements ; ▪ Décembre : Acquisition du siège situé à Casablanca, Km 7 Route de Rabat (Aïn Sebâa).
2003	▪ Novembre : Mise en place du guichet unique au siège de la Société regroupant les banques, les notaires ainsi que les services de l'Enregistrement, de la Conservation Foncière, de la légalisation des signatures et de la Lydec.
2003 – 2004	▪ Signature des conventions de partenariat avec la Banque Populaire, le CIH et la BMCE Bank of Africa au titre du financement des acquéreurs.
2004	▪ Novembre : Signature de la 4ème convention avec l'État dans le cadre de l'article 19 de la loi de Finances 1999-2000, portant sur un nombre minimum de 2 500 logements.
2005	▪ Janvier : Démarrage du nouveau système d'information ; ▪ Octobre : Signature de la 5ème convention avec l'État dans le cadre de l'article 19 de la loi de Finances 1999-2000, portant sur un nombre minimum de 2 500 logements ; ▪ Octobre : Création de la filiale Immolog ; ▪ Décembre : Signature d'une convention cadre avec le Ministère Délégué chargé de l'Habitat dans le cadre de la politique de promotion de partenariat public/privé ; ▪ Décembre : Signature par la filiale Immolog de la 6ème convention avec l'État dans le cadre de l'article 19 de la loi de Finances 1999-2000, portant sur un nombre minimum de 2 500 logements.
2006	▪ Mai : Changement de dénomination : Douja Promotion S.A. devient Douja Promotion Groupe Addoha S.A. ; ▪ Juin : Signature de la 7ème convention avec l'État dans le cadre de l'article 19 de la loi de Finances 1999-2000, portant sur un nombre minimum de 2 500 logements ; ▪ Juin : Signature de la 8ème convention avec l'État dans le cadre de l'article 19 de la loi de Finances 1999-2000, portant sur un nombre minimum de 2 500 logements ; ▪ Décembre : Signature d'un partenariat stratégique avec la Wilaya de Rabat et le Haut-Commissariat des Eaux et Forêts consistant en (i) l'acquisition du terrain du projet Riad Al Andalous situé au niveau de l'ancien parc zoologique de Témara.
2008	▪ Avril : Augmentation de capital par incorporation d'une partie de la prime d'émission portant le capital à 2 835 000 000 par création de 14 175 000 actions nouvelles attribuées gratuitement aux actionnaires ; ▪ Juin : Signature d'un accord avec la Caisse d'épargne pour la commercialisation et la promotion des produits Addoha à travers les réseaux du GCE ; ▪ Octobre : Acquisition de 100% de Cita et Optim Immobilier, filiales de General Firm Of Morocco.
2009	▪ Février : Lancement de la marque Prestigia Luxury Homes (Prestigia), positionnée sur le segment de l'immobilier haut standing.
2010	▪ Juillet : Augmentation de capital par apport en numéraire d'un montant de 2 992 500 000 MAD, portant le capital à 3 150 000 000 MAD par création de 31 500 000 actions nouvelles ; ▪ Juillet : Émission d'un emprunt obligataire d'un montant de 2 000 000 000 MAD par émission de 20 000 obligations d'une valeur nominale de 100 000 MAD.
2013	▪ Augmentation de capital par conversion optionnelle des dividendes 2012 en actions nouvelles portant le capital à 3 225 571 180 MAD ; ▪ Lancement des programmes en Côte d'Ivoire, Guinée Conakry, Cameroun, et Congo Brazzaville ; ▪ Passage aux normes comptables internationales IFRS.

2014	▪ Lancement d'un projet de plus de 15 000 logements au Tchad ; ▪ Emission d'un emprunt obligataire sécurisé de 2 milliards de dirhams
2015	▪ Lancement du plan Génération Cash ; ▪ Signature d'une convention entre l'Etat Guinéen et le Groupe Addoha ; ▪ Désendettement de GFM détenue à 50% conjointement avec Fadesa Espagne, grâce au remboursement de 900 MMAD de dettes financières à fin 2015 ; ▪ Désendettement du groupe Addoha de plus de 1,8 Milliards de Dirhams en 2015, la première année du Plan Génération Cash.
2016	▪ Réalisation de 70% du Plan Génération Cash et la baisse du désendettement global du Groupe de 22% par rapport à l'exercice précédent.
2017	▪ Consolidation de la solidité financière du Groupe au 1er semestre ▪ Acquisition d'une réserve foncière à haut potentiel dans le centre de Casablanca ▪ Accélération de la cadence de la construction des programmes Lagoona City et Cité des Orchidées en Côte d'Ivoire, Cité de l'Emergence au Sénégal, et Cité Douane en Guinée Conakry.
2018	▪ Premières livraisons concrétisées en Côte d'Ivoire avec des livraisons qui s'élèvent à 149 unités. ▪ Lancement du plan PAC 2020 en janvier.
2019	▪ Ambition du management du groupe Addoha de poursuivre le développement des activités du groupe en Afrique de l'Ouest. ▪ Premières livraisons concrétisées en Guinée avec des livraisons qui s'élèvent à 14 unités.

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

I.4. Partenariats stratégiques et conventions signées

En décembre 2006, Douja Promotion Groupe Addoha a signé avec la Wilaya de Rabat et le Haut-Commissariat des Eaux et Forêts un partenariat pour (i) la réalisation d'un programme résidentiel à Rabat (Hay Riad) et (ii) la réalisation d'un pôle résidentiel et touristique sous l'appellation « Plage des Nations ». Le coût d'investissement global de ces opérations est estimé à 11 Md de dirhams sur une durée de 5 ans à compter de 2007.

Parallèlement, Douja Promotion Groupe Addoha a conclu des partenariats stratégiques avec des opérateurs privés pour la réalisation de programmes immobiliers et touristiques.

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

Lesdites alliances ont été respectivement nouées avec :

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

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

Les quatre premiers accords ont donné lieu à la création de filiales communes dont le capital est pour chacune d'entre-elles détenu à parts égales (50%-50%).

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

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

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

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

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

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

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

- Une convention signée avec l'Etat de Côte d'Ivoire portant sur le développement de 10 100 logements dans le quartier de Locodjoro (consistance de 7 500 logements réalisés en 5 tranches) et dans le quartier de Koumassi (consistance de 2 600 logements répartis sur une seule tranche). A la fin de l'année 2018, sur les 10 100 logements requis par la convention, 7 671 logements sont en développement et le reliquat est encore en phase d'étude ;
- Un mémorandum d'entente signé avec l'Etat du Congo Brazzaville portant sur la mise en place de 640 logements économiques sur une superficie de 2,9 hectares dans le quartier de M'pila, dans la capitale congolaise. A la fin de l'année 2018, le projet est encore en phase de structuration et d'étude ;
- Un mémorandum d'entente signé avec l'Etat du Cameroun portant sur le développement de 10 000 logements sociaux répartis dans les 10 principales villes du pays (dont 3 500 logements à Yaoundé). A la fin de l'année 2018, le projet est encore en phase de structuration et d'étude ;

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

En début d'année 2014, une convention a été signée avec l'Etat de Guinée Conakry portant sur le développement 3 000 logements économiques sur des sites privés de la capitale guinéenne. A la fin de l'année 2018, sur les 3 000 logements requis par la convention, 771 logements sont en développement et le reliquat est encore en phase d'étude.

En 2015, Douja Promotion Groupe Addoha procède à la signature :

- D'une convention de partenariat avec le Gouvernement de Côte d'Ivoire, la Banque Centrale Populaire relative aux crédits acquéreurs du Maroc en janvier 2015 lors du forum Maroc-Côte d'Ivoire à Marrakech ;
- D'un mémorandum d'entente signé avec le Gouvernement de Côte d'Ivoire et Attijariwafa Bank relatif au financement de l'accession à la propriété des fonctionnaires de l'Etat de Côte d'Ivoire en janvier 2015 lors du forum Maroc-Côte d'Ivoire à Marrakech ;
- D'un mémorandum d'entente signé avec la police ivoirienne pour la vente de logements à son personnel.

II. Contexte des conventions conclues avec le gouvernement

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

II.1. Conventions conclues avec l'État dans le cadre de l'article 19 de la loi de finances 1999-2000

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

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

Le tableau ci-dessous détaille, au 31 décembre 2018, le nombre de logements économiques réalisés, en cours de réalisation ou à réaliser par Douja Promotion Groupe Addoha comparé au nombre minimum de logements requis par chacune des conventions conclues avec l'État :

Tableau 24 Etat des programmes relatifs aux conventions conclues avec l'État dans le cadre de l'article 19 de la Loi de Finances 1999-2000 (DPGA)[8]

Convention/Programme	Société	Ville	Nombre de logements requis par les conventions
Convention signée en août 2000			
Al Baraka	DPGA	Casablanca	**3 500**
Al Houda	DPGA	Casablanca	
Al Karam	DPGA	Casablanca	
Annakhil	DPGA	Casablanca	
Annour	DPGA	Casablanca	
Convention signée en décembre 2001			
Addamane	DPGA	Casablanca	**2 500**
Al Amal	DPGA	Casablanca	
Al Assil	DPGA	Casablanca	
Al Farah	DPGA	Casablanca	
Al Firdaous	DPGA	Casablanca	
Al Mabrouka	DPGA	Casablanca	
Al Yakine	DPGA	Casablanca	
Convention signée en septembre 2002			
Al Moustakbal	DPGA	Casablanca	**2 500**
Al Moustakbal II	DPGA	Casablanca	
Convention signée en novembre 2004			
Al Badr	DPGA	Casablanca	**2 500**
Arreda	DPGA	Casablanca	
Convention signée en octobre 2005			
Abraj Al Koutoubia	DPGA	Marrakech	**2 500**
Al Amane	DPGA	Casablanca	
Al Irfane	DPGA	Tanger	
Al Wafae	DPGA	Tanger	
Annajah	DPGA	Rabat	
Dalila	DPGA	Fès	
Ennahda	DPGA	Casablanca	
Ennajah	DPGA	Rabat	
Essaada	DPGA	Agadir	
Convention signée en décembre 2007			

[8] *Pour l'état d'avancement se référer à la partie « produits et marchés »*

Convention/Programme	Société	Ville	Nombre de logements requis par les conventions
Oliveraie	DPGA	Fès	
Ouislane	DPGA	Meknès	2 500
Ouislane 2	DPGA	Meknès	
Convention signée en décembre 2007			
Al Baraka I	DPGA	Tanger	2 500
Al Baraka II	DPGA	Tanger	
Total au 31 décembre 2018			

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

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

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

Tableau 25 Etat des programmes relatifs aux conventions conclues avec l'État dans le cadre de l'article 19 de la Loi de Finances 1999-2000 (Filiales)

Convention/Programme	Société	Ville	Nombre de logements requis par les conventions
Convention signée en juin 2006			
Basma 2	Promolog	Casablanca	
Al Wifaq	Dar Jawda	Casablanca	2 500
Dalila 2	Dar Jawda	Fès	
Hay Nahda	Dar Jawda	Rabat	
Convention signée en décembre 2005			
Borj Zaitoun	Immolog	Marrakech	
Al Khayr	Immolog	Salé	2 500
Annaim Tabriquet	Immolog	Salé	
Al Ikhlasse	Immolog	Tanger	
Convention signée en décembre 2007			
Portes de Salé	Immolog	Salé	2 500
Convention signée en décembre 2007			
Les Résidences du Golf éco	Mabani Zellidja	Kénitra	2 500
Total au 31 décembre 2018			

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

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

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

Avantages fiscaux procurés par l'article 19 :

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

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

- les droits d'enregistrement et de timbre ;

- les droits d'inscription sur les livres fonciers ;
- l'impôt des patentes ;
- la taxe sur la valeur ajoutée (TVA) ;
- l'impôt sur les sociétés (IS) ;
- l'impôt général sur le revenu (IGR) ;
- la participation à la solidarité nationale sur les terrains non bâtis, supprimée par l'article 20 de la loi des finances n°26-04 ;
- la taxe urbaine ;
- et, tous impôts, taxes, redevances et contributions perçus en faveur des collectivités locales et de leurs groupements.

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

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

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

Tableau 26 Etat des programmes entrant dans le cadre du partenariat public/privé

Ville	Projet	Nombre d'unités requises par les conventions	Société	Date de signature[9]
Agadir	Essaada	2 500	DPGA	**oct.-05**
	Essaada 2	500	DPGA	**mai.-10**
	Al Baraka Adrar	500	DPGA	**avr.-10**
Total Agadir				
Fès	Dalila	2 500	DPGA	**oct.-05**
	Dalila 2	2 500	Dar Jawda	**2008**
Total Fès				
Marrakech	Abraj Koutoubia	2 500	DPGA	**oct.-05**
Total Marrakech				
Rabat	Annajah	2 500	DPGA	**oct.-05**
	Ennajah	2 500	DPGA	**oct.-05**
	Ennajd	500	DPGA	**avr.-10**
	Al Kenz	500	Awal Sakane	**avr.-10**
Total Rabat				
Kénitra	Al Imane	500	Awal Sakane	**avr.-10**
Total Kénitra				

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

Douja Promotion Groupe Addoha a signé avec le Holding Al Omrane des conventions portant sur la réalisation de logements (appartements et villas semi-finies) au titre des 13 programmes mentionnés ci-dessus.

[9] *Date signature corrigée en comparaison avec le dernier DI*

Par ailleurs, Douja Promotion Groupe Addoha a conclu en 2011 une convention avec l'ALEM (Agence de Logements et d'Équipements Militaires) visant la création d'une filiale commune « Foncière Iskane », chargée du développement de quatre projets implantés à Casablanca, Kénitra et Oujda portant sur 38 000 logements.

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

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

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

Au niveau de la demande

- Octroi par l'État aux acquéreurs, à travers les notaires chargés de l'établissement des contrats de vente, d'une aide financière correspondant au montant de la TVA (20%) appliquée aux logements achetés. Cette aide publique est subordonnée à l'engagement des acquéreurs d'affecter le logement à leur résidence principale pendant une durée d'au moins 4 années. Cette mesure est de nature à conférer aux transactions immobilières une plus grande transparence et de mettre un terme aux opérations spéculatives ;
- Mise en place d'un nouveau cahier des charges définissant les prescriptions de qualité et de sécurité du logement social. Ce cahier des charges porte sur l'efficacité rendant obligatoire le recours à des bureaux de contrôle technique, la plantation d'un nombre d'arbres correspondant au nombre de logements construits et une garantie de 3 ans portant sur l'étanchéité et les canalisations extérieures ;
- Mise en place au niveau de l'État d'un fonds de garantie destiné à couvrir les risques liés aux crédits consentis aux acquéreurs par les établissements bancaires dans le cadre d'un plafond porté en 2009 à 800 000 MAD. Au titre du Fonds de Garantie dédié aux logements sociaux (FOGARIM), les crédits accordés jusqu'au 30 juin 2015 ont bénéficié à 123 559 ménages pour un montant totalisant 19,0 milliards de dirhams.

Au niveau de l'offre

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

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

- Augmentation du plafond de prix de vente du logement social de 200 000 MAD à 250 000 MAD hors TVA ;
- Fixation de la superficie du logement social comprise entre 50 m² et 100 m² ;

- Possibilité accordée aux promoteurs immobiliers de conclure avec l'État des conventions pour les programmes autorisés avant le 1er janvier 2010 et non encore commercialisés avant cette date. Cette disposition vise à créer une offre immédiate dès le 1er janvier 2010.

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

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

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

Les principales conventions signées avec l'État dans le cadre de la Loi de Finances 2010 sont listées dans le tableau ci-après :

Tableau 27 Etat des programmes relatifs aux conventions conclues avec l'État dans le cadre de l'article 19 de la Loi de Finances 2010

Société	Projet	Localisation	Nombre de logements requis par les conventions
Addoha Essalam	Al Azhar	Casablanca	500
Addoha Essalam	Cite Essalam	Casablanca	500
Addoha Essalam	Cite Essalam Al Farah	Casablanca	500
Addoha Essalam	Abraj Menara	Marrakech	500
Total Addoha Essalam			**2 000**
Awal Sakane	Achourouk	Agadir	500
Awal Sakane	Al Kawtar 1	Agadir	500
Awal Sakane	Al Kawtar 2	Agadir	500
Awal Sakane	Anza Al Oulya	Agadir	500
Awal Sakane	Al Imane	Kénitra	500
Awal Sakane	Al Kenz	Rabat	500
Total Awal Sakane			**3 000**
Douja Promotion	Al Baraka Adrar	Agadir	500
Douja Promotion	Essaada 2	Agadir	500
Douja Promotion	Essaada 3	Agadir	500
Douja Promotion	Al Amal	Béni Mellal	500
Douja Promotion	Al Azhar 2	Casablanca	500
Douja Promotion	Al Fajr	Casablanca	500
Douja Promotion	Al Fath	Casablanca	500
Douja Promotion	Al Marwa	Casablanca	500
Douja Promotion	Al Wahda	Casablanca	500
Douja Promotion	Assorour	Casablanca	500
Douja Promotion	Attawhid	Casablanca	500
Douja Promotion	Ennahda 2	Casablanca	500
Douja Promotion	Yasmine 1	Fès	500
Douja Promotion	Yasmine 2	Fès	500
Douja Promotion	Yasmine 3	Fès	500
Douja Promotion	Al Morjane	Fquih Bin Saleh	500
Douja Promotion	Al Bahja 1	Marrakech	500
Douja Promotion	Al Ihssane	Marrakech	500
Douja Promotion	Portes de Marrakech 2	Marrakech	500
Douja Promotion	Al Assil (Toulal)	Meknès	500
Douja Promotion	Ouislane 3	Meknès	500
Douja Promotion	Annour	Rabat	500
Douja Promotion	Annour 1	Rabat	500
Douja Promotion	Annour 2	Rabat	500
Douja Promotion	Ennajd	Rabat	500
Douja Promotion	Al Hana	Tanger	500
Douja Promotion	Al Irfane 1 zone 2	Tanger	500
Douja Promotion	Al Yacout	Tanger	500
Douja Promotion	Arraha	Tanger	500

Douja Promotion	Fal Al Kheir	Tanger	500
Douja Promotion	Pépinière 2	Tanger	500
Douja Promotion	Jawharat Tétouan	Tétouan	500
Total Douja Promotion			**16 000**
Foncière Iskane	Safae	Bouskoura	500
Foncière Iskane	Tamosida	Kénitra	500
Foncière Iskane	Al Abrar	Mediouna	500
Foncière Iskane	Ennasr	Oujda	500
Foncière Iskane	Al Badr	Til Mellil	500
Total Foncière Iskane			**2 500**
Immolog	Assaad	El Jadida	500
Immolog	Assaad 1	El Jadida	500
Immolog	Assaad 2	El Jadida	500
Immolog	Annassim	Marrakech	500
Immolog	Portes de Marrakech 1	Marrakech	500
Immolog	Salma	Marrakech	500
Immolog	Zohour Targa	Marrakech	500
Immolog	Al Firdaous	Rabat	500
Immolog	Al Hadika	Salé	500
Total Immolog			**4 500**
Mabani Detroit	Sables D'or	Tanger	500
Total Mabani Detroit			**500**
Beladi	Ouled Azzouz	Casablanca	500
Total Beladi			**500**
Mabani Zellidja	Attaissir	Kénitra	500
Total Mabani Zellidja			**500**
GFM	Pépinière	Tanger	500
Total GFM			**500**
Tanger Sakane	Al Irfane 2	Tanger	500
Tanger Sakane	Val Fleuri	Tanger	500
Total Tanger Sakane			**1 000**
Cita	Bahia	Marrakech	500
Total Cita			**500**
Urbatlas	Moulouya	Saïdia	500
Total Urbatlas (filiale GFM)			**500**
Kamam	Al Mahd	Casablanca	500
Kamam	Al Mansour	Casablanca	500
Total Kamam			**1 000**
Al Makane Al Jamil	La Perle de Bouznika	Bouznika	500
Total Al Makane Al Jamil			**500**
Addoha Sud	Al Moustakbal	Laayoune	500
Total Addoha Sud			**500**
Total général au 31 décembre 2018			**34 000**

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

II.3. Présentation des conventions conclues à l'international

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

- Une convention signée avec l'Etat de Côte d'Ivoire portant sur le développement de 10 100 logements dans le quartier de Locodjoro (consistance de 7 500 logements réalisés en 5 tranches) et dans le quartier de Koumassi (consistance de 2 600 logements répartis sur une seule tranche). A la fin de l'année 2018, sur les 10 100 logements requis par la convention, 7 671 logements sont en développement et le reliquat est encore en phase d'étude ;
- Un mémorandum d'entente signé avec l'Etat de République du Congo portant sur le développement de 640 logements sociaux ainsi que sur la construction d'équipements collectifs sur une superficie de 2,9 hectares au sein du quartier M'pila de Brazzaville. A la fin de l'année 2018, le projet est encore en phase de structuration et d'étude ;

- Une convention signée le 25 mai 2015 avec l'Etat du Sénégal pour le développement du projet de Cité de l'émergence portant sur 693[10] logements ;
- Un mémorandum d'entente signé avec l'Etat du Cameroun portant sur le développement de 10 000 logements sociaux répartis dans les 10 principales villes du pays (dont 3 500 logements à Yaoundé). A la fin de l'année 2018, le projet est encore en phase de structuration et d'étude ;
- Une convention signée avec la République de Guinée portant sur le développement 3 000 logements économiques et standing sur des sites privés de la capitale Conakry. Cette convention porte les projets Cité Police et Cité Douane. A la fin de l'année 2018, sur les 3 000 logements requis par la convention, 771 logements sont en développement et le reliquat est encore en phase d'étude ;
- Une convention de partenariat avec le Gouvernement de Côte d'Ivoire, la Banque Centrale Populaire relative aux crédits acquéreurs du Maroc en janvier 2015 lors du forum Maroc-Côte d'Ivoire à Marrakech ;
- Un mémorandum d'entente signé avec le Gouvernement de Côte d'Ivoire et Attijariwafa Bank relatif au financement de l'accession à la propriété des fonctionnaires de l'Etat de Côte d'Ivoire en janvier 2015 lors du forum Maroc-Côte d'Ivoire à Marrakech ;
- Un mémorandum d'entente signé avec la police ivoirienne pour la vente de logements à son personnel en 2015 ;
- Un mémorandum d'entente avec le gouvernement Tchadien a été signé, avec pour objectif de réaliser plus de 15 000 logements sur une dizaine de villes. DPGA Tchad va porter 4 nouveaux projets à savoir projet Annahda, Al Wahda, Al Moustakbal et Al Firdaous.

Le tableau suivant résume l'état des programmes relatifs aux conventions conclues à l'international à fin 2018 :

Tableau 28 Etat des programmes relatifs aux conventions conclues à l'international achevés ou en cours de réalisation

Société	Projet	Localisation
Douja Promotion CIV	Lagoona City	Abidjan
Douja Promotion CIV	Cité des Orchidées	Abidjan
Total Douja Promotion CIV		
Douja Promotion Sénégal	Cité de l'émergence	Dakar
Total Douja Promotion Sénégal		
Douja Promotion Guinée	Cité Douane	Conakry
Total Douja Promotion Guinée		
Total international		

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

La convention signée avec l'Etat du Sénégal ne porte pas sur un nombre de logements requis.

Les conventions signées respectivement avec l'Etat ivoirien et l'Etat guinéen portent sur des logements requis pour l'ensemble des sociétés et non sur des unités requises par projet. Les projets sur la Côte d'Ivoire ont été renommés. Pour la Côte d'Ivoire et le Sénégal, les modifications sur les consistances des projets sont dues aux mises à jour de leurs business plans et de leurs plans de masse[11]. Concernant la Guinée, le projet Cité Police est en standby et a donc été retiré de l'état des programmes relatifs aux conventions conclues à l'international. La consistance totale du projet s'établissait à 1 650 unités à fin 2016. Pour le projet Cité Douane, la consistance a subi des modifications en raison de mises à jour de leurs business plans et de leurs plans de masse ainsi que de changements survenus au niveau de la superficie des logements.

[10] *Nombre provisoire et après restructuration le nombre de logements pour la Cité de l'émergence a été porté à 759 logements*

[11] *Cf. partie Produits et marchés du Groupe Addoha*

III. Appartenance de Douja Promotion Groupe Addoha à un groupe

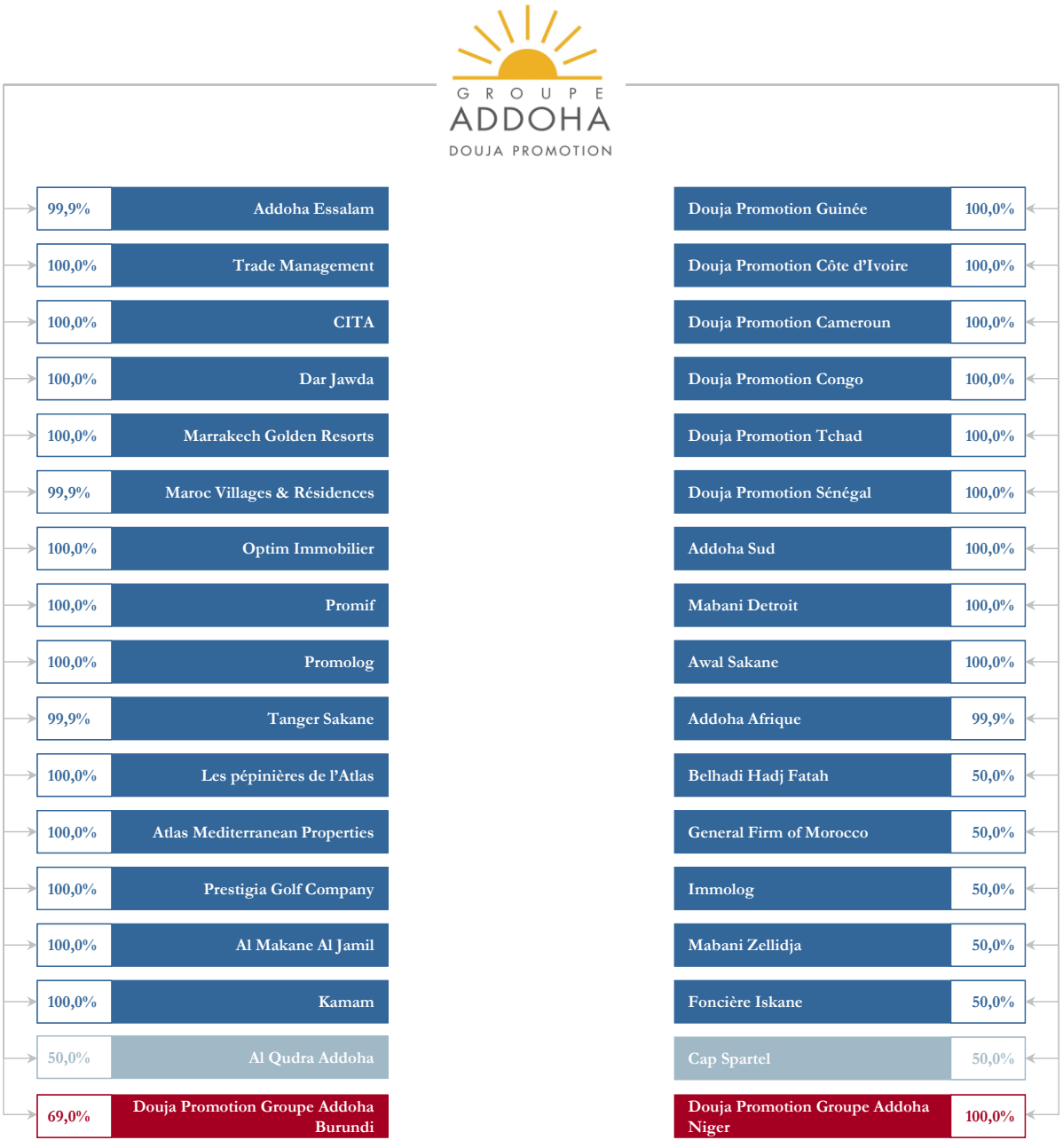
La société Douja Promotion Groupe Addoha est détenue en majorité par la famille Sefrioui, représentée par M. Anas Sefrioui, actionnaire majoritaire et Président Directeur Général de la Société. À ce jour, Douja Promotion Groupe Addoha ne fait partie d'aucun groupe.

IV. Filiales de Douja Promotion Groupe Addoha

IV.1. Organigramme Juridique

Au 31 octobre 2019, l'organigramme juridique du Groupe Addoha se présente comme suit :

Figure 3 Organigramme juridique de Douja Promotion Groupe Addoha au 31/10/2019



Source : Douja Promotion Groupe Addoha

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

IV.2.1. CITA

Tableau 29 Renseignements sur CITA au 31/12/2018

Dénomination sociale	CITA
Date de création/Acquisition	2008
Siège social	Km 7, Route de Rabat, Ain Sebâa – Casablanca
Forme juridique	Société anonyme
Domaine d'activité	Promotion immobilière
Capital social	300 000 MAD
Valeur nominale des actions	100 MAD
Exercice social	Du 1er janvier au 31 décembre
Actionnariat au 31.12.2018	100,0% Douja Promotion Groupe Addoha
Pourcentage des droits de vote au 31.12.2018	100,0% Douja Promotion Groupe Addoha

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

Douja Promotion Groupe Addoha a acquis 100,0% de la société CITA, autrefois appartenant à General Firm Of Morocco. La société est en charge du développement et de la promotion du projet Bouskoura Golf City et du projet Bahia à Marrakech.

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

Tableau 30 Principaux agrégats financiers de CITA durant la période 2016-2018

KMAD	2016	2017	2018
Chiffre d'affaires	907 331	203 119	182 037
Capital Social	300	300	300
Fonds propres	165 225	-8 903	23 611
Endettement net[12]	83 809	65 130	40 637
Résultat net	164 287	-10 128	32 514
Dividendes versés à DPGA	109 000	163 781	-

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

Exercice 2017 :

En 2017, le chiffre d'affaires de la société CITA a connu un fort repli comparé à l'année précédente atteignant 203,1 MMAD soit un recul de 77,6%. Par conséquent, le résultat net atteint -10,1 MMAD, soit une baisse de 106,2% par rapport à l'exercice précédent.

L'endettement net évolue de 83,8 MMAD en 2016 à 65,1 MMAD en 2017 en raison de la progression de la trésorerie Actif de 25,2MMAD à fin 2016 à 68,7 MMAD en 2017.

Exercice 2018 :

En 2018, le chiffre d'affaires de la société CITA affiche une baisse de 10,4% comparé à l'année précédente et s'établit à 182 MMAD. Le résultat net, quant à lui, affiche une forte hausse par rapport à l'exercice précédent pour atteindre un bénéfice de 32,5 MMAD, notamment grâce à une meilleure gestion des charges d'exploitation.

[12] *Pour l'ensemble des filiales présentées ci-après, l'endettement net est calculé comme suit :*
Endettement net = Dettes financières + trésorerie passif - trésorerie actif - Valeurs mobilières de placement

L'endettement net évolue de 65,1 MMAD en 2017 à 40,6 MMAD en 2018 en raison de la diminution de la trésorerie Passif de 38,1 MMAD à fin 2017 à 0,3 MMAD en 2018.

IV.2.2. Tanger Sakane

Tableau 31 Renseignements sur Tanger Sakane au 31/12/2018

Dénomination sociale	Tanger Sakane
Date de création/Acquisition	11/05/2006
Siège social	27-28, Avenue Moulay Youssef – Tanger
Forme juridique	Société anonyme
Domaine d'activité	Promotion immobilière
Capital social	10 246 800 MAD
Valeur nominale des actions	100 MAD
Exercice social	Du 1er janvier au 31 décembre
Actionnariat au 31.12.2018	99,9% Douja Promotion Groupe Addoha
Pourcentage des droits de vote au 31.12.2018	99,9% Douja Promotion Groupe Addoha

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

Créée en 2006, la société Tanger Sakane est une filiale à 100,0% de Douja Promotion Groupe Addoha et a pour objet de développer des projets immobiliers économiques et intermédiaires à Tanger. Les projets portés par la société sont les suivants : Cap Spartel, Al Menzeh, Val Fleuri, Al Irfane 2, Selouane et Sables d'or.

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

Tableau 32 Principaux agrégats financiers de Tanger Sakane durant la période 2016-2018

KMAD	2016	2017	2018
Chiffre d'affaires	80 796	258 526	108 197
Capital Social	10 247	10 247	10 247
Fonds propres	-23 884	30 178	-10 345
Endettement net	-13 880	-14 633	-1 740
Résultat net	3 319	54 062	-25 523
Dividendes versés à DPGA	-	-	15 000

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

Exercice 2017 :

Le chiffre d'affaires 2017 connait une croissance de 220,0%, atteignant 258,5 MMAD. Le résultat net s'améliore considérablement et atteint 54,1 MMAD en 2017 (vs 3,3 MMAD en 2017) en raison d'une croissance moindre des charges totales par rapport aux produits de l'exercice.

L'endettement net de la société Tanger Sakane continue à s'améliorer, s'établissant ainsi à -14,6 MMAD.

Exercice 2018 :

En 2018, le chiffre d'affaires de la société a connu un fort repli comparé à l'année précédente atteignant 108,1 MMAD, soit un recul de 58,1%. Par conséquent, le résultat net atteint -25,5 MMAD, soit une baisse de 147,2% par rapport à l'exercice précédent.

L'endettement net de Tanger Sakane augmente au cours de l'exercice 2018 pour s'établir à -1,7 MMAD contre -14,6 MMAD en 2017 en raison d'une baisse de la trésorerie Actif.

IV.2.3. Promolog

Tableau 33 Renseignements sur Promolog au 31/12/2018

Dénomination sociale	Promolog
Date de création/Acquisition	01/12/2005
Siège social	Km 7, Route de Rabat, Ain Sebâa – Casablanca
Forme juridique	Société à responsabilité limitée
Domaine d'activité	Promotion immobilière
Capital social	200 000 MAD
Valeur nominale des actions	100 MAD
Exercice social	Du 1er janvier au 31 décembre
Actionnariat au 31.12.2018	100,0% Douja Promotion Groupe Addoha
Pourcentage des droits de vote au 31.12.2018	100,0% Douja Promotion Groupe Addoha

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

Promolog est une société de promotion immobilière positionnée sur le segment économique portant le projet Basma 2 à Casablanca qui a été entièrement achevé, commercialisé et livré en 2009. Depuis les dernières livraisons effectuées, la société ne réalise plus aucune activité.

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

Tableau 34 Principaux agrégats financiers de Promolog durant la période 2016-2018

KMAD	2016	2017	2018
Chiffre d'affaires	-	-	-
Capital Social	200	200	200
Fonds propres	199	-85	-110
Endettement net	-23	-43	-4
Résultat net	-22	-284	-25
Dividendes versés à DPGA	-	-	-

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

IV.2.4. Promif

Tableau 35 Renseignements sur Promif au 31/12/2018

Dénomination sociale	Promif
Date de création/Acquisition	Décembre 2005
Siège social	Km 7, Route de Rabat, Ain Sebâa – Casablanca
Forme juridique	Société à responsabilité limitée
Domaine d'activité	Promotion immobilière
Capital social	200 000 MAD
Valeur nominale des actions	100 MAD
Exercice social	Du 1er janvier au 31 décembre
Actionnariat au 31.12.2018	100,0% Douja Promotion Groupe Addoha
Pourcentage des droits de vote au 31.12.2018	100,0% Douja Promotion Groupe Addoha

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

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

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

Tableau 36 Principaux agrégats financiers de Promif durant la période 2016-2018

KMAD	2016	2017	2018
Chiffre d'affaires	-	-	-
Capital Social	200	200	200
Fonds propres	194	259	245
Endettement net	-20	-16	-11
Résultat net	-29	64	-14
Dividendes versés à DPGA	-	-	-

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

IV.2.5. Addoha Essalam

Tableau 37 Renseignements sur Addoha Essalam au 31/12/2018

Dénomination sociale	Addoha Essalam
Date de création/Acquisition	03/08/2006
Siège social	Km 7, Route de Rabat, Ain Sebâa – Casablanca
Forme juridique	Société à responsabilité limitée
Domaine d'activité	Promotion immobilière
Capital social	1 762 000 MAD
Valeur nominale des actions	100 MAD
Exercice social	Du 1er janvier au 31 décembre
Actionnariat au 31.12.2018	99,9% Douja Promotion Groupe Addoha
Pourcentage des droits de vote au 31.12.2018	99,9% Douja Promotion Groupe Addoha

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

Créée en août 2006, la société Addoha Essalam est une filiale à 100% de Douja Promotion Groupe Addoha spécialisée dans la promotion et la réalisation de programmes immobiliers économiques et intermédiaires. La société développe les projets suivants : Abraj Menara, Cité Essalam, Cité Essalam El Fara, Al Azhar et Al Yousr.

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

Tableau 38 Principaux agrégats financiers d'Addoha Essalam durant la période 2016-2018

KMAD	2016	2017	2018
Chiffre d'affaires	50 697	118 971	207 262
Capital Social	1 762	1 762	1 762
Fonds propres	23 965	29 511	38 332
Endettement net	-7 824	-10 118	-7 843
Résultat net	13 541	27 346	33 821
Dividendes versés à DPGA	-	21 799	24 999

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

Exercice 2017 :

Le chiffre d'affaires de la société Addoha Essalam enregistre en 2017 une progression de 134,7% comparé à l'année précédente pour atteindre 119,0 MMAD en raison de la hausse des unités livrées (212 unités en 2017 vs. 18 unités en 2016). Le résultat net de la société, porté par la hausse du chiffre d'affaires, s'établit à 27,3 MMAD en 2017 (vs. 13,5 MMAD en 2016).

Par ailleurs, l'endettement net de la société poursuit son amélioration pour s'établir à -10,1 MMAD (vs.-7,8 MMAD en 2016).

Exercice 2018 :

En 2018, le chiffre d'affaires de la société Addoha Essalam poursuit sa hausse et s'établit à 207 MMAD, soit une progression de 74,2% comparé à l'année précédente. Le résultat net de la société, porté par la hausse du chiffre d'affaires, s'établit à 33,8 MMAD en 2018 (vs. 27,3 MMAD en 2017).

L'endettement net de la société augmente à -7,8 MMAD en 2018 (contre -10,1 MMAD en 2017) en raison de la hausse de la trésorerie Passif.

IV.2.6. Optim Immobilier

Tableau 39 Renseignements sur Optim Immobilier au 31/12/2018

Dénomination sociale	Optim Immobilier
Date de création/Acquisition	2008
Siège social	Km 7, Route de Rabat, Ain Sebâa – Casablanca
Forme juridique	Société anonyme
Domaine d'activité	Promotion immobilière
Capital social	6 543 800 MAD
Valeur nominale des actions	100 MAD
Exercice social	Du 1er janvier au 31 décembre
Actionnariat au 31.12.2018	100,0% Douja Promotion Groupe Addoha
Pourcentage des droits de vote au 31.12.2018	100,0% Douja Promotion Groupe Addoha

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

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

La société est en charge du développement et de la promotion du projet Saniate à Marrakech. Le projet n'est pas encore entamé.

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

Tableau 40 Principaux agrégats financiers d'Optim Immobilier durant la période 2016-2018

KMAD	2016	2017	2018
Chiffre d'affaires	-	-	-
Capital Social	1 544	1 544	6 544
Fonds propres	1 267	-835	4 076
Endettement net	1	-15	-2
Résultat net	-51	-2 101	-89
Dividendes versés à DPGA	-	-	-

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

Sur la période 2016-2018, la société Optim Immobilier n'a réalisé aucune livraison. Les revenus générés par la société proviennent des reprises financières et des transferts de charges. Le résultat net, bien qu'amélioré, demeure déficitaire.

IV.2.7. Dar Jawda

Tableau 41 Renseignements sur Dar Jawda au 31/12/2018

Dénomination sociale	Dar Jawda
Date de création/Acquisition	01/12/2005
Siège social	Km 7, Route de Rabat, Ain Sebâa – Casablanca
Forme juridique	Société à responsabilité limitée
Domaine d'activité	Promotion immobilière
Capital social	17 500 000 MAD
Valeur nominale des actions	100 MAD
Exercice social	Du 1er janvier au 31 décembre
Actionnariat au 31.12.2018	100,0% Douja Promotion Groupe Addoha
Pourcentage des droits de vote au 31.12.2018	100,0% Douja Promotion Groupe Addoha

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

Créée en décembre 2005, Dar Jawda a pour objet la promotion et la réalisation de projets immobiliers économiques. La filiale a entièrement livré les programmes Al Wifaq à Casablanca, Dalila 2 à Fès et Assafae à Meknès. Dar Jawda est en cours de réalisation du programme Hay Nahda à Rabat.

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

Tableau 42 Principaux agrégats financiers de Dar Jawda durant la période 2016-2018

KMAD	2016	2017	2018
Chiffre d'affaires	1 439	1 749	4 659
Capital Social	17 500	17 500	17 500
Fonds propres	24 940	19 968	17 905
Endettement net	32	-585	-63
Résultat net	855	-1 032	-2 063
Dividendes versés à DPGA	-	3 684	-

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

Exercice 2017 :

Le chiffre d'affaires de la société Dar Jawda a progressé en 2017 puisqu'il atteint 1,7 MMAD contre 1,4 MMAD en 2016, affichant ainsi un rebond de 21,5%. Néanmoins, cette amélioration de l'activité ne s'est pas répercutée sur le résultat net qui affiche un niveau déficitaire de -1,0 MMAD.

Exercice 2018 :

Le chiffre d'affaires de la société Dar Jawda poursuit sa hausse en 2018 en progressant de 166,4% par rapport à l'exercice précèdent pour s'établir à 4,7 MMAD. Cependant, l'amélioration de l'activité ne se répercute pas sur le résultat net de la société qui affiche des pertes s'élevant à 2,1 MMAD.

IV.2.8. Maroc Villages & Résidences

Tableau 43 Renseignements sur Maroc Villages & Résidences au 31/12/2018

Dénomination sociale	Maroc Villages & Résidences
Date de création/Acquisition	2006
Siège social	Km 7, Route de Rabat, Ain Sebâa – Casablanca
Forme juridique	Société anonyme
Domaine d'activité	Promotion immobilière
Capital social	300 000 MAD
Valeur nominale des actions	100 MAD
Exercice social	Du 1er janvier au 31 décembre
Actionnariat au 31.12.2018	100,0% Douja Promotion Groupe Addoha
Pourcentage des droits de vote au 31.12.2018	100,0% Douja Promotion Groupe Addoha

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

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

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

Tableau 44 Principaux agrégats financiers de Maroc Villages & Résidences durant la période 2016-2018

KMAD	2016	2017	2018
Chiffre d'affaires	-	-	-
Capital Social	300	300	300
Fonds propres	-179	-221	-250
Endettement net	-1 077	-1 055	-1 013
Résultat net	-51	-41	-30
Dividendes versés à DPGA	-	-	-

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

IV.2.9. Marrakech Golden Resorts

Tableau 45 Renseignements sur Marrakech Golden Resorts au 31/12/2018

Dénomination sociale	Marrakech Golden Resorts
Date de création/Acquisition	01/02/2008
Siège social	Km 7, Route de Rabat, Ain Sebâa – Casablanca
Forme juridique	Société anonyme
Domaine d'activité	Promotion immobilière
Capital social	6 782 800 MAD
Valeur nominale des actions	100 MAD
Exercice social	Du 1er janvier au 31 décembre
Actionnariat au 31.12.2018	100,0% Douja Promotion Groupe Addoha
Pourcentage des droits de vote au 31.12.2018	100,0% Douja Promotion Groupe Addoha

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

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

La société est en charge de la réalisation du projet Marrakech Country Club. Ledit projet est en cours de changement de plan de masse pour mieux s'adapter à la demande.

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

Tableau 46 Principaux agrégats financiers de Marrakech Golden Resorts durant la période 2016-2018

KMAD	2016	2017	2018
Chiffre d'affaires	-	-	-
Capital Social	1 783	1 783	6 783
Fonds propres	-722	-894	3 986
Endettement net	-60	-77	-499
Résultat net	1 034	-157	-120
Dividendes versés à DPGA	-	-	-

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

A noter que Douja Promotion Groupe Addoha a souscrit en 2015 à une augmentation de capital de Marrakech Golden Resorts à hauteur de 20 MMAD. Cette opération a été suivie par une réduction de capital d'un montant de 18,5 MMAD motivée par l'absorption les pertes.

Exercice 2017 :

La société Marrakech Golden Resorts accuse une baisse de 115,2% de son résultat net en 2017 atteignant ainsi un déficit de 0,2 MMAD contre un bénéfice de 1 MMAD en 2016.

Exercice 2018 :

La société Marrakech Golden Resorts connait une augmentation de son capital social de 5 MMAD au cours de l'exercice 2018. L'endettement net et les fonds propres de la société s'améliorent.

IV.2.10. Trade Management

Tableau 47 Renseignements sur Trade Management au 31/12/2018

Dénomination sociale	Trade Management
Date de création/Acquisition	01/01/2008
Siège social	Km 7, Route de Rabat, Ain Sebâa – Casablanca
Forme juridique	Société anonyme
Domaine d'activité	Services
Capital social	34 184 000 MAD
Valeur nominale des actions	100 MAD
Exercice social	Du 1er janvier au 31 décembre
Actionnariat au 31.12.2018	100,0% Douja Promotion Groupe Addoha
Pourcentage des droits de vote au 31.12.2018	100,0% Douja Promotion Groupe Addoha

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

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

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

Tableau 48 Principaux agrégats financiers de Trade Management pour la période 2016-2018

KMAD	2016	2017	2018
Chiffre d'affaires	97 973	160 551	104 455
Capital Social	34 184	34 184	34 184
Fonds propres	32 954	30 669	25 109
Endettement net	6 677	11 358	5 175
Résultat net	3 942	-2 285	-5 560
Dividendes versés à DPGA	-	-	-

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

Exercice 2017 :

En 2017, le chiffre d'affaires de la société Trade Management s'établit à 160,6 MMAD, soit une hausse de 63,9% comparé à 2016. Le résultat net, quant à lui, devient négatif à -2,3 MMAD, en fort recul par rapport à l'exercice précédent en raison de la hausse significative des charges d'exploitation de 71,7% dont notamment celle (i) des achats revendus de marchandises (+79,1%), des autres charges externes (+20,2%) et des charges de personnel (+6,7%).

L'endettement net progresse en 2017 pour atteindre 11,4 MMAD (vs. 6,7 MMAD en 2016) en raison de la hausse de la trésorerie passif.

Il est à noter que la société Trade Management a réalisé en 2015 une augmentation de capital de 40 MMAD suivie d'une réduction de capital à hauteur de 55,8 MMAD en vue d'absorber les pertes cumulées.

Exercice 2018 :

En 2018, la société Trade Management enregistre un chiffre d'affaires de 104 MMAD, en baisse de 34,9% comparé à l'année précédente. Le résultat net de la société Trade Management affiche une baisse et s'établit à -5,6 MMAD en 2018. Cette baisse est due au recul de l'activité ainsi qu'à la hausse des charges d'exploitation de la société.

L'endettement net de la société, quant à lui, composé uniquement de la trésorerie nette, s'améliore pour atteindre 5,2 MMAD en raison de l'augmentation de la trésorerie Actif, couplée à la baisse de la trésorerie Passif.

IV.2.11. Les Pépinières de l'Atlas

Tableau 49 Renseignements sur Les Pépinières de l'Atlas au 31/12/2018

Dénomination sociale	Les Pépinières de l'Atlas
Date de création/Acquisition	2011
Siège social	Km 7, Route de Rabat, Ain Sebâa – Casablanca
Forme juridique	Société anonyme
Domaine d'activité	Exploitation de pépinières
Capital social	10 133 000 MAD
Valeur nominale des actions	100 MAD
Exercice social	Du 1er janvier au 31 décembre
Actionnariat au 31.12.2018	100,0% Douja Promotion Groupe Addoha
Pourcentage des droits de vote au 31.12.2018	100,0% Douja Promotion Groupe Addoha

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

La société « Les Pépinières de l'Atlas » a pour vocation d'exploiter des pépinières et de commercialiser ses produits principalement auprès du groupe.

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

Tableau 50 Principaux agrégats financiers de Pépinières de l'Atlas pour la période 2016-2018

KMAD	2016	2017	2018
Chiffre d'affaires	-	-	-
Capital Social	4 133	4 133	10 133
Fonds propres	-2 293	-3 892	495
Endettement net	-97	-44	-20
Résultat net	-1 698	-1 599	-1 613
Dividendes versés à DPGA	-	-	-

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

La société « Les Pépinières de l'Atlas » n'a pas généré de revenus sur la période 2016-2018. Le résultat net de la société est principalement impacté de (i) dotations d'exploitation, (ii) d'achats consommés de matières et fournitures et (iii) de charges externes.

En 2018, la société « Les Pépinières de l'Atlas » a réalisé une augmentation de capital de 6 MMAD.

IV.2.12. Immolog

Tableau 51 Renseignements sur Immolog au 31/12/2018

Dénomination sociale	Immolog
Date de création/Acquisition	08/11/2005
Siège social	Km 7, Route de Rabat, Ain Sebâa – Casablanca
Forme juridique	Société anonyme
Domaine d'activité	Promotion immobilière
Capital social	550 000 000 MAD
Valeur nominale des actions	100 MAD
Exercice social	Du 1er janvier au 31 décembre
Actionnariat au 31.12.2018	50,0% DPGA /50,0% CGI
Pourcentage des droits de vote au 31.12.2018	50,0% DPGA /50,0% CGI

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

Créée en partenariat avec la Caisse de Dépôt et de Gestion en octobre 2005, Immolog est une société détenue conjointement par Douja Promotion Groupe Addoha et la Compagnie Générale Immobilière. La société est spécialisée dans la promotion et la réalisation de projets immobiliers économiques et intermédiaires. Elle est notamment en charge de la réalisation des projets suivants : Zhor Targa (Marrakech), Portes de Marrakech 1, Portes de Salé, Al Firdaous (Rabat), Ikhlasse (Tanger), Assaad (El Jadida), Assad 1 (El Jadida), Assad 2 (El Jadida), Al Hadika (Salé), Salma (Marrakech) et Annasim (Marrakech).

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

Tableau 52 Principaux agrégats financiers d'Immolog durant la période 2016-2018

KMAD	2016	2017	2018
Chiffre d'affaires	421 377	605 493	329 960
Capital Social	550 000	550 000	550 000
Fonds propres	981 419	1 042 058	1 057 007
Endettement net	643 602	275 667	185 180
Résultat net	10 041	60 639	14 949
Dividendes versés à DPGA	-	-	-

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

Exercice 2017 :

Le chiffre d'affaires de la société Immolog s'établit à 605,5 MMAD en 2017, soit une progression de 43,7%, en raison de l'augmentation des livraisons. La croissance de l'activité a porté le résultat net à 60,6 MMAD, enregistrant ainsi une progression de 10,0%.

L'endettement net, quant à lui, baisse de 57,2% pour atteindre 275,7 MMAD. Ce recul s'explique principalement par la baisse des dettes de financement suite au remboursement d'emprunts obligataires ainsi qu'à la hausse de la trésorerie Actif.

Exercice 2018 :

En 2018, la société Immolog connait un recul de son activité impactant négativement son chiffre d'affaires qui atteint 330 MMAD, soit en baisse de 45,5% par rapport à 2017. Par conséquent, le résultat net baisse considérablement pour s'établir à 14,9 MMAD, soit une baisse de 75,3%.

L'endettement net, quant à lui, continue de s'améliorer, passant de 275 ,7 MMAD en 2017 à 185,1 MMAD en 2018. Cette amélioration est largement expliquée par le remboursement progressif d'emprunts obligataires.

IV.2.13. Mabani Détroit

Tableau 53 Renseignements sur Mabani Détroit au 31/12/2018

Dénomination sociale	Mabani Détroit SA
Date de création/Acquisition	Mars 2007
Siège social	27-28, Avenue Moulay Youssef – Tanger
Forme juridique	Société anonyme
Domaine d'activité	Promotion immobilière
Capital social	405 000 000 MAD
Valeur nominale des actions	100 MAD
Exercice social	Du 1er janvier au 31 décembre
Actionnariat au 31.12.2018	- 99,8% Douja Promotion Groupe Addoha - 0,2% Gulf Promoland International
Pourcentage des droits de vote au 31.12.2018	- 99,8% Douja Promotion Groupe Addoha - 0,2% Gulf Promoland International

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

Créée en partenariat avec le groupe espagnol Gilmar en mars 2007, la société Mabani Détroit a pour objet de promouvoir et développer des projets immobiliers balnéaires et golfiques, orientés vers un positionnement économique et intermédiaire, à travers les projets Sables d'Or et Tanger Beach à Tanger.

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

Tableau 54 Principaux agrégats financiers de Mabani Détroit durant la période 2016-2018

KMAD	2016	2017	2018
Chiffre d'affaires	115 195	86 967	39 093
Capital Social	5 000	5 000	405 000
Fonds propres	-231 412	-250 082	129 999
Endettement net	-2 961	-5 230	-1 517
Résultat net	-54 318	-18 670	-19 919
Dividendes versés à DPGA	-	-	-

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

Exercice 2017 :

L'année 2017 s'est soldée par un chiffre d'affaires de 87,0 MMAD, accusant un repli de 24,5% comparé à l'année précédente.

En 2017, le résultat net demeure déficitaire et atteint -18,7 MMAD contre -54,3 MMAD l'année précédente.

Par ailleurs, les fonds propres de la Société ressortent à -250,1 MMAD à fin 2017.

Exercice 2018 :

En 2018, la société Mabani Detroit enregistre un recul de son chiffre d'affaires de 55,1% par rapport à l'année précédente, s'établissant ainsi à 39,1 MMAD. Cette baisse s'est répercutée sur le résultat net qui reste déficitaire avec des pertes de 19,9 MMAD contre -18,7 MMAD en 2017.

L'endettement net de la société atteint -1,5 MMAD (contre -5,2 MMAD en 2017) en raison de la baisse de la trésorerie Actif.

La société Mabani Detroit connait une augmentation de capital de 400 MMAD au cours de l'exercice 2018.

IV.2.14. General Firm Of Morocco

Tableau 55 Renseignements sur General Firm of Morocco au 31/12/2018

Dénomination sociale	General Firm of Morocco
Date de création/Acquisition	01/12/2007
Siège social	33, bd Moulay Youssef – Casablanca
Forme juridique	Société anonyme
Domaine d'activité	Promotion immobilière
Capital social	1 000 000 MAD
Valeur nominale des actions	100 MAD
Exercice social	Du 1er janvier au 31 décembre
Actionnariat au 31.12.2018	- 50,0% Douja Promotion Groupe Addoha - 50,0% Fadesa Martinsa
Pourcentage des droits de vote au 31.12.2018	- 50,0% Douja Promotion Groupe Addoha - 50,0% Fadesa Martinsa

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

La société Douja Promotion Groupe Addoha a acquis en décembre 2007, 50% de General Firm Of Morocco. GFM développe actuellement les cinq projets suivants : Alcudia à Tétouan, Atlas Golf Resort à Marrakech, Mediterranea Saïdia, Les Pépinières et Moulouya à Saïdia[13].

Les principaux agrégats financiers du Groupe GFM sur les trois derniers exercices se présentent comme suit :

Tableau 56 Principaux agrégats financiers (consolidés) de General Firm Of Morocco sur la période 2016-2018

KMAD	2016	2017	2018
Chiffre d'affaires	173 486	301 449	138 850
Capital Social	1 000	1 000	1 000
Fonds propres	395 982	396 090	241 872
Endettement net	25 450	18 376	37 206
Résultat net part du groupe	-131 122	467	-52 275
Dividendes versés à DPGA	-	-	-

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

Exercice 2017 :

Le chiffre d'affaires consolidé réalisé par la société General Firm of Morocco connait un rebond significatif en 2017 et atteint 301,4 MMAD (vs. 173,5 MMAD en 2016). Cette progression s'explique essentiellement par l'augmentation des livraisons, qui atteignent 765 unités (vs. 383 unités en 2016). Par conséquent, le résultat net part du groupe augmente également pour s'établir à 0,5 MMAD (vs. -131,1 MMAD).

Par ailleurs, l'endettement net de GFM baisse pour atteindre 18,4 MMAD (vs. 25,4 MMAD) et ce, en raison du remboursement des dettes financières. Les capitaux propres progressent à

[13] *Le projet Moulouya est porté par Urbatlas, filiale de General Firm Of Morocco.*

396,1 MMAD en 2017, en raison de l'amélioration du résultat net part du groupe réalisé au cours du même exercice.

Exercice 2018 :

Le chiffre d'affaires consolidé réalisé par la société General Firm of Morocco connait un déclin en 2018 et atteint 138,9 MMAD, soit une baisse de 53,9% par rapport à 2017 (301,4 MMAD en 2017). Le résultat net part du groupe est impacté par ce recul d'activité et s'établit à -52,3 MMAD (contre 0,5 MMAD en 2017).

L'endettement net de la société augmente, atteignant 37,2 MMAD en 2018 (contre 18,4 MMAD en 2017).

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

Tableau 57 Périmètre de consolidation de General Firm of Morocco au 31/12/2018

Nom	% de contrôle	% d'intérêt	Consolidation
General Firm of Morocco	100%	100%	Intégration Globale
Urbatlas SA	100%	100%	Intégration Globale
Société d'Aménagement Saïdia	100%	100%	Intégration Globale
Résidences du Soleil	99,87%	99,87%	Intégration Globale
Terrasses du Soleil	99,00%	99,00%	Intégration Globale
Confias Home Maroc	99,97%	99,97%	Intégration Globale
Saïdia Immobilière	98,67%	98,67%	Intégration Globale
Sté d'Aménagement et de Valorisation Smir et Laguna Smir	99,99%	99,99%	Intégration Globale
Saïdia Marina Management	50,00%	50,00%	Mise en équivalence
Sté de la Gestion Urbaine de la Station Touristique Saïdia	98,33%	98,33%	Intégration Globale
Marina Saïdia Gestion	98,87%	98,87%	Intégration Globale

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

IV.2.15. Al Qudra Addoha

Tableau 58 Renseignements sur Al Qudra Addoha au 31/12/2018

Dénomination sociale	Al Qudra Addoha SA
Date de création/Acquisition	01/08/2007
Siège social	Km 7, Route de Rabat, Ain Sebâa – Casablanca
Forme juridique	Société anonyme
Domaine d'activité	Promotion immobilière
Capital social	3 000 000 MAD
Valeur nominale des actions	100 MAD
Exercice social	Du 1er janvier au 31 décembre
Actionnariat au 31.12.2018	- 50,0% Douja Promotion Groupe Addoha - 50,0% Al Qudra Holding Morocco
Pourcentage des droits de vote au 31.12.2018	- 50,0% Douja Promotion Groupe Addoha - 50,0% Al Qudra Holding Morocco

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

Créée en partenariat avec le groupe émirati Al Qudra Holding en août 2007, la société Al Qudra Addoha a pour objet de promouvoir et développer le projet Al Majd (segment intermédiaire) qui porte sur 360 unités et qui a été entièrement livré en 2015.

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

Tableau 59 Principaux agrégats financiers de Al Qudra Addoha durant la période 2016-2018

KMAD	2016	2017	2018
Chiffre d'affaires	-	-	-
Capital Social	12 000	12 000	3 000
Fonds propres	6 576	6 588	2 275
Endettement net	-2 360	-5 987	-1 275
Résultat net	-1 520	12	-313
Dividendes versés à DPGA	-	-	-

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

Exercice 2017 :

A fin 2017, aucune unité n'a été livrée néanmoins le résultat net de la société s'élève à 12,5 KMAD principalement en raison de reprises non courantes, transferts de charges d'un montant de 169,6 KMAD.

Il est à noter que la société Al Qudra Addoha a réalisé en 2015 une réduction de capital de 20 MMAD, ayant comme objectif de rembourser les actionnaires pour leurs apports.

Exercice 2018 :

A fin 2018, aucune unité n'a été livrée.

Il est à noter que la société Al Qudra Addoha a réalisé en 2018 une réduction de capital de 9 MMAD, ayant comme objectif de rembourser les actionnaires pour leurs apports.

En ce qui concerne l'endettement net de la société, celui-ci a augmenté pour atteindre -1,3 MMAD en 2018 (contre -6 MMAD en 2017) en raison de la baisse de la trésorerie Actif.

IV.2.16. Mabani Zellidja

Tableau 60 Renseignements sur Mabani Zellidja au 31/12/2018

Dénomination sociale	Mabani Zellidja
Date de création/Acquisition	01/10/2007
Siège social	Km 7, Route de Rabat, Ain Sebâa Casablanca
Forme juridique	Société anonyme
Domaine d'activité	Promotion immobilière
Capital social	500 000 000 MAD
Valeur nominale des actions	100 MAD
Exercice social	Du 1er janvier au 31 décembre
Actionnariat au 31.12.2018	- 50,0% DPGA / - 50,0% SOMED
Pourcentage des droits de vote au 31.12.2018	- 50,0% DPGA / - 50,0% SOMED

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

Créée en partenariat avec la Société Maroc Emirats Arabes Unis de Développement (SOMED) en octobre 2007, la société Mabani Zellidja a pour objet la promotion et la réalisation de programmes immobiliers économiques et intermédiaires. La société est en charge de la réalisation des projets Résidences du Golf et Attaïssir à Kénitra.

En 2017, le nombre d'unités livrées par la société s'élève à 647unités contre 426 unités en 2016.

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

Tableau 61 Principaux agrégats financiers de Mabani Zellidja durant la période 2016-2018

KMAD	2016	2017	2018
Chiffre d'affaires	150 326	236 518	96 648
Capital Social	500 000	500 000	500 000
Fonds propres	565 266	603 417	541 912
Endettement net	-41 090	-91 156	-69 563
Résultat net	25 224	68 152	7 494
Dividendes versés à DPGA	20 000	30 000	34 500

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

Exercice 2017 :

En 2017, le chiffre d'affaires de Mabani Zellidja atteint 236,5 MMAD contre 150,3 MMAD enregistré en 2016, soit une progression de 57,3%. Cette croissance du chiffre d'affaires s'explique par la hausse du niveau de livraisons. Par conséquent, le résultat net suit la même tendance pour s'établir à 68,2 MMAD (vs. 25,2 MMAD en 2016).

L'endettement net de la filiale s'améliore pour atteindre -91,2 MMAD à fin 2017, grâce à la hausse de la trésorerie Actif.

Exercice 2018 :

En 2018, le chiffre d'affaires de Mabani Zellidja connait un recul de l'ordre de 59,1% par rapport à l'année précédente, s'établissant ainsi à 96,6 MMAD. Le résultat net, quant à lui, se repli de 89% atteignant 7,5 MMAD (contre 68,1 MMAD en 2017).

L'endettement net de la société Madani Zellidja augmente pour atteindre -69,6 MMAD en 2018 (contre -91,1 MMAD en 2017).

IV.2.17. Beladi Hadj Fatah

Tableau 62 Renseignements sur Beladi Hadj Fatah au 31/12/2018

Dénomination sociale	Beladi Hadj Fatah
Date de création/Acquisition	Février 2008
Siège social	Km 7, Route de Rabat, Ain Sebâa – Casablanca
Forme juridique	Société à responsabilité limitée
Domaine d'activité	Promotion immobilière
Capital social	11 010 000 MAD
Valeur nominale des actions	100 MAD
Exercice social	Du 1er janvier au 31 décembre
Actionnariat au 31.12.2018	- 50,0% Douja Promotion Groupe Addoha - 50,0% Anassi Société Civile Immobilière
Pourcentage des droits de vote au 31.12.2018	- 50,0% Douja Promotion Groupe Addoha - 50,0% Anassi Société Civile Immobilière

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

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

La société a complétement achevé et commercialisé les projets de logements intermédiaires Khozama et Najd et est en cours de réalisation du projet intermédiaire Les Perles de Sidi Rahal à El Jadida et du projet économique Ouled Azzouz Al Farah.

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

Tableau 63 Principaux agrégats financiers de Beladi Hadj Fatah durant la période 2016-2018

KMAD	2016	2017	2018
Chiffre d'affaires	276 684	83 885	5 576
Capital Social	11 010	11 010	11 010
Fonds propres	67 627	11 354	12 491
Endettement net	-12 603	-11 956	-7 860
Résultat net	61 928	-1 858	-605
Dividendes versés à DPGA	-	-	-

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

Exercice 2017 :

Le chiffre d'affaires de la société Beladi Hadj Fatah enregistre un fort repli en 2017 atteignant 83,9 MMAD, soit une baisse de 69,7% et ce, en raison de la diminution des livraisons sur la période (31 unités en 2017 vs. 449 unités en 2016). Par conséquent, le résultat net devient négatif à fin 2017 et s'établit à -1,9 MMAD (vs. -61,9 MMAD en 2016) provoquant ainsi une contraction des capitaux propres de 83,2% qui s'affichent à 11,4 MMAD.

L'endettement net de la filiale passe de -12,6 MMAD en 2016 à -11,9 MMAD à fin 2017, soit une variation de 5,1%.

Exercice 2018 :

La société Beladi Hadj Fatah accuse un fort repli de son chiffre d'affaires qui affiche 5,5 MMAD en 2018, soit un recul de 93,4% par rapport à 2017. Cependant, le résultat net de la société enregistre une hausse comparé à 2017 et devient – 605 KMAD.

L'endettement net de la société augmente en 2018 pour atteindre -7,9 MMAD (contre -12 MMAD en 2017) principalement dû au recul de la trésorerie Actif.

IV.2.18. Cap Spartel

Tableau 64 Renseignements sur Cap Spartel au 31/12/2018

Dénomination sociale	Cap Spartel
Date de création/Acquisition	Janvier 2009
Siège social	Résidence Yasmine II, 27-28 Avenue My Youssef – Tanger
Forme juridique	Société anonyme
Domaine d'activité	Promotion immobilière
Capital social	1 500 000 MAD
Valeur nominale des actions	100 MAD
Exercice social	Du 1er janvier au 31 décembre
Actionnariat au 31.12.2018	- 50,0% Douja Promotion Groupe Addoha - 50,0% Detroit Nt Développement
Pourcentage des droits de vote au 31.12.2018	- 50,0% Douja Promotion Groupe Addoha - 50,0% Detroit Nt Développement

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

La filiale Cap Spartel a été créée en 2009 en vue de réaliser des logements s'inscrivant dans le segment du moyen standing dans la région du nord du Maroc. Le projet dont la contenance est de 468 unités a été mis en veille en 2014 et n'a pas connu de redémarrage depuis.

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

Tableau 65 Principaux agrégats financiers de Cap Spartel durant la période 2016-2018

KMAD	2016	2017	2018
Chiffre d'affaires	-	-	-
Capital Social	1 500	1 500	1 500
Fonds propres	394	378	346
Endettement net	-407	-379	-352
Résultat net	-41	-15	-33
Dividendes versés à DPGA	-	-	-

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

Il est à noter que le management de DPGA a décidé de mettre le projet en *stand by* et a ainsi procédé à une réduction de capital de l'ordre de 48,5 MMAD en 2014.

IV.2.19. Awal Sakane

Tableau 66 Renseignements sur Awal Sakane au 31/12/2018

Dénomination sociale	Awal Sakane
Date de création/Acquisition	16/10/2007
Siège social	Km 7, Route de Rabat, Ain Sebâa – Casablanca
Forme juridique	Société anonyme
Domaine d'activité	Promotion immobilière
Capital social	50 000 000 MAD
Valeur nominale des actions	100 MAD
Exercice social	Du 1er janvier au 31 décembre
Actionnariat au 31.12.2018	- 50,0% Douja Promotion Groupe Addoha - 45,0% Al Mouahada Lilistitmare Al Akari SARL - 5,0% Hatahet Ayman
Pourcentage des droits de vote au 31.12.2018	- 50,0% Douja Promotion Groupe Addoha - 45,0% Al Mouahada Lilistitmare Al Akari SARL - 5,0% Hatahet Ayman

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

La société Awal Sakane assure le développement de deux programmes de logements économiques toujours en cours de réalisation et de commercialisation : Al Kenz et Al Imane à Rabat.

Par ailleurs, la société programme le développement de quatre autres projets de logements économiques non encore entamés à Agadir : le projet Achourouk, les projets Al Kawtar 1 et 2 et le projet Anza Al Oulya.

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

Tableau 67 Principaux agrégats financiers d'Awal Sakane sur la période 2016-2018

KMAD	2016	2017	2018
Chiffre d'affaires	33 481	30 027	8 079
Capital Social	50 000	50 000	50 000
Fonds propres	26 960	22 084	-2 470
Endettement net	39 623	-839	1 048
Résultat net	-3 687	-4 876	-24 554
Dividendes versés à DPGA	-	-	-

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

Exercice 2017 :

En 2017, le chiffre d'affaires de la société affiche une baisse de 10,3% comparé à 2016 principalement liée au recul du nombre d'unités livrées qui atteint 127 unités livrées (vs. 142 unités en 2016). Le résultat net demeure, quant à lui, toujours déficitaire et atteint -4,9 MMAD. Les capitaux propres connaissent une baisse de 18,1%, imputable aux résultats nets négatifs des exercices 2017 et 2016.

Exercice 2018 :

Le chiffre d'affaires de la société Awal Sakane enregistre un recul de 73.1% en 2018 comparé à l'année précédente et s'établit à 8,1 MMAD (contre 30 MMAD en 2017). Le résultat net s'en retrouve négativement impacté et demeure déficitaire à -24,6 MMAD.

L'endettement net de la société augmente à 1,0 MMAD, principalement en raison de l'augmentation de la trésorerie Passif.

IV.2.20. Atlas & Mediterranean Properties

Tableau 68 Renseignements sur Atlas & Mediterranean Properties au 31/12/2018

Dénomination sociale	Atlas & Mediterranean Properties
Date de création/Acquisition	2011
Siège social	Km 7, Route de Rabat, Ain Sebâa – Casablanca
Forme juridique	Société à responsabilité limitée
Domaine d'activité	Bureau de représentation à Paris
Capital social	10 000 MAD
Valeur nominale des actions	100 MAD
Exercice social	Du 1er avril au 31 mars
Actionnariat au 31.12.2018	100,0% Douja Promotion Groupe Addoha
Pourcentage des droits de vote au 31.12.2018	100,0% Douja Promotion Groupe Addoha

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

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

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

Tableau 69 Principaux agrégats financiers Atlas & Mediterranean Properties sur la période 2016-2018

KMAD	2016	2017	2018
Chiffre d'affaires	2 402	3 401	3 286
Capital Social	10	10	10
Fonds propres	-3 542	-3 571	-4 677
Endettement net	-205	-17	-147
Résultat net	-380	-88	-747
Dividendes versés à DPGA	-	-	-

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

A fin 2017, le chiffre d'affaires de la société Atlas & Mediterranean Properties s'établit à 3,4 MMAD contre 2,4 MMAD enregistré en 2016, soit une progression de 41,6% par rapport à 2016.

A fin 2018, le chiffre d'affaires de la société Atlas & Mediterranean Properties s'établit à 3,3 MMAD contre 3,4 MMAD enregistré en 2017, soit une diminution de 3,4% par rapport à 2017.

Les fonds propres de la société sont négatifs sur la période 2016-2018 en raison des résultats nets déficitaires réalisés sur ladite période.

IV.2.21. Foncière Iskane

Tableau 70 Renseignements sur Foncière Iskane au 31/12/2018

Dénomination sociale	Foncière Iskane
Date de création/Acquisition	2 Janvier 2012
Siège social	Km 7, Route de Rabat, Ain Sebâa – Casablanca
Forme juridique	Société anonyme
Domaine d'activité	Promotion immobilière
Capital social	100 000 000 MAD
Valeur nominale des actions	100 MAD
Exercice social	Du 1er janvier au 31 décembre
Actionnariat au 31.12.2018	- 50,0% DPGA / - 50,0% ALEM
Pourcentage des droits de vote au 31.12.2018	- 50,0% DPGA / - 50,0% ALEM

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

La Société Foncière Iskane est le fruit de la convention conclue entre Douja Promotion et l'ALEM pour une consistance initiale de 38 000 logements économiques et intermédiaires dans les villes de Casablanca, Oujda et Kénitra. Les programmes de logements portés par la filiale foncière Iskane sont les suivants : Projet Ennasr (Oujda), le Projet Safae (Casablanca – Bouskoura), Projet Al Abrar (Casablanca – Médiouna), le Projet Al Badr (Casablanca – Tit Melil) et le Projet Tamosida (Kénitra).

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

Tableau 71 Principaux agrégats financiers de Foncière Iskane sur la période 2016-2018

KMAD	2016	2017	2018
Chiffre d'affaires	645 774	456 120	452 582
Capital Social	100 000	100 000	100 000
Fonds propres	498 891	518 211	565 336
Endettement net	46 824	52 947	200 948
Résultat net	187 265	79 320	67 125
Dividendes versés à DPGA	52 500	30 000	10 000

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

Exercice 2017 :

A fin 2017, le chiffre d'affaires généré par la livraison des 1 598 unités (vs. 1 521 unités livrées en 2016) atteint 456,1 MMAD, maintenant ainsi la tendance baissière de l'activité. Cette performance fait ressortir un résultat net de 79,3 MMAD contre 187,3 MMAD enregistré au cours du précédent exercice.

Enfin, l'endettement net progresse et passe de 46,8 MMAD en 2016 à 52,9 MMAD en 2017, principalement en raison de la baisse de la trésorerie Actif de 15,0 MMAD (-44,2%).

Exercice 2018 :

En 2018, la société Foncière Iskane enregistre un chiffre d'affaires de 452,6 MMAD, en ligne avec les niveaux de 2017. Le résultat net, quant à lui, accuse une baisse de 15,4% pour atteindre 67,1 MMAD, contre 79,3 MMAD en 2017. Cette baisse est largement due à la hausse des charges non-courantes en 2018 (13 MMAD contre seulement 0,1 MMAD en 2017).

L'endettement net de Fonciere Iskane augmente fortement en 2018, passant de 52,9 MMAD en 2017 à 200,9 MMAD 2018, soit une hausse de 279,5%. Cette augmentation est en raison de la hausse des dettes de financement qui atteignent 242,6 MMAD en 2018 (contre 54,3 MMAD en 2017).

IV.2.22. Prestigia Golf Company

Tableau 72 Renseignements sur Prestigia Golf Company au 31/12/2018

Dénomination sociale	Prestigia Golf Company
Date de création/Acquisition	2012
Siège social	Km 7, Route de Rabat, Ain Sebâa Casablanca
Forme juridique	SARL à associé unique
Domaine d'activité	Promotion immobilière
Capital social	69 665 900 MAD
Valeur nominale des actions	100 MAD
Exercice social	Du 1er janvier au 31 décembre
Actionnariat au 31.12.2018	100,0% Douja Promotion Groupe Addoha
Pourcentage des droits de vote au 31.12.2018	100,0% Douja Promotion Groupe Addoha

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

Créée en 2012, la Société Prestigia Golf Company est chargée de la gestion des golfs développés sous la marque Prestigia.

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

Tableau 73 Principaux agrégats financiers de Prestigia Golf Company sur la période 2016-2018

KMAD	2016	2017	2018
Chiffre d'affaires	16 650	15 333	20 902
Capital Social	666	666	69 666
Fonds propres	-33 647	-55 386	-3 137
Endettement net	535	767	1 082
Résultat net	-15 764	-21 739	-16 751
Dividendes versés à DPGA	-	-	-

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

Exercice 2017 :

En 2017, Prestigia Golf Company enregistre un chiffre d'affaires de 15,3 MMAD, en baisse par rapport à l'exercice précédent (vs. 16,6 MMAD). Le résultat net de la société demeure déficitaire et s'établit à -21,7 MMAD en 2017.

Exercice 2018 :

Le chiffre d'affaires de la société Prestigia Golf Company enregistre une progression de 36,3% en 2018 pour s'établir à 20,9 MMAD (contre 15,3 MMAD en 2017). Cette reprise de l'activité impacte positivement le résultat net de 2018 qui augmente mais reste déficitaire à -16,8 MMAD.

Il est à noter que Prestigia Golf Company a connu une importante augmentation de capital au cours de l'exercice 2018, faisant ainsi passer son capital social de 0,7 MMAD à 69,7 MMAD.

IV.2.23. Al Makane Al Jamil

Tableau 74 Renseignements sur Al Makane Al Jamil au 31/12/2018

Dénomination sociale	Al Makane Al Jamil
Date de création/Acquisition	2013
Siège social	Km 7, Route de Rabat, Ain Sebâa – Casablanca
Forme juridique	SARL
Domaine d'activité	Promotion immobilière
Capital social	10 000 000 MAD
Valeur nominale des actions	1 000 MAD
Exercice social	Du 1er janvier au 31 décembre
Actionnariat au 31.12.2018	100,0% Douja Promotion Groupe Addoha
Pourcentage des droits de vote au 31.12.2018	100,0% Douja Promotion Groupe Addoha

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

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

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

Tableau 75 Principaux agrégats financiers de la société Al Makane Al Jamil sur la période 2016-2018

KMAD	2016	2017	2018
Chiffre d'affaires	31 887	6 339	7 555
Capital Social	1 000	1 000	10 000
Fonds propres	6 021	-3 972	2 035
Endettement net	1 705	8 736	-531
Résultat net	4 809	-5 193	-2 993
Dividendes versés à DPGA	6 400	4 800	-

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

Exercice 2017 :

A fin 2017, le chiffre d'affaires de la société Al Makane Al Jamil s'établit à 6,3 MMAD, soit une baisse de 80,1% comparé au chiffre d'affaires 2016. Ce recul s'explique par la livraison des dernières unités de la Perle de Bouznika.

Le ralentissement que connait l'activité de la filiale s'est répercuté sur le niveau du résultat net enregistré en 2017 qui devient négatif et s'établit à -5,2 MMAD (vs. 4,8 MMAD l'année précédente). Les capitaux propres deviennent négatifs en 2017 en raison du résultat net qui se détériore considérablement (-208,0%) au cours de l'exercice 2017.

Exercice 2018 :

En 2018, la société Al Makane Al Jamil connait une croissance de 19,2% de son chiffre d'affaires qui s'établit ainsi à 7,6 MMAD à fin 2018. Cette reprise de l'activité augmente le résultat net de la société qui demeure cependant déficitaire à -3 MMAD.

L'endettement net de la société s'allège en 2018 et s'établit à -0,5 MMAD contre 8,7 MMAD en 2017. Ce recul de l'endettement net est largement dû à la diminution de la trésorerie Passif. De plus, une augmentation de capital de 9 MMAD a eu lieu au cours de l'exercice 2018.

IV.2.24. Kamam

Tableau 76 Renseignements sur Kamam au 31/12/2018

Dénomination sociale	Kamam
Date de création/Acquisition	2013
Siège social	29, rue Lille Roches Noires – Casablanca
Forme juridique	SARL
Domaine d'activité	Promotion immobilière
Capital social	100 000 000 MAD
Valeur nominale des actions	100 MAD
Exercice social	Du 1er janvier au 31 décembre
Actionnariat au 31.12.2018	100,0% Douja Promotion Groupe Addoha
Pourcentage des droits de vote au 31.12.2018	100,0% Douja Promotion Groupe Addoha

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

La Société Kamam est en charge de la construction de deux projets portant sur le segment économique et intermédiaire. La société est actuellement en cours de réalisation et de commercialisation du projet Al Mahd à Casablanca. Par ailleurs, la société développe un second projet Al Mansour à Casablanca qui disposera d'une composante économique et d'une autre composante « *moyen standing* ».

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

Tableau 77 Principaux agrégats financiers de la société Kamam sur la période 2016-2018

KMAD	2016	2017	2018
Chiffre d'affaires	-	44 180	71 077
Capital Social	100 000	100 000	99 990
Fonds propres	96 119	96 247	96 913
Endettement net	342 238	496 405	474 402
Résultat net	-451	128	676
Dividendes versés à DPGA	-	-	-

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

A fin 2017, la société Kamam a réalisé un chiffre d'affaires de 44,2 MMAD (vs un chiffre d'affaires nul l'année précédente).

A noter que l'endettement net de la société a atteint 496,4 MMAD en 2017 (+45,0% comparé à 2016). Cette hausse est principalement expliquée par l'augmentation de la trésorerie Passif de 105,5 MMAD et des autres dettes de financement de 52,1 MMAD.

En 2018, le chiffre d'affaires de la société augmente de 60,9% et passe à 71 MMAD, contre 44 MMAD en 2017. L'endettement net s'améliore légèrement entre 2017 et 2018 pour atteindre 474 MMAD.

Il est à noter que la société Kamam a réalisé en 2018 une réduction de capital par annulation des parts sociales dont la valeur nominale est de 10 KMAD (100 000 KMAD en 2017 vs 99 990 KMAD en 2018).

IV.2.25. Addoha Sud

Tableau 78 Renseignements sur Addoha Sud au 31/12/2018

Dénomination sociale	Addoha Sud
Date de création/Acquisition	2014
Siège social	Avenue de la Mecque, immeuble n°2, 4ème étage – Laayoune
Forme juridique	Société à responsabilité limitée
Domaine d'activité	Promotion immobilière
Capital social	100 000 MAD
Exercice social	Du 1er janvier au 31 décembre
Actionnariat au 31.12.2018	100,0% Douja Promotion Groupe Addoha
Pourcentage des droits de vote au 31.12.2018	100,0% Douja Promotion Groupe Addoha

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

La Société Addoha Sud a été créée en 2014 et est en charge des projets Al Moustakbal et Al Wahda à Laayoune. La société a démarré les livraisons de ses projets en 2016 atteignant 264 unités (dont 209 pour le projet Al Moustakbal).

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

Tableau 79 Principaux agrégats financiers d'Addoha Sud sur la période 2016-2018

KMAD	2016	2017	2018
Chiffre d'affaires	71 403	88 466	82 231
Capital Social	100	100	100
Fonds propres	23 395	37 524	44 063
Endettement net	1 913	-4 259	-1 223
Résultat net	23 388	14 129	29 539
Dividendes versés à DPGA	-	-	23 000

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

La société a enregistré son premier chiffre d'affaires opérationnel en 2016 matérialisé par le démarrage des livraisons. En effet, la société a réalisé un chiffre d'affaires de 71,4 MMAD correspondant à 264 unités. Le résultat net et les capitaux propres suivent la même tendance et s'établissent à 23,4 MMAD. L'endettement net est principalement composé de la trésorerie - Passif.

Exercice 2017 :

Pour 2017, la société a enregistré un chiffre d'affaires opérationnel en hausse de 23,9% par rapport à l'exercice précédent. En effet, la société a réalisé un chiffre d'affaires de 88,5 MMAD correspondant à 510 unités.

Cependant, le résultat net de la société connaît un recul de 39,6% en raison de (i) la progression des charges d'exploitation de 47,3% entre 2016 et 2017 et (ii) la détérioration du résultat financier qui s'établit à 1 787,9 KMAD à fin 2017 contre 1 280,7 KMAD l'année précédente. Les capitaux propres, quant à eux, progressent de 23,4 MMAD en 2016 à 37,5 MMAD en 2017.

Par ailleurs, l'endettement net devient négatif en 2017 en raison de l'amélioration de la trésorerie Actif de 4,1 MMAD.

Exercice 2018 :

En 2018, le chiffre d'affaire reste globalement constant et affiche 82,2 MMAD. Le résultat net, quant à lui, connait une nette progression passant de 14,1 MMAD en 2017 à 29,5 MMAD en 2018, soit une croissance de 109,1%.

L'endettement net augmente en 2018 en raison de la baisse de la trésorerie Actif passant ainsi à -1,2 MMAD (contre -4,2 MMAD en 2017).

IV.2.26. Douja Promotion Groupe Addoha Guinée

Tableau 80 Renseignements sur Douja Promotion Groupe Addoha Guinée au 31/12/2018

Dénomination sociale	Douja Promotion Groupe Addoha Guinée
Date de création/Acquisition	09/12/2011
Siège social	A l'étude de Maître Jean Alfred Mathos, Manquepas, Commune de Kaloum – Conakry, République de Guinée
Forme juridique	Société Anonyme Unipersonnelle
Domaine d'activité	Promotion immobilière
Capital social	1 147 230 MAD / 1 104 840 000 GNF[14]
Exercice social	Du 1er janvier au 31 décembre
Actionnariat au 31.12.2018	100,0% Douja Promotion Groupe Addoha
Pourcentage des droits de vote au 31.12.2018	100,0% Douja Promotion Groupe Addoha

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

Le groupe a signé une convention pour le développement de projets immobiliers d'une consistance initiale de plus de 2 430 logements sociaux à Conakry, capitale de la République du Guinée. Les constructions ont démarré à la fin de l'exercice 2014.

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

Tableau 81 Principaux agrégats financiers de Douja Promotion Groupe Addoha Guinée sur la période 2016-2018

KMAD	2016	2017	2018
Chiffre d'affaires	-	-	-
Capital Social	180	180	1 147
Fonds propres	-12 816	-22 361	-13 268
Endettement net	-4 881	-499	- 3 422
Résultat net	-7 570	-9 545	697
Dividendes versés à DPGA	-	-	-

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

En 2017, la société continue d'enregistrer des pertes liées au démarrage des travaux.

En 2018, le résultat net de la société devient positif grâce à l'action couplée de l'augmentation des produits d'exploitation et la baisse des charges financières.

En 2018, la société « Douja Promotion Groupe Addoha Guinée » a réalisé une augmentation de capital pour la contre-valeur de 967 KMAD.

L'endettement net, quant à lui, s'améliore considérablement en 2018 en raison de l'augmentation de la trésorerie Actif.

[14] *1 MAD = 963,05 GNF*

IV.2.27. Douja Promotion Groupe Addoha Côte d'Ivoire

Tableau 82 Renseignements sur Douja Promotion Groupe Addoha Côte d'Ivoire au 31/12/2018

Dénomination sociale	Douja Promotion Groupe Addoha Côte d'Ivoire
Date de création/Acquisition	Février 2012
Siège social	Abidjan – Plateau, angle de l'avenue A16, Immeuble AMIRAL, 01 BP 5676 Abidjan 01
Forme juridique	Société Anonyme
Domaine d'activité	Promotion immobilière
Capital social	4 590 666 MAD / 275 440 000 FCFA[15]
Exercice social	Du 1er janvier au 31 décembre
Actionnariat au 31.12.2018	100,0% Douja Promotion Groupe Addoha
Pourcentage des droits de vote au 31.12.2018	100,0% Douja Promotion Groupe Addoha

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

Le Groupe a signé en 2013 une convention pour le développement de projets immobiliers en Côte d'ivoire d'une consistance initiale de 10 100 logements dans le quartier de Locodjoro (consistance de 7 500 logements réalisés en 5 tranches) et dans le quartier de Koumassi (consistance de 2 600 logements répartis sur une seule tranche)[16].

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

Tableau 83 Principaux agrégats financiers de Douja Promotion Groupe Addoha Côte d'Ivoire sur la période 2016-2018

KMAD	2016	2017	2018
Chiffre d'affaires	-	-	46 960
Capital Social	4 482	4 482	4 591
Fonds propres	-764	-5 477	-1 588
Endettement net	84 940	84 782	82 853
Résultat net	-5 246	-4 299	-6 599
Dividendes versés à DPGA	-	-	-

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

A fin 2017, aucune unité n'a été livrée sur ce projet.

Les premières livraisons ont eu lieu en 2018 et s'élèvent à 149 unités. Elles portent sur les projets Cité des Orchidées et Lagoona City.

En dépit de la réalisation d'un chiffre d'affaires en 2018 de 46 960 KMAD, le résultat net demeure négatif à -6,6 MMAD. L'endettement net s'améliore légèrement entre 2017 et 2018 passant de 84,8 MMAD à 82,9 MMAD.

[15] *1 MAD = 60 FCFA*

[16] *Voir partie porduits et marchés*

IV.2.28. Douja Promotion Groupe Addoha Cameroun

Tableau 84 Renseignements sur Douja Promotion Groupe Addoha Cameroun au 31/12/2018

Dénomination sociale	Douja Promotion Groupe Addoha Cameroun
Date de création/Acquisition	2013
Siège social	BP 6650 Yaoundé
Forme juridique	Société Anonyme
Domaine d'activité	Promotion immobilière
Capital social	167 724 MAD / 10 086 854 FCFA
Exercice social	Du 1er janvier au 31 décembre
Actionnariat au 31.12.2018	100,0% Douja Promotion Groupe Addoha
Pourcentage des droits de vote au 31.12.2018	100,0% Douja Promotion Groupe Addoha

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

Le groupe a signé en 2013 un mémorandum d'entente avec le gouvernement Camerounais, avec pour objectif de réaliser plus de 10 000 logements sur une dizaine de villes.

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

Tableau 85 Principaux agrégats financiers de Douja Promotion Groupe Addoha Cameroun sur la période 2016-2018

KMAD	2016	2017	2018
Chiffre d'affaires	-	-	-
Capital Social	168	168	168
Fonds propres	-636	-881	-989
Endettement net	-191	-209	-22
Résultat net	-321	-244	-103
Dividendes versés à DPGA	-	-	-

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

Sur la période 2016-2018, la société n'a procédé à aucune livraison et enregistre des pertes expliquées par le non-démarrage des travaux.

La société a par ailleurs procédé à la libération de 125 KMAD de capital non appelé en 2015.

IV.2.29. Douja Promotion Groupe Addoha Congo

Tableau 86 Renseignements sur Douja Promotion Groupe Addoha Congo au 31/12/2018

Dénomination sociale	Douja Promotion Groupe Addoha Congo
Date de création/Acquisition	2013
Siège social	41, Avenue De La Base, Quartier cq 49 ; Arrondissement Moungali, Brazzaville
Forme juridique	Société Anonyme
Domaine d'activité	Promotion immobilière
Capital social	167 724 MAD / 10 000 000 FCFA
Exercice social	Du 1er janvier au 31 décembre
Actionnariat au 31.12.2018	100,0% Douja Promotion Groupe Addoha
Pourcentage des droits de vote au 31.12.2018	100,0% Douja Promotion Groupe Addoha

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

Créée suite à un mémorandum d'entente signé en 2013 par l'état congolais et la Société, Douja Promotion Groupe Addoha Congo sera chargée de développer 640 logements sociaux au quartier M'Pila à Brazzaville répartis sur une superficie de 2,9 hectares. Le projet déployé par la société est actuellement en cours de structuration et d'étude.

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

Tableau 87 Principaux agrégats financiers de Douja Promotion Groupe Addoha Congo sur la période 2016-2018

KMAD	2016	2017	2018
Chiffre d'affaires	-	-	-
Capital Social	168	168	168
Fonds propres	-664	-911	-1 209
Endettement net	-204	-148	-141
Résultat net	-315	-247	-184
Dividendes versés à DPGA	-	-	-

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

Sur la période 2016-2018, la société continue d'enregistrer des pertes liées au démarrage de son activité.

IV.2.30. Douja Promotion Groupe Addoha Sénégal

Tableau 88 Renseignements sur DPGA Sénégal au 31/12/2018

Dénomination sociale	Douja Promotion Groupe Addoha Sénégal
Date de création/Acquisition	2014
Siège social	Dakar (Sénégal) - Amitie Ii Villa N° 4049
Forme juridique	Société anonyme
Domaine d'activité	Promotion immobilière
Capital social	164 724 MAD / 10 000 000 FCFA[17]
Exercice social	Du 1er janvier au 31 décembre
Actionnariat au 31.12.2018	100,0% Douja Promotion Groupe Addoha
Pourcentage des droits de vote au 31.12.2018	100,0% Douja Promotion Groupe Addoha

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

La société Douja Promotion Groupe Addoha Sénégal est actuellement en charge du développement du projet « Cité émergence ». Ce projet comporte 759 unités situées en plein centre de Dakar.

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

Tableau 89 Principaux agrégats financiers de Douja Promotion Groupe Addoha Sénégal sur la période 2016-2018

KMAD	2016	2017	2018
Chiffre d'affaires	-	-	-
Capital Social	168	168	165
Fonds propres	-5 692	-11 258	-21 772
Endettement net	93 766	102 253	110 169
Résultat net	-2 584	-5 399	-10 421
Dividendes versés à DPGA	-	-	-

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

Sur la période 2016-2018, la société continue d'enregistrer des pertes et un fort endettement liés au démarrage de son activité.

[17] *1 MAD = 60,7 FCFA*

IV.2.31. Douja Promotion Groupe Addoha Tchad

Tableau 90 Renseignements sur DPGA Tchad au 31/12/2018

Dénomination sociale	Douja Promotion Groupe Addoha Tchad
Date de création/Acquisition	2014
Siège social	N'djamena, Avenue Charles De Gaulle
Forme juridique	Société anonyme
Domaine d'activité	Promotion immobilière
Capital social	164 828 MAD / 10 000 000 FCFA
Exercice social	Du 1er janvier au 31 décembre
Actionnariat au 31.12.2018	100,0% Douja Promotion Groupe Addoha
Pourcentage des droits de vote au 31.12.2018	100,0% Douja Promotion Groupe Addoha

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

Le groupe a signé un mémorandum d'entente avec le gouvernement tchadien, avec pour objectif de réaliser plus de 15 000 logements sur une dizaine de villes.

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

Tableau 91 Principaux agrégats financiers de Douja Promotion Groupe Addoha Tchad sur la période 2016-2018

KMAD	2016	2017	2018
Chiffre d'affaires	-	-	-
Capital Social	165	165	165
Fonds propres	-5	-165	-195
Endettement net	405	-729	-286
Résultat net	-157	-137	-55
Dividendes versés à DPGA	-	-	-

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

Sur la période 2016-2018, la société continue d'enregistrer des pertes liées au démarrage de son activité.

IV.2.32. Addoha Afrique

Tableau 92 Renseignements sur Addoha Afrique au 31/12/2018

Dénomination sociale	Addoha Afrique
Date de création/Acquisition	2015
Siège social	Route de Rabat, km.7 - Ain Sebaa - 20600 Casablanca
Forme juridique	Société anonyme
Domaine d'activité	Holding de participations
Capital social	750 000 MAD
Exercice social	Du 1er janvier au 31 décembre
Actionnariat au 31.12.2018	100,0% Douja Promotion Groupe Addoha
Pourcentage des droits de vote au 31.12.2018	100,0% Douja Promotion Groupe Addoha

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

Addoha Afrique est une filiale destinée à développer l'ensemble de l'activité du Groupe DPGA en Afrique subsaharienne. La société a obtenu le statut « Casablanca Finance City » en 2015.

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

Tableau 93 Principaux agrégats financiers d'Addoha Afrique sur la période 2016-2018

KMAD	2016	2017	2018
Chiffre d'affaires	-	-	-
Capital Social	300	300	750
Fonds propres	-299	-20	-93
Endettement net	-79	14	-6
Résultat net	-599	-121	-113
Dividendes versés à DPGA	-	-	-

IV.2.33. Autres filiales

Note : *Les filiales suivantes sont en cours de création. Leurs programmes ne sont pas encore définis et leurs comptes financiers indisponibles. Ces filiales ne sont pas comprises dans le périmètre de consolidation du groupe Douja Promotion Groupe Addoha.*

Douja Promotion Groupe Addoha Burundi

Tableau 94 Renseignements sur Douja Promotion Groupe Addoha Burundi au 31/12/2018

Dénomination sociale	Douja Promotion Groupe Addoha Burundi
Date de création/Acquisition	2014
Siège social	Bujumbura, Rohero Boulevard de l'Uprona
Forme juridique	Société anonyme
Domaine d'activité	Promotion immobilière
Capital social	196 960 MAD / 30 750 000 BIF
Exercice social	Du 1er janvier au 31 décembre
Actionnariat au 31.12.2018	- 69,0% Douja Promotion Groupe Addoha - 30,0% Anas Sefrioui - 1,0% Saad Sefrioui
Pourcentage des droits de vote au 31.12.2018	- 69,0% Douja Promotion Groupe Addoha - 30,0% Anas Sefrioui - 1,0% Saad Sefrioui

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

Douja Promotion Groupe Addoha Niger

Tableau 95 Renseignements sur Douja Promotion Groupe Addoha Niger au 31/12/2018

Dénomination sociale	Douja Promotion Groupe Addoha Niger
Date de création/Acquisition	2014
Siège social	Niamey/Niger, Zone Industrielle, S/C BP: 667
Forme juridique	Société anonyme
Domaine d'activité	Promotion immobilière
Capital social	168 377 MAD / 10 000 000 FCFA
Exercice social	Du 1er janvier au 31 décembre
Actionnariat au 31.12.2018	100,0% Douja Promotion Groupe Addoha
Pourcentage des droits de vote au 31.12.2018	100,0% Douja Promotion Groupe Addoha

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

V. Relations entre Douja Promotion Groupe Addoha et ses filiales

V.1. Conventions conclues au cours de l'exercice 2018

Vente d'un Aéronef à la société Real Fly

- Date de signature : 20 décembre 2018 ;
- Objet du contrat : Vente d'un aéronef CTNLB 525 à la société Real Fly ;
- Montant comptabilisé en produits par DPGA en 2018 : MAD 11 666 666,67 HT
- Sommes reçues au cours de l'exercice 2018 : MAD 14 000 000,00 (par compensation) ;
- Solde de la créance au 31 décembre 2018 : Néant ;
- Administrateur concerné : M. Anas SEFRIOUI.

V.2. Conventions conclues au cours d'exercices antérieurs et dont l'exécution s'est poursuivie durant l'exercice 2018

V.2.1. Conventions d'assistance et de services

Contrat d'assistance administrative, commerciale, technique et/ou comptable au profit de la société KAMAM SCI :

- Date de signature : 2017 ;
- Objet du contrat : Assistance administrative, commerciale, technique ct/ou comptable de la société Kamam SCI, détenue par DPGA à hauteur de 99,99% ;
- Durée du contrat : Indéterminée ;
- Délai de paiement : Date de l'arrêté définitif des comptes annuels ;
- Montant comptabiliisé en produits par DPGA en 2018 : MAD 3 553 800,00 HT ;
- Sommes reçues au cours de l'exercice 2018 : Néant ;
- Solde de la créance au 31 décembre 2018 : MAD 6 915 360,00 ;
- Administrateur concerné : M. Anas SEFRIOUI.

Contrat d'assistance administrative, commerciale, technique et/ou comptable au profit de la société le Marina Blanca :

- Date de signature : 2017 ;
- Objet du contrat : Assistance administrative, commerciale, technique ct/ou comptable de la société Marina Blanca, détenue par DPGA à hauteur de 50% ;
- Durée du contrat : Indéterminée ;
- Base de facturation : 5% du chiffre d'affaires annuel hors taxes réalisé par Marina Blanca ;
- Délai de paiement : Date de l'arrêté définitif des comptes annuels ;
- Montant comptabilisé en produits par DPGA en 2018 : Néant ;
- Sommes reçues au cours de l'exercice 2018 : MAD 6 000 000,00 ;
- Solde de la créance au 31 décembre 2018 : Néant ;
- Administrateur concerné : M. Anas SEFRIOUl.

Prestations de services non rémunérées avec les sociétés du groupe (non écrite) :

- Les services rendus par Douja Promotion Groupe Addoha aux sociétés du groupe, ci-après, sur les plans administratif, commercial, technique et/ou comptable n'ont pas fait l'objet de rémunération au titre de l'exercice 2018 et des exercices antérieurs :
- Cap Spartel, détenue par DPGA à hauteur de 49,99% ;
- Promolog, détenue par DPGA à hauteur de 99,95% ;
- Maroc Villages et Résidences, détenue par DPGA à hauteur de 99,87% ;
- Optim Immobilier, détenue par DPGA à hauteur de 100% ;
- Marrakech Golden Resort (MGR), détenue par DPGA à hauteur de 99,99% ;
- Marrakech Country Club (MCC), détenue par MGR à hauteur de 99,87% ;
- Beladi Hadj Fatah, détenue par DPGA à hauteur de 50% ;
- Marina Blanca, l'administrateur concerné est M. Anas SEFRIOUI ;
- Atlas & Méditerranean Properties, détenue par DPGA à hauteur de 100% ;
- Bayt Al Hamd, le directeur général concerné est M. Saad SEFRIOUI ;
- Les Pépinières de l'Atlas, détenue par DPGA à hauteur de 100% ;
- Prestigia Golf Company, détenue par DPGA à hauteur de 100% ;
- Addoha Afrique, détenue par DPGA à hauteur de 99,87% ;
- Douja Promotion Groupe Addoha Cameroun, détenue par DPGA à hauteur de 100% ;
- Douja Promotion Groupe Addoha Congo, détenue par DPGA à hauteur de 100% ;
- Douja Promotion Groupe Addoha Burundi, détenue par DPGA à hauteur de 69% ;
- Douja Promotion Groupe Addoha Tchad, détenue par DPGA à hauteur de 100% ;
- Douja Promotion Groupe Addoha Sénégal, détenue par DPGA à hauteur de 100% ;
- Douja Promotion Groupe Addoha Niger, détenue par DPGA à hauteur de 100%.

Contrat d'Assistance administrative, commerciale, technique et/ ou comptable au profit de la société Addoha Sud :

- Date de signature : 2 janvier 2016 ;
- Objet du contrat : Assistance administrative, commerciale, technique et/ ou comptable de la société Addoha Sud détenue par DPGA à hauteur de 99,99 % ;
- Durée du contrat : Indéterminée ;
- Base de facturation : 5% du chiffre d'affaires annuel hors taxes réalisé par Addoha Sud ;
- Délai de paiement : Date de l'arrêté définitif des comptes annuels ;
- Montant comptabilisé en produits par DPGA en 2018 : MAD 4 111 549,00 HT ;
- Sommes reçues au cours de l'exercice : Néant ;
- Solde de la créance au 31 décembre 2018 : MAD 14 525 982,00 TTC ;
- Administrateur concerné : M. Anas SEFRIOUI.

Contrat d'assistance administrative, commerciale, technique et/ou comptable au profit de la société Awal Sakane :

- Date de signature : 28 février 2009 ;
- Objet du contrat : Assistance administrative, commerciale, technique ct/ou comptable de la société Awal Sakane, détenue par DPGA à hauteur de 50% ;
- Durée du contrat : Indéterminée ;
- Base de facturation : 5% du chiffre d'affaires annuel hors taxes réalisé par Awal Sakane ;
- Délai de paiement : Date de l'arrêté définitif des comptes annuels ;
- Montant comptabilisé en produits par DPGA en 2018 : MAD 403 900,00 HT ;
- Sommes reçues au cours de l'exercice 2018 : Néant ;
- Solde de la créance au 31 décembre 2018 : MAD 22 519 731,14 ;
- Administrateur concerné : M. Anas SEFRIOUI.

Contrat d'assistance administrative, commerciale, technique et /ou comptable au profit de la société Consortium Immobilier et Touristique Addoha (CITA) :

- Date de signature : 5 janvier 2009 ;
- Objet du contrat : Assistance administrative, commerciale, technique et/ou comptable de la société CITA, détenue par DPGA à hauteur de 99,87% ;
- Durée du contrat : Indéterminée ;
- Base de facturation : 5% du chiffre d'affaires annuel hors taxes réalisé par CITA ;
- Délai de paiement : Date de l'arrêté définitif des comptes annuels ;
- Montant comptabilisé en produits par DPGA en 2018 : MAD 9 101 832,00 HT ;
- Sommes reçues au cours de l'exercice 2018 : MAD 18 348 342,00 ;
- Solde de la créance au 31 décembre 2018 : MAD 4 761 021,60 ;
- Administrateurs concernés : M. Anas SEFRIOUI et la société Omnium des Industries et de la Promotion (O.I.P).

Contrat d'assistance administrative, commerciale, technique et/ou comptable au profit de la société Addoha Essalam :

- Date de signature : 5 janvier 2009 ;
- Objet du contrat : Assistance administrative, commerciale, technique et/ou comptable de la société Addoha Essalam, détenue par DPGA à hauteur de 99,99% ;
- Durée du contrat : Indéterminée ;
- Base de facturation : 5% du chiffre d'affaires annuel hors taxes réalisé par Addoha Essalam ;
- Délai de paiement : Date de l'arrêté définitif des comptes annuels ;
- Montant comptabilisé en produits par DPGA en 2018 : MAD 10 363 000,00 HT ;
- Sommes reçues au cours de l'exercice 2018 : MAD 6 900 000,00 ;
- Solde de la créance au 31 décembre 2018 : MAD 12 673 872,00 ;
- Administrateur concerné : M. Anas SEFRIOUI.

Contrat d'assistance administrative, commerciale, technique et/ou comptable au profit de la société Al Qudra Addoha Pour l'Investissement Immobilier :

- Date de signature : 24 décembre 2008 ;
- Objet du contrat : Assistance administrative, commerciale, technique et/ou comptable de la société Al Qudra Addoha Pour l'Investissement Immobilier, détenue par DPGA à hauteur de 49,99% ;
- Durée du contrat : A compter de la date de signature du contrat jusqu'à la date d'achèvement et de commercialisation intégrale des projets entamés par la société ;
- Base de facturation : 5% du chiffre d'affaires hors taxes annuel réalisé par Al Qudra Addoha Pour l'Investissement Immobilier ;
- Délai de paiement : Date de l'arrêté définitif des comptes annuels ;
- Montant comptabilisé en produits par DPGA en 2018 : Néant ;
- Sommes reçues au cours de l'exercice 2018 : Néant ;
- Solde de la créance au 31 décembre 2018 : Néant ;
- Administrateur concerné : M. Anas SEFRIOUI.

Contrat d'assistance administrative, commerciale, technique et/ou comptable au profit de la société Mabani Zellidja :

- Date de signature du contrat : 5 mai 2008 ;
- Objet du contrat : Assistance administrative, commerciale, technique et/ou comptable de la société Mabani Zellidja, détenue par DPGA à hauteur de 49,99% ;
- Durée du contrat : A compter de la date de signature jusqu'à la date d'achèvement et de commercialisation intégrale des projets entamés par la société Mabani Zellidja ;
- Base de facturation : 5% du chiffre d'affaires annuel hors taxes réalisé par Mabani Zellidja ;
- Délai de paiement : Date de l'arrêté définitif des comptes annuels ;
- Montant comptabilisé en produits par DPGA en 2018 : MAD 4 832 400,00 HT ;
- Sommes reçues au cours de l'exercice 2018 : MAD 18 575 880,00 ;
- Solde de la créance au 31 décembre 2018 : MAD 1 414 080,00 ;
- Administrateur concerné : M. Anas SEFRIOUI.

Contrat d'assistance administrative, commerciale, technique et/ou comptable au Profit de la société Tanger Sakane :

- Date de signature : 4 janvier 2008 ;
- Date de résiliation : 7 décembre 2015 ;
- Objet du contrat : Assistance administrative, commerciale, technique et/ou comptable de la société Tanger Sakane, filiale détenue par DPGA à hauteur de 99,87% ;
- Durée du contrat : Indéterminée ;
- Base de facturation : 5% du chiffre d'affaires hors taxes annuel réalisé par Tanger Sakane ;
- Délai de paiement : Date de l'arrêté définitif des comptes annuels ;
- Montant comptabilisé en produits par DPGA en 2018 : Néant ;
- Sommes reçues au cours de l'exercice 2018 : Néant ;
- Solde de la créance au 31 décembre 2018 : MAD 11 648 120,56 ;

- Administrateur concerné : M. Anas SEFRIOUI.

Contrat d'assistance administrative, commerciale, technique et/ou comptable au profit de la société Promif

- Date de signature : 4 janvier 2008 ;
- Objet du contrat : Assistance administrative, commerciale, technique et/ou comptable de la société Promif, filiale détenue par DPGA à hauteur de 99,95% ;
- Durée du contrat : Indéterminée ;
- Base de facturation : 5% du chiffre d'affaires hors taxes annuel réalisé par Promif ;
- Délai de paiement : Date de l'arrêté définitif des comptes annuels ;
- Montant comptabilisé en produits par DPGA en 2018 : Néant ;
- Sommes reçues au cours de l'exercice 2018 : Néant ;
- Solde de la créance au 31 décembre 2018 : MAD 1 207 721,75 ;
- Administrateur concerné : M. Anas SEFRIOUI.

Contrat d'assistance administrative, commerciale, technique et/ou comptable au profit de la société Dar Jawda :

- Date de signature : 4 janvier 2008 ;
- Objet du contrat : Assistance administrative, commerciale, technique et/ou comptable de la société Dar Jawda, filiale détenue par DPGA à hauteur de 99,99% ;
- Durée du contrat : Indéterminée ;
- Base de facturation : 5% du chiffre d'affaires hors taxes annuel réalisé par Dar Jawda ;
- Délai de paiement : Date de l'arrêté définitif des comptes annuels ;
- Montant comptabilisé en produits par DPGA en 2018 : MAD 232 945,68 HT ;
- Sommes reçues au cours de l'exercice 2018 : MAD 87 450,00 ;
- Solde de la créance au 31 décembre 2018 : MAD 297 024,82 ;
- Administrateur concerné : M. Anas SEFRIOUI.

Contrat d'assistance administrative, commerciale, technique et/ou comptable au profit de la société Immolog :

- Date de signature : 28 octobre 2005 ;
- Objet du contrat : Assistance administranvc, commerciale, technique et/ou comptable de la société Immolog, détenue par DPGA à hauteur de 49,99% ;
- Durée du contrat : Indéterminée ;
- Base de facturation : 5% du chiffre d'affaires annuel hors taxes réalisé par la société Immolog ;
- Délai de paiement : Date de l'arrêté définitif des comptes annuels ;
- Montant comptabilisé en produits par DPGA en 2018 : MAD 16 498 000,00 ;
- Sommes reçues au cours de l'exercice 2018 : MAD 19 487 520,00 ;
- Solde de la créance au 31 décembre 2018 : MAD 11 397 600,00 ;
- Administrateur concerné : M. Anas SEFRIOUI.

Contrat d'assistance administrative, commerciale, technique et/ou comptable au profit de la société Trade Management :

- Date de signature : 3 janvier 2012 ;
- Date de résiliation : 2 janvier 2013 ;
- Objet du contrat : Assistance administrative, commerciale, technique et/ou comptable de la société Trade Management, détenue à hauteur de 99,99% par Douja Promotion Groupe Addoha ;
- Durée du contrat : Une année renouvelable par tacite reconduction ;
- Base de facturation : 5% du chiffre d'affaires annuel hors taxes réalisé par Trade Management ;
- Montant comptabilisé en produits par DPGA en 2018 : Néant ;
- Sommes reçues au cours de l'exercice 2018 : Néant ;
- Solde de la créance au 31 décembre 2018 : MAD 8 508 416 TTC ;
- Administrateurs concernés : M. Anas SEFRIOUI et OIP.

Contrat d'assistance administrative, commerciale, technique et/ou comptable au profit de la société Mabani Détroit :

- Date de signature : 3 janvier 2012 ;
- Date de résiliation : 7 décembre 2015 ;
- Objet du contrat : Assistance administrative, commerciale, technique et/ou comptable de la société Mabani Détroit, détenue par DPGA à hauteur de 80% ;
- Durée du contrat : Indéterminée ;
- Base de facturation : 5% du chiffre d'affaires annuel hors taxes réalise par Mabani Détroit ;
- Délai de paiement : Date de l'arrêté définitif des comptes annuels ;
- Montant comptabilisé en produits par DPGA en 2018 : Néant ;
- Sommes reçues au cours de l'exercice 2018 : Néant ;
- Solde de la créance au 31 décembre 2018 : MAD 17 280 000,00 ;
- Administrateurs concernés : M. Anas SEFRIOUI et la société OIP.

Contrat d'assistance administrative, commerciale, technique et/ou comptable au profit de la société General Firm of Morocco (GFM) :

- Date de signature : Non formalisée ;
- Objet du contrat : Assistance administrative, commerciale, technique et/ou comptable de la société GFM, détenue par DPGA à hauteur de 50% ;
- Durée du contrat : Non formalisé ;
- Base de facturation : MAD 5 000 000,00 HT par an ;
- Délai de paiement : Date de l'arrêté définitif des comptes annuels ;
- Montant comptabilisé en produits par DPGA en 2018 ; Néant ;
- Montant de l'avoir émis par DPGA : Néant ;
- Sommes reçues au cours de l'exercice 2018 : Néant ;
- Solde de la créance au 31 décembre 2018 : MAD 8 400 000,00.
- Administrateur concerné : Mr Anas SEFRIOUI.

Contrat de Maîtrise d'Ouvrage au profit de la société Foncière Iskane :

- Date de signature : 14 septembre 2012 ;
- Objet du contrat : La société « Foncière lskanc », détenue par DPGA à hauteur de 50%, confie à Douja Promotion Groupe Addoha, qui l'accepte, ia mission de Maîtnse d'ouvrage déléguée ;
- Durée du contrat : 10 ans ;
- Base de facturation : 4% du coût de construction hors taxe et un taux de 1,25% du chiffre d'affaires hors taxes ;
- Modalités de règlement :
  - ✓ De 4% du coût de la construction : Trente jours de la date de réception des notes d'honoraires ;
  - ✓ De 1,25% du chiffre d'affaires : Suivant le rythme des encaissements trimestriels relatifs aux ventes des différentes unités ;
- Montant comptabilisé en produits par DPGA en 2018 : MAD 19 369 200,00 HT ;
- Sommes reçues au cours de l'exercice 2018 : MAD 37 258 440,00 ;
- Solde de la créance au 31 décembre 2018 : MAD 10 736 880,00 ;
- Administrateurs concernés : M. Anas SEFRIOUI et la société OIP.

Contrat d'assistance administrative, commerciale, technique et/ou comptable au profit de la société Al Makane Al Jamil :

- Date de signature : 2 janvier 2014 ;
- Objet du contrat : Assistance administrative, commerciale, technique et/ou comptable de la société Al Makane Al Jamil, détenue par DPGA à hauteur de 100% ;
- Durée du contrat : Indéterminée ;
- Base de facturation : 5% du chiffre d'affaires annuel hors taxes réalisé par Al Makane AI Jamil ;
- Délai de paiement : Date de l'arrêté définitif des comptes annuels ;
- Montant comptabilisé en produits par DPGA en 2018 : MAD 377 745,00 HT ;
- Sommes reçues au cours de l'exercice 2018 : Néant ;
- Solde de la créance au 31 décembre 2018 : MAD 2 746 869,17 TTC ;
- Administrateur concerné : M. Anas SEFRIOUI.

V.2.2. Conventions d'assistance et de services

Convention de location du Show Room auprès la société General Firm of Morocco (GFM) (Non écrite) :

- Date de signature : Non formalisée ;
- Objet de la convention : GFM fait bail et donne à louer à usage professionnel à DPGA un Show Room, sis à 33, angle boulevard Moulay Youssef et Moussa Ibnou Noussair, Casablanca ;
- Montants des loyers comptabilisés en charges en 2018 : MAD 400 822,86 ;
- Loyers versés en 2018 : Néant ;
- Solde de la dette au 31 décembre 2018 : MAD 3 767 451,74.

Convention de sous-location d'une partie des locaux afférents à l'extension du siège à la société GFM :

- Date de signature : 15 octobre 2008 ;
- Objet de la convention : Sous-location d'une partie des locaux afférente à l'extension du siège social par Douja Promotion Groupe Addoha à la société GFM ;
- Loyers facturés par DPGA : MAD 299 700,00 HT ;
- Sommes reçues au cours de l'exercice 2018 : Néant ;
- Solde de la créance au 31 décembre 2018 : MAD 2 697 300,00.

Convention de sous-location d'une partie des locaux afférents à l'extension du siège à la société Ciment de l'Atlas (CIMAT) :

- Date de signature : 29 septembre 2008 ;
- Date de résiliation : 31 décembre 2015 ;
- Objet de la convention : Sous-location par CIMAT, filiale de la Société OIP, d'un ensemble de bureaux et locaux divers d'une superficie totale de 1 407 m² ;
- Durée de la convention : Non précisée ;
- Base de facturation : Loyer annuel de MAD 1 519 560,00 TTC non compris le remboursement des charges que le locataire principal doit lui-même rembourser à la société de leasing ;
- Délai de paiement : Paiement d'avance le 1er de chaque trimestre ;
- Loyers facturés par DPGA : Néant ;
- Sommes reçues au cours de l'exercice 2018 : Néant ;
- Solde de la créance au 31 décembre 2018 : MAD 379 890,00.

V.2.3. Conventions de trésorerie

Avances de trésorerie à la société Addoha Sud :

- Date de signature : 2 janvier 2015 ;
- Objet de la convention : La société Addoha Sud, détenue par DPGA à hauteur de l00%, s'est approchée de sa Société mère pour que cette dernière lui consente des avances de trésorerie pour faire face, partiellement, à ses besoins en financement, pour un montant maximum de MAD 50 000 000,00 ;
- Taux de rémunération : 5% HT l'an ;
- Délai de paiement : Les avances peuvent faire l'objet d'un remboursement total ou partiel à tout moment, à l'initiative de l'une des deux parties ;
- Intérêts comptabilisés en produits par DPGA en 2018 : MAD 2 240 000,00 HT ;
- Intérêts encaissés au cours de l'exercice 2018 : Néant ;
- Intérêts non encore encaissés au 31 décembre 2018 : MAD 5 693 940,00 ;
- Avances versées au cours de l'exercice 2018 : MAD 33 000 000,00 ;
- Avances récupérées au cours de l'exercice 2018 : MAD 14 322 800,00 ;
- Solde des avances au 31 décembre 2018 : MAD 52 589 884,00 ;
- Administrateur concerné : M. Anas SEFRIOUI.

Avances de trésorerie à la société ADDOHA AFRIQUE :

- Date de signature : Non précisée ;
- Objet de la convention : DPGA consent à la société Addoha Afrique, des avances de trésorerie ;
- Taux de rémunération : 5% HT l'an ;
- Délai de paiement : Non formalisé ;
- Intérêts comptabilisés en produits par DPGA en 2018 : Néant ;
- Intérêts encaissés au cours de l'exercice 2018 : Néant ;
- Intérêts non encore encaissés au 31 décembre 2018 : MAD 8 820,00 ;
- Avances versées au cours de l'exercice 2018 : MAD 50 250,00 ;
- Avances récupérées au cours de l'exercice 2018 : Néant ;
- Avances ayant servis à l'augmentation du capital : MAD 450 000,00 ;
- Solde des avances au 31 décembre 2018 : MAD 56 315,00.

Avances de trésorerie de la société Al Makane Al Jamil :

- Date de signature : 3 janvier 2013 ;
- Objet de la convention : La société Al Makane Al Jamil, consent à DPGA des avances de trésorerie d'un montant maximum de MAD 200 000 000,00 ;
- Taux de rémunération : 6,5% HT l'an ;
- Délai de paiement : Au plus tard en même temps que le solde principal des avances ;
- Intérêts comptabilisés en charges par DPGA en 2018 : Néant ;
- Intérêts versés au cours de l'exercice 2018 : Néant ;
- Intérêts non encore réglés au 31 décembre 2018 : Néant ;
- Avances reçues au cours de l'exercice 2018 : Néant ;
- Avances remboursées au cours de l'exercice 2018 : Néant ;
- Solde des avances au 31 décembre 2018 : Néant.

Avances de trésorerie à la société Al Makane Al Jamil :

- Date de signature : 3 janvier 2013 ;
- Objet de la convention : DPGA consent à la société Al Makane Al jamil des avances de trésorerie d'un montant maximum de MAD 200 000 000,00 ;
- Taux de rémunération : 5% HT l'an ;
- Délai de paiement : Au plus tard en même temps que le solde principal des avances ;
- Intérêts comptabilisés en produits par DPGA en 2018 : MAD 747 000,00 HT ;
- Intérêts versés au cours de l'exercice 2018 : Néant ;
- Intérêts non encore réglés au 31 décembre 2018 : MAD 949 500,00 ;
- Avances versées au cours de l'exercice : MAD 14 150 000,00 ;
- Avances récupérées au cours de l'exercice : MAD 22 834 001,66 ;
- Solde des avances au 31 décembre 2018 : MAD 5 047 634,19.

Avances de trésorerie à la société CITA :

- Date de signature : 3 janvier 2013, modifié par l'avenant du 1er janvier 2016 ;
- Objet de la convention : DPGA consent à la société CITA des avances de trésorerie d'un montant maximum de MAD 500 000 000,00 ;
- Taux de rémunération : 5% HT l'an ;
- Délai de paiement : Au plus tard en même temps que le solde principal des avances ;
- Intérêts comptabilisés en produits par DPGA en 2018 : MAD 8 377 000,00 HT ;
- Intérêts reçus au cours de l'exercice 2018 : Néant ;
- Intérêts non encore encaissés au 31 décembre 2018 : MAD 26 278 200,00 ;
- Avances versées au cours de l'exercice 2018 : MAD 57 330 341,49 ;
- Avances récupérées au cours de l'exercice 2018 : MAD 278 706 658,00 ;
- Solde des avances au 31 décembre 2018 : MAD 85 352 421,62.

Avances de trésorerie à la société Kamam SCI :

- Date de signature : 3 janvier 2013 ;
- Objet de la convention : DPGA consent à la société Kamam SCI, des avances de trésorerie d'un montant maximum de MAD 600 000 000,00 ;
- Taux de rémunération : 5% HT l'an ;
- Délai de paiement : Au plus tard en même temps que le solde principal des avances ;
- Intérêts comptabilisés en produits par DPGA en 2018 : MAD 19 370 000,00 HT ;
- Intérêts encaissés au cours de l'exercice 2018 : Néant ;
- Intérêts non encore encaissés au 31 décembre 2018 : MAD 102 440 700,00 ;
- Avances versées au cours de l'exercice 2018 : MAD 99 868 337,62 ;
- Avances récupérées au cours de l'exercice 2018 : MAD 375 745,00 ;
- Solde des avances au 31 décembre 2018 : MAD 405 745 107,99.

Avances de trésorerie à la société Foncière Iskane :

- Date de signature : 21 juin 2012 ;
- Objet de la convention : DPGA consent à la société Foncière Iskane des avances de trésorerie ;
- Taux de rémunération : 6,5% HT l'an ;
- Délai de paiement : Non précisé ;
- Intérêts comptabilisés en produits par DPGA en 2018 : MAD 619 000,00 HT ;
- Intérêts encaissés au cours de l'exercice 2018 : MAD 5 564 700,00 ;
- Intérêts non encore encaissés au 31 décembre 2018 : MAD 557 100,00 ;
- Avances versées au cours de l'exercice 2018 : MAD 44 950 000,00 ;
- Avances récupérées au cours de l'exercice 2018 : MAD 58 970 508,39 ;
- Solde des avances au 31 décembre 2018 : Néant.

Avances de trésorerie à la société Les Pépinières de l'Atlas ;

- Date de signature : 3 janvier 2012 ;
- Objet de la convention : DPGA consent à la société Les Pépinières de l'Atlas, des avances de trésorerie d'un montant maximum de MAD 50 000 000,00 ;
- Taux de rémunération : 5% HT l'an ;
- Délai de paiement : Au plus tard en même temps que le solde principal des avances ;
- Intérêts comptabilisés en produits par DPGA en 2018 : Néant ;
- Intérêts encaissés au cours de l'exercice 2018 : Néant ;
- Intérêts non encore encaissés au 31 décembre 2018 : MAD 1 692 900,00 ;
- Avances versées au cours de l'exercice 2018 : MAD 455 000,00 ;
- Avances récupérées au cours de l'exercice 2018 : Néant ;
- Avances ayant servis à l'augmentation du capital : MAD 6 000 000,00 ;
- Solde des avances au 31 décembre 2018 : MAD 5 075 000,00.
- Administrateur concerné : M. Anas SEFRIOUI.

Avances de trésorerie à la société General Firm of Morocco (GFM) (Non écrite) :

- Objet de la convention : DPGA consent à GFM qui accepte une avance de trésorerie d'un montant de MAD 13 920 000,00 ;
- Taux de rémunération : 5,5% HT l'an ;
- Délai de paiement : Non formalisé ;
- Intérêts comptabilisés en produits par DPGA en 2018 : MAD 243 600,00 HT ;
- Intérêts encaissés au cours de l'exercice 2018 : Néant ;
- Intérêts non encore encaissés au 31 décembre 2018 : MAD 3 578 409,00 ;
- Avances versées au cours de l'exercice 2018 : Néant ;
- Avances récupérées au cours de l'exercice 2018 : Néant ;
- Solde des avances au 31 décembre 2018 : MAD 4 430 000,00.

Avances de trésorerie à la Société Les Terrasses du Soleil :

- Date de signature : 3 avril 2011 ;
- Objet de la convention : DPGA consent à la société Les Terrasses du Soleil (filiale de GFM), qui accepte, une avance de trésorerie d'un montant maximum de MAD 13 000 000,00 ;
- Taux de rémunération : 5,5% HT l'an ;
- Délai de paiement : Au plus tard le 30 juin 2011 ;
- Intérêts comptabilisés en produits par DPGA en 2018 : MAD 9 000,00 ;
- Intérêts encaissés au cours de l'exercice 2018 : Néant ;
- Intérêts non encore encaissés au 31 décembre 2018 : MAD 2 868 552,00 ;
- Avances versées au cours de l'exercice 2018 : Néant ;
- Avances récupérées au cours de l'exercice 2018 : Néant ;
- Solde des avances au 31 décembre 2018 : MAD 164 749,56 ;

- Administrateur concerné : M. Anas SEFRIOUI.

Avances de trésorerie à la Société d'Aménagement de Saidia (SAS) :

- Date de signature : 3 avril 2011 ;
- Objet de la convention : DPGA consent à la SAS (filiale de GFM), qui accepte, une avance de trésorerie d'un montant maximum de MAD 20 000 000,00 ;
- Taux de rémunération : 5,5% HT l'an ;
- Délai de paiement : Au plus tard le 30 juin 2011 ;
- Intérêts comptabilisés en produits par DPGA en 2018 : MAD 1 112 000,00 ;
- Intérêts encaissés au cours de l'exercice 2018 : Néant ;
- Intérêts non encore encaissés au 31 décembre 2018 : MAD 7 731 801,00 ;
- Avances versées au cours de l'exercice 2018 : Néant ;
- Avances récupérées au cours de l'exercice 2018 : Néant ;
- Solde des avances au 31 décembre 2018 : MAD 20 225 414,52 ;
- Administrateur concerné : M. Anas SEFRIOUI.

Avances de trésorerie à la société Les Résidences du Soleil :

- Date de signature : 3 avril 2011 ;
- Objet de la convention : DPGA consent à la société Les Résidences du Soleil (filiale de GFM), qui accepte, une avance de trésorerie d'un montant maximum de MAD 7 000 000,00 ;
- Taux de rémunération : 5,5% HT l'an ;
- Délai de paiement : Au plus tard le 30 juin 2011 ;
- Intérêts comptabilisés en produits par DPGA en 2018 : MAD 58 500,00 ;
- Intérêts encaissés au cours de l'exercice 2018 : Néant ;
- Intérêts non encore encaissés au 31 décembre 2018 : MAD 1 715 926,50 ;
- Avances versées au cours de l'exercice 2018 : Néant ;
- Avances récupérées au cours de l'exercice 2018 : Néant ;
- Solde des avances au 31 décembre 2018 : MAD 1 063 948,15 ;
- Administrateur concerné : M. Anas SEFRIOUI.

Avances de trésorerie à la société Urbatlas (Non écrite) :

- Date de signature : Non précisée ;
- Objet de la convention : DPGA consent à la société Urbadas (filiale de GFM), qui accepte, une avance de trésorerie d'un montant de MAD 2 800 000,00 ;
- Taux de rémunération : 7% HT l'an ;
- Délai de paiement : Non formalisé ;
- Intérêts comptabilisés en produits par DPGA en 2018 : MAD 393 400,00 ;
- Intérêts encaissés au cours de l'exercice 2018 : Néant ;
- Intérêts non encore encaissés au 31 décembre 2018 : MAD 2 364 417,00 ;
- Avances versées au cours de l'exercice 2018 : Néant ;

- Avances récupérées au cours de l'exercice 2018 : Néant ;
- Solde des avances au 31 décembre 2018 : MAD 5 620 001,00 ;
- Administrateur concerné : M. Anas SEFRIOUI.

Avances de trésorerie à la société Awal Sakane (Non écrite) :

- Date de signature : Non formalisée ;
- Objet de la convention : DPGA consent à la société Awal Sakane des avances de trésorerie ;
- Taux de rémunération : 5% HT l'an ;
- Délai de paiement : Non formalisé ;
- Intérêts comptabilisés en produits par DPGA en 2018 : MAD 10 979 000,00 HT ;
- Intérêts encaissés au cours de l'exercice 2018 : Néant ;
- Intérêts non encore encaissés au 31 décembre 2018 : MAD 42 315 300,00 ;
- Avances versées au cours de l'exercice 2018 : MAD 60 283 640,00 ;
- Avances récupérées au cours de l'exercice 2018 : MAD 10 400 000,00 ;
- Solde des avances au 31 décembre 2018 : MAD 234 110 220,36.

Avances de trésorerie à la société Marrakech Country Club (Non écrite) :

- Date de signature : Non formalisée ;
- Objet de la convention : DPGA consent à la société Marrakech Country Club des avances de trésorerie ;
- Taux de rémunération : 5% HT l'an ;
- Délai de paiement : Non formalisé ;
- Intérêts comptabilisés en produits par DPGA en 2018 : Néant ;
- Intérêts encaissés au cours de l'exercice 2018 : Néant ;
- Intérêts non encore encaissés au 31 décembre 2018 : MAD 1 750 950,00 ;
- Avances versées au cours de l'exercice 2018 : MAD 261 710,88 ;
- Avances récupérées au cours de l'exercice 2018 : Néant ;
- Solde des avances au 31 décembre 2018 : MAD 11 263 464,58.

Avances de trésorerie à la société Mabani Zellidja :

- Date de signature : 1er décembre 2010 ;
- Objet de la convention : Douja Promotion Groupe Addoha consent à la société Mabani Zellidja une possibilité de tirages d'un montant maximum de MAD 100 000 000,00 ;
- Taux de rémunération : 6,5% HT l'an ;
- Délai de paiement : Au plus tard en même temps que le solde principal des avances ;
- Intérêts comptabilisés en produits par DPGA en 2018 : Néant ;
- Intérêts encaissés au cours de l'exercice 2018 : MAD 5 091 390,00 ;
- Intérêts non encore encaissés au 31 décembre 2018 : Néant ;
- Avances versées au cours de l'exercice 2018 : MAD 145 384 718,20 ;
- Avances récupérées au cours de l'exercice 2018 : MAD 141 739 973,40 ;

- Solde des avances au 31 décembre 2018 : MAD 53 944 602,36.

Avances de trésorerie à la société Mabani Détroit :

- Date de signature : 3 mai 2010, modifié par les avenants du 2 janvier 2014 et du 1er janvier 2016 ;
- Objet de la convention : Douja Promotion Groupe Addoha consent à la société Mabani Détroit des avances de trésorerie ;
- Taux de rémunération : 5% HT l'an ;
- Délai de paiement : Au plus tard en même temps que le solde principal des avances ;
- Intérêts comptabilisés en produits par DPGA en 2018 : Néant ;
- Intérêts encaissés au cours de l'exercice 2018 : Néant ;
- Intérêts non encore encaissés au 31 décembre 2018 : MAD 169 944 210,00 ;
- Avances versées au cours de l'exercice 2018 : MAD 91 727 500,00 ;
- Avances récupérées au cours de l'exercice 2018 : MAD 30 929 396,37 ;
- Avances ayant servis à l'augmentation du capital : MAD 400 000 000,00
- Solde des avances au 31 décembre 2018 : MAD 446 860 372,45.

Avances de trésorerie à la société Immolog :

- Date de signature : 1er septembre 2009 ;
- Objet de la convention : Prêts accordés par Douja Promotion Groupe Addoha en faveur de la société Immolog ;
- Durée de la convention : A compter de la date de mise en paiement des dividendes fixée au 30 septembre 2009 pour une durée d'une année renouvelable par tacite reconduction d'année en année ;
- Taux de rémunération : 6,5% HT l'an ;
- Intérêts comptabilisés en produits par DPGA en 2018 : MAD 23 432 000,00 HT ;
- Intérêts encaissés au cours de l'exercice 2018 : MAD 57 320 622,10 ;
- Intérêts non encore encaissés au 31 décembre 2018 : MAD 101 641 499,98 ;
- Montants prêtés au cours de l'exercice 2018 : MAD 33 692 726,20 ;
- Montants récupérés au cours de l'exercice 2018 : MAD 137 987 753,87 ;
- Solde des prêts au 31 décembre 2018 : MAD 394 285 035,12.

Avances de trésorerie à la société Trade Management :

- Date de signature : 2 janvier 2009 ;
- Objet de la convention : Douja Promotion Groupe Addoha consent à Trade Management une possibilité de tirages d'un montant maximum de MAD 20 000 000,00 ;
- Taux de rémunération : 5% HT l'an ;
- Délai de paiement : Au plus tard en même temps que le solde principal des avances ;
- Intérêts comptabilisés en produits par DPGA en 2018 : MAD 3 617 000,00 HT ;
- Intérêts encaissés au cours de l'exercice 2018 : MAD 1 884 600,00 ;
- Intérêts non encore encaissés au 31 décembre 2018 : MAD 30 324 255,87 ;
- Avances versées au cours de l'exercice 2018 : MAD 13 552 025,76 ;

- Avances récupérées au cours de l'exercice 2018 : Néant ;
- Solde des avances au 31 décembre 2018 : MAD 80 546 266,76.

Avances de trésorerie à la société Optim Immobilier :

- Date de signature : 27 octobre 2008 ;
- Objet de la convention : DPGA consent à Optim Immobilier, qui accepte, une possibilité de tirages d'un montant maximum de MAD 200 000 000,00 ;
- Taux de rémunération : 5% HT l'an ;
- Délai de paiement : Au plus tard en même temps que le solde principal des avances ;
- Intérêts comptabilisés en produits par DPGA en 2018 : MAD 8 060 000,00 HT ;
- Intérêts encaissés au cours de l'exercice 2018 : Néant ;
- Intérêts non encore encaissés au 31 décembre 2018 : MAD 80 773 017,14 ;
- Avances versées au cours de l'exercice 2018 ; MAD 480 000,00 ;
- Avances récupérées au cours de l'exercice 2018 : Néant ;
- Avances ayant servis à l'augmentation du capital : MAD 5 000 000,00 ;
- Solde des avances au 31 décembre 2018 : MAD 157 342 221,90.

Avances de trésorerie de la société MGR :

- Date de signature : 27 octobre 2008 ;
- Objet de la convention : Douja Promouon Groupe Addoha consent à la société MGR, qui accepte, une possibilité de tirages d'un montant maximum de MAD 400 000 000,00 ;
- Taux de rémunération : 5% HT l'an ;
- Délai de paiement : Au plus tard en même temps que le solde principal des avances ;
- Intérêts comptabilisés en produits par DPGA en 2018 : Néant ;
- Intérêts encaissés au cours de l'exercice 2018 : Néant ;
- Intérêts non encore encaissés au 31 décembre 2018 : MAD 149 179 281,63 ;
- Avances versées au cours de l'exercice 2018 : MAD 6 301 000,00 ;
- Avances récupérées au cours de l'exercice 2018 : MAD 6 326 000,00 ;
- Solde des avances au 31 décembre 2018 : MAD 406 965 048,08.

Protocole d'accord portant sur les modalités des avances en compte courant d'associés consenties par M. Anas SEFRIOUI à DPGA :

- Date de signature : 7 février 2008 ;
- Objet du protocole d'accord : Rémunération des avances en compte courant versées par M. Anas SEFRIOUI, président du conseil d'administration, au profit de DPGA avec une possibilité de tirages d'un montant maximum d'un milliard de dirhams ;
- Taux de rémunération : 2,6% HT l'an ;
- Délai de paiement : Au plus tard en même temps que le solde principal des avances ;
- Intérêts comptabilisés en charges par DPGA en 2018 : MAD 34 295 000,00 HT ;
- Intérêts versés au cours de l'exercice 2018 : Néant ;

- Intérêts non encore réglés au 31 décembre 2018 : MAD 54 313 000,00 ;
- Avances reçues au cours de l'exercice 2018 : MAD 258 086 242,66 ;
- Avances remboursées au cours de l'exercice 2018 : MAD 122 783 482,60 ;
- Solde des avances au 31 décembre 2018 : MAD 1 378 320 781,25 (dont MAD 500 000 000,00 bloqués pour 4 ans).

Avances de trésorerie à la société Al Qudra Addoha Pour l'Investissement Immobilier :

- Date de signature : 14 janvier 2008 ;
- Objet de la convention : Rémunération des avances de trésorerie versées par DPGA au profit de la société AI Qudra Addoha pour l'Investissement Immobilier ;
- Taux de rémunération : 5% HT l'an ;
- Intérêts comptabilisés en produits par DPGA en 2018 : Néant ;
- Intérêts encaissés au cours de l'exercice 2018 : Néant ;
- Avances versées au cours de l'exercice 2018 : Néant ;
- Avances récupérées au cours de l'exercice 2018 : Néant ;
- Solde des avances au 31 décembre 2018 : Néant.

Avances de trésorerie à la société Addoha Essalam ;

- Date de signature : 2 janvier 2008 modifié par avenant du 4 août 2008 ;
- Objet de la convention : Douja Promotion Groupe Addoha consent à la société Addoha Essalam, qui accepte, une possibilité de tirages d'un montant maximum de MAD 100 000 000,00 ;
- Taux de rémunération : 5% HT l'an ;
- Délai de paiement : Au plus tard en même temps que le solde principal des avances ;
- Intérêts comptabilisés en produits par DPGA en 2018 : MAD 216 500,00 ;
- Intérêts encaissés au cours de l'exercice 2018 : MAD 48 180,00 ;
- Intérêts non encore encaissés au 31 décembre 2018 : MAD 194 850,00 ;
- Avances versées au cours de l'exercice 2018 : MAD 26 544 880,00 ;
- Avances récupérées au cours de l'exercice 2018 : MAD 19 924 800,11 ;
- Solde des avances au 31 décembre 2018 : MAD 6 962 434,43.

Avances de trésorerie à la société Tanger Sakane :

- Date de signature : 2 janvier 2007 modifié par les avenants du 2 janvier 2008 et du 2 janvier 2014 ;
- Objet de la convention : Douja Promotion Groupe Addoha consent à Tanger Sakane des avances de trésorerie ;
- Taux de rémunération : 5% HT l'an ;
- Délai de paiement : Au plus tard en même temps que le solde principal des avances ;
- Intérêts comptabilisés en produits par DPGA en 2018 : MAD 14 394 000,00 HT ;
- Intérêts encaissés au cours de l'exercice 2018 : MAD 5 700 000,00 ;
- Intérêts non encore encaissés au 31 décembre 2018 : MAD 100 230 000,00 ;
- Avances versées au cours de l'exercice 2018 : MAD 35 563 470,20 ;

- Avances récupérées au cours de l'exercice 2018 : MAD 21 750 402,40 ;
- Solde des avances au 31 décembre 2018 : MAD 298 684 238,46.

Avances de trésorerie à la société Dar Jawda ;

- Date de signature : 2 janvier 2007 modifié par les avenants du 2 janvier 2008 et du 1er janvier 2016 ;
- Objet de la convention : Douja Promotion Groupe Addoha consent à Dar Jawda une possibilité de tirage d'un montant maximum de MAD 200 000 000,00 ;
- Taux de rémunération : 5% HT l'an ;
- Délai de paiement : Au plus tard en même temps que le solde principal des avances ;
- Intérêts comptabilisés en produits par DPGA en 2018 : Néant ;
- Intérêts encaissés au cours de l'exercice 2018 : Néant ;
- Intérêts non encore encaissés au 31 décembre 2018 : Néant ;
- Avances versées au cours de l'exercice 2018 : Néant ;
- Avances récupérées au cours de l'exercice 2018 : MAD 295 000,00 ;
- Solde des avances au 31 décembre 2018 : Néant.

Avances de trésorerie de la société Dar Jawda :

- Date de signature : non formalisé ;
- Objet de la convention : La société Dar Jawda, consent à DPGA des avances de trésorerie ;
- Taux de rémunération : 5% HT l'an ;
- Délai de paiement : Au plus tard en même temps que le solde principal des avances ;
- Intérêts comptabilisés en charges par DPGA en 2018 : MAD 89 300,00 ;
- Intérêts versés au cours de l'exercice 2018 : Néant ;
- Intérêts non encore réglés au 31 décembre 2018 : MAD 80 370,00 ;
- Avances reçues au cours de l'exercice 2018 : MAD 6 660 000,00 ;
- Avances remboursées au cours de l'exercice 2018 : MAD 2 000 000,00 ;
- Solde des avances au 31 décembre 2018 : MAD 4 660 000,00.

Avances de trésorerie à la société Prestigia Golf Company :

- Date de signature : 3 janvier 2013 ;
- Objet de la convention : DPGA consent à la société Prestigia Golf Company, des avances de trésorerie d'un montant maximum de MAD 10 000 000,00 ;
- Taux de rémunération : 5% HT l'an ;
- Délai de paiement : Non précisé ;
- Intérêts comptabilisés en produits par DPGA en 2018 : MAD 2 754 000,00 HT ;
- Intérêts encaissés au cours de l'exercice 2018 : Néant ;
- Intérêts non encore encaissés au 31 décembre 2018 : MAD 8 915 400,00 ;
- Avances versées au cours de l'exercice 2018 : MAD 16 760 000,00 ;
- Avances récupérées au cours de l'exercice 2018 : MAD 70 450 000,00 ;

- Solde des avances au 31 décembre 2018 : MAD 1 965 793,20.

Avances de trésorerie à la société Douja Promotion Groupe Addoha Guinée :

- Date de signature : 2 janvier 2014 ;
- Objet de la convention : DPGA consent à la société Douja Promotion Groupe Addoha Guinée, filiale à hauteur de 99,99%, des avances de trésorerie d'un montant maximum de MAD 50 000 000,00 ;
- Taux de rémunération : 5% HT l'an ;
- Délai de paiement : Non formalisé ;
- Intérêts comptabilisés en produits par DPGA en 2018 : MAD 3 204 399,00 HT ;
- Intérêts encaissés au cours de l'exercice 2018 : Néant ;
- Intérêts non encore encaissés au 31 décembre 2018 : MAD 13 055 791,10 ;
- Avances versées au cours de l'exercice 2018 : MAD 2 000 000,00 ;
- Avances récupérées au cours de l'exercice 2018 : MAD 5 200 000,00 ;
- Solde des avances au 31 décembre 2018 : MAD 74 742 705,36 ;
- Administrateur concerné : M. Anas SEFRIOUI.

Avances de trésorerie à la société Douja Promotion Groupe Addoha Côte d'Ivoire :

- Date de signature : 2 janvier 2014 ;
- Objet de la convention : DPGA consent à la société Douja Promotion Groupe Addoha Côte d'Ivoire des avances de trésorerie d'un montant maximum de MAD 50 000 000,00 ;
- Taux de rémunération : 5% HT l'an ;
- Délai de paiement : Au plus tard en même temps que le solde principal des avances ;
- Intérêts comptabilisés en produits par DPGA en 2018 : MAD 3 729 896,00 HT ;
- Intérêts encaissés au cours de l'exercice 2018 : Néant ;
- Intérêts non encaissés au 31 décembre 2018 : MAD 8 567 006,40 ;
- Avances versées au cours de l'exercice 2018 : MAD 601 800,19 ;
- Avances récupérées au cours de l'exercice 2018 : MAD 10 000 000,00 ;
- Solde des avances au 31 décembre 2018 : MAD 68 889 491,10.

Avances de trésorerie à la société Douja Promotion Groupe Addoha Cameroun :

- Date de signature : 31 décembre 2013 ;
- Objet de la convention : La société DPGA Cameroun s'est approchée de sa Société mère pour que cette dernière lui consente des avances de trésorerie pour faire face, partiellement, à ses besoins en financement, pour un montant maximum de MAD 50 000 000,00 ;
- Taux de rémunération : 5% HT l'an ;
- Délai de paiement : Selon un échéancier à convenir ;
- Intérêts comptabilisés en produits par DPGA en 2018 : Néant ;
- Intérêts encaissés au cours de l'exercice 2018 : Néant ;
- Intérêts non encore encaissés au 31 décembre 2018 : MAD 422 100,00 ;
- Avances versées au cours de l'exercice 2018 : Néant ;

- Avances récupérées au cours de l'exercice 2018 : Néant ;
- Solde des avances au 31 décembre 2018 : MAD 4 178 504,95.

Avances de trésorerie à la société Douja Promotion Groupe Addoha Sénégal :

- Date de signature : le 1er juin 2014 ;
- Objet de la convention : DPGA consent à la société Douja Promotion Groupe Addoha Sénégal des avances de trésorerie ;
- Taux de rémunération : 5% HT l'an ;
- Délai de paiement : Au plus tard en même temps que le solde principal des avances ;
- Intérêts comptabilisés en produits par DPGA en 2018 : MAD 2 657 000,00 HT ;
- Intérêts encaissés au cours de l'exercice 2018 : Néant ;
- Intérêts non encaissés au 31 décembre 2018 : MAD 3 668 400,00 ;
- Avances versées au cours de l'exercice 2018 : MAD 26 000 000,00 ;
- Avances récupérées au cours de l'exercice 2018 : Néant ;
- Solde des avances au 31 décembre 2018 : MAD 59 533 552,05.

Avances de trésorerie à la société Douja Promotion Groupe Addoha Tchad :

- Date de signature : le 31 mai 2014 ;
- Objet de la convention : DPGA consent à la société Douja Promotion Groupe Addoha Tchad des avances de trésorerie ;
- Taux de rémunération : 5% HT l'an ;
- Délai de paiement : Au plus tard en même temps que le solde principal des avances ;
- Intérêts comptabilisés en produits par DPGA en 2018 : Néant ;
- Intérêts encaissés au cours de l'exercice 2018 : Néant ;
- Intérêts non encaissés au 31 décembre 2018 : MAD 734 400,00 ;
- Avances versées au cours de l'exercice 2018 : Néant ;
- Avances récupérées au cours de l'exercice 2018 : Néant ;
- Solde des avances au 31 décembre 2018 : MAD 8 031 622,47.

Avances de trésorerie à la société Douja Promotion Groupe Addoha Congo :

- Objet de la convention : DPGA consent à la société Douja Promotion Groupe Addoha Congo des avances de trésorerie ;
- Taux de rémunération : 5% HT l'an ;
- Délai de paiement : Au plus tard en même temps que le solde principal des avances ;
- Intérêts comptabilisés en produits par DPGA en 2018 : Néant ;
- Intérêts encaissés au cours de l'exercice 2018 : Néant ;
- Intérêts non encaissés au 31 décembre 2018 : MAD 354 600,00 ;
- Avances versées au cours de l'exercice 2018 : Néant ;
- Avances récupérées au cours de l'exercice 2018 : Néant ;
- Solde des avances au 31 décembre 2018 : MAD 2 557 957,78.

V.2.4. Contrat cadre de fourniture de produits de bâtiments, de construction et d'ornement par Trade Management

- Date du contrat : 2 janvier 2014 ;
- Durée du contrat : Une année renouvelable d'année en année par tacite reconduction ;
- Objet du contrat cadre : Fixer les conditions et modalités d'achat de produits de bâtiments, de construction et d'ornement auprès de Trade Management ;
- Montant comptabilisé en charges par DPGA en 2018 : MAD 23 380 182,05 HT ;
- Sommes versées au cours de l'exercice 2018 : MAD 54 350 000,00 ;
- Solde de la dette au 31 décembre 2018 : MAD 25 546 440,70.

V.2.5. Cautions consenties pas DPGA au profit des sociétés du groupe

Le Conseil d'Administration a autorisé le Président à donner des cautions d'un montant maximum de quatre milliards de dirhams au profit des organismes bancaires et de crédit en garantie des emprunts et engagements souscrits par les filiales du Groupe. A ce titre, DPGA a consenti des cautions en faveur des filiales suivantes :

Filiales	% de détention	Banque bénéficiaire	Cautions consenties (en MAD)
Kamam	99,99%	BP	250 000 000,00
Cita	99,87%	BMCE	140 000 000,00
Total			**390 000 000,00**

Ces cautions n'ont pas fait l'objet de rémunération au titre de l'exercice 2018.

V.2.6. Cautions consentie au profit de la société Real Fly

DPGA a accordé une caution en faveur de la société Real Fly auprès de la société Wafabail à concurrence de MAD 125 150 000,00 et ce dans le cadre de l'opération de crédit bail relative à l'aéronef CESSNA Sovereign 680.

Cette caution n'a pas fait l'objet de rémunération au titre de l'exercice 2018 et des exercices antérieurs.

V.2.7. Acquisition de pièces décoratives en bronze de la société Trade Management

DPGA a acquis en 2012 auprès de la société Trade Management des pièces décoratives en bronze pour un montant de MAD 343 472,60.

Le solde créditeur au 31 décembre 2017 s'élève à MAD 412 167,12, entièrement encaissé en 2018.

V.2.8. Mise à disposition, non rémunérée, de voitures de services à DPGA par Trade Management

La société Trade Management a mis, gratuitement, à disposition de DPGA des voitures de services. Les primes d'assurance et les vignettes y afférentes d'environ KMAD 26, supportées par ladite société, n'ont pas fait l'objet de refacturation au cours de l'exercice 2018 et des exercices antérieurs.

V.2.9. Contrat de mise à disposition et de gestion d'infrastructures golfiques de « Marrakech Golf City », « Aryan Golf City » et « Plages des Nations » au profit de la société Prestigia Golf Company

- Date de signature : Non précisée ;
- Objet du contrat : Mise à disposition de l'infrastructure et de toutes les installations golfiques du « Marrakech Golf City », « Argan Golf City » et de la « Plage des Nations » au profit de la société Prestigia Golf Company, filiale de votre de Société à hauteur de 99,99% ;
- Durée du contrat : Une année renouvelable par tacite reconduction d'année en année ;

- Base de facturation : Montant du coût de revient des infrastructures et installations, amorti sur 25 ans et augmenté d'une marge de 5% ;
- Délai de paiement : Date de l'arrêté définitif des comptes annuels ;
- Montant facturé par DPGA en 2018 : Néant ;
- Sommes reçues au cours de l'exercice 2018 : Néant ;
- Solde de la créance au 31 décembre 2018 : MAD 3 882 762,58 ;
- Administrateur concerné : M. Anas SEFRIOUI.

V.2.10. Vente de meubles d'un appartement témoin à la société Douja Promotion Groupe Addoha Côte d'Ivoire

- Date de signature : 17 novembre 2014 ;
- Objet de la convention : DPGA a vendu des meubles d'un appartement témoin à la société Douja Promotion Groupe Addoha Côte d'Ivoire au prix de MAD 1 266 614,36 ;
- Sommes reçues au cours de l'exercice 2018 : Néant ;
- Solde de la créance au 31 décembre 2018 : MAD 1 266 614,36 ;
- Administrateur concerné : M. Anas SEFRIOUI.

V.2.11. Autres comptes des sociétés et entités liées non rémunérés

Les comptes débiteurs et créditeurs des sociétés et entités du groupe au 31 décembre 2018 non rémunérés ainsi que les encaissements et décaissements y afférents se détaillent comme suit :

Entités	Soldes au 31 décembre 2018 dû (en KMAD)		Mouvements de l'exercice 2018 (en KMAD)	
	A DPGA	Par DPGA	Décaissements	Encaissements
Atlas & Mediterranean Properties	3 320			
Dar Jawda			110	110
Promif	150		50	
Promolog	1 065		10	
Douja Promotion Groupe Addoha RDC	374			
Douja Promotion Groupe Addoha Niger		78		
Douja Promotion Groupe Addoha Burundi		119		
Douja Promotion Groupe Addoha Mali	338			
Addoha Essalam			24 829	24 829
Marrakech Golden Resort			600	600
Ciment Afrique (Cote d'Ivoire)		42		
Cita			8 561	8 561
Marina Blanca		12 500		12 500
Foncière Iskane		2 240	7 544	9 784
Mabani Zellidja			2 355	2 355
Addoha Sud			523	523
Al Makane Al Jamil			334	334
Kamam			386	386
Tanger Sakane			780	780
Mabani Détroit			302	302
Total	**5 247**	**14 979**	**46 384**	**61 064**

V.3. Flux financiers avec les filiales

Il est à noter que tous les flux entre les filiales et la société mère font l'objet de conventions réglementées.

Concernant les synergies entre les filiales et la société mère, seule la société Trade Management entretient des liens de synergie avec la société mère et les autres filiales du groupe. En effet, Trade Management s'occupe de l'achat et de l'importation des matériaux de finition pour les différentes sociétés du groupe.

Les flux financiers (entrants et sortants) DPGA et ses filiales sont de plusieurs types et sont présnetés sur les 3 exercices comme suit (par type) :

Tableau 96 **Flux relatifs aux conventions de trésorerie versés par DPGA**

En KMAD	2016	2017	2018
Addoha Sud	6 600	9 900	33 000
Addoha Afrique	-	456	500
AL MAKANE ALJAMIL	49 993	9 350	14 150
CITA	85 400	68 113	57 330
KAMAM	15 950	54 738	99 868
Fonciere iskane	39 345	16 460	44 950
Pépinières de l'Atlas	1 900	950	6 455
GFM	-	-	-
Les terrasses du Soleil	-	-	-
Société d'Aménagement Saidia	-	-	-
Les réidences du Soleil	200	-	-
Urbatlas	-	-	-
Awal Sakane	32 050	73 136	60 284
Marrakech Country Club	291	9 325	262
Mabani Zellidja	93 300	156 372	145 385
Mabani détroit	41 454	51 352	491 728
Immolog	-	-	33 693
Trade Management	14	48 500	13 552
Optim Immobilier	4 300	6 570	5 480
MGR	10 487	9 013	6 301
Al Qudra	-	-	-
Addoha Essalam	36 874	6 901	26 545
Tanger Sakane	40 375	44 887	35 563
Dar Jawda	-	1 104	2 000
Prestigia Golf Company	16 474	13 336	16 760
DPGA Guinée	2 000	14 000	2 000
DPGA CIV	19 510	58 000	602
DPGA Cameroun	1 050	300	-
DPGA Sénégal	5 500	27 003	26 000
DPGA Tchad	-	4 000	-
DPGA Congo	100	100	-
Total	**503 166**	**683 865**	**1 122 407**

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

Tableau 97 Flux relatifs aux conventions de trésorerie reçus par DPGA

En KMAD	2016	2017	2018
Addoha Sud	2 410	6 100	14 333
Addoha Afrique	-	-	-

AL MAKANE ALJAMIL	40 768	330	22 834
CITA	448 391	274 444	278 707
KAMAM	55 826	1 480	376
Fonciere iskane	63 162	4 910	64 535
Pépinières de l'Atlas	-	-	-
GFM	-	-	-
Les terrasses du Soleil	-	-	-
Société d'Aménagement Saidia	-	-	-
Les réidences du Soleil	200	-	-
Urbatlas	-	50	-
Awal Sakane	11 460	1 138	10 400
Marrakech Country Club	-	3 441	-
Mabani Zellidja	96 033	152 315	146 831
Mabani détroit	58 850	24 767	30 929
Immolog	-	12 481	195 308
Trade Management	28 000	19 280	1 885
Optim Immobilier	-	-	-
MGR	-	2 250	6 326
Al Qudra	-	-	-
Addoha Essalam	52 906	7 370	19 973
Tanger Sakane	53 243	96 865	27 450
Dar Jawda	-	1 259	6 955
Prestigia Golf Company	324	14	70 450
DPGA Guinée	-	-	5 200
DPGA CIV	16 318	-	10 000
DPGA Cameroun	-	-	-
DPGA Sénégal	-	-	-
DPGA Tchad	-	-	-
DPGA Congo	-	-	-
Total	**927 892**	**608 493**	**912 493**

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

Dans le cadre de leurs activités, les filiales s'accordent entre elles des avances de trésorerie suivant leurs besoins. Ces avances sont rémunérées et considérées comme des conventions réglementées. Les taux de rémunérations annuels varient entre 5% et 7%.

Douja Promotion Groupe Addoha a signé des contrats avec différentes entités du groupe par lesquelles, la première accorde des prestations d'assistance administrative, commerciale, techniques et/ou comptable au profit des dernières en contre partie des redevances de gestion dont les montants sont fixés sur la base du CA réalisés par ses filiales.

Au cours des 3 dernières années l'évolution et la répartition de ces redevances entre les filiales sont décrit comme suit :

Tableau 98 Redevances de gestion versées à DPGA

Filiale/ Montant en KMAD	2016	2017	2018
Immolog	33 845	37 085	19 487
Mabani Zellidja	11 453	5 035	18 576
Foncière Iskane	54 262	14 143	37 258
CITA	64 829	54 430	18 348

DAR JAWDA	1 900	1 256	87
AL MAKANE AL JAMIL	2 773	-	-
ADDOHA Essalam	3 491	3 042	6 900
Kamam	-	-	-
Awal Sakane	-	-	-
Addoha Sud	-	-	-
Al Qudra	-	-	-
Tanger Sakane	-	1 777	-
Promif	-	-	-
Tarde Management	2 500	-	-
Mabani Détroit	-	-	-
GFM	-	-	-
Marina Blanca	-	-	6 000
Total	**175 053**	**116 768**	**106 656**

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

Les flux relatifs aux actes de cessions/acquisitions de biens et/ou immobilisations entre les filiales et la société mère sur la période 2016-2018 se présentent comme suit :

En KMAD	2016	2017	2018
Acquisition de pièces décoratives en bronze de la société Trade Management (Flux sortant)	-	-	-412
Cession des parts sociales de Real Fly détenues par DPGA à la société Ciment de l'Atlas (Flux entrant)	-	5 000	-
Total	**-**	**5 000**	**-412**

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

Les sommes versées par DPGA relatives au contrat cadre de fourniture de produits de bâtiments, de construction et d'ornement par Trade Management sur la période 2016-2018 se présentent comme suit :

En KMAD	2016	2017	2018
Trade Management	114 556	60 450	54 350
Total	**114 556**	**60 450**	**54 350**

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

Les flux relatifs aux autres comptes des sociétés et entités liées non rémunérés sur la période 2016-2018 se présentent comme suit :

Entités	Mouvements de l'exercice 2016 (en KMAD)		Mouvements de l'exercice 2017 (en KMAD)		Mouvements de l'exercice 2018 (en KMAD)	
	Décaissements	Encaissements	Décaissements	Encaissements	Décaissements	Encaissements
Atlas & Mediterranean Properties		417	150			
Immolog	9 033	10 061	41 805	39 887		
Dar Jawda	50	50	750	750	110	110
Promif	65				50	
Promolog	45		50		10	
Bayt Al Hamd	618	18				
Douja Promotion Groupe Addoha RDC	200					
Douja Promotion Groupe Addoha Niger						
Douja Promotion Groupe Addoha Burundi						
Douja Promotion Groupe Addoha Mali						
Addoha Essalam	4 266	4 266			24 829	24 829
Awal Sakane	31	31				
Marrakech Golden Resort					600	600
Ciment de l'ATLAS				5 000		
Real Fly			600	4 645		
Ciment Afrique (Cote d'Ivoire)						
Cita	11 493	11 493			8 561	8 561
Marina Blanca						12 500
Maroc Villages & Résidences			1 000	1 000		
Foncière Iskane			680	680	7 544	9 784
Mabani Zellidja	10 447	10 447	549	549	2 355	2 355
Beladi Hadj Fetah			160	57		
Addoha Sud					523	523
Al Makane Al Jamil	5 194	5 194	380	380	334	334
Kamam	35	50	435	450	386	386
Tanger Sakane	1 093	1 093			780	780
Mabani Détroit					302	302
Total	**42 570**	**43 120**	**46 559**	**53 398**	**46 384**	**61 064**

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

Les flux relatifs aux dividendes versés par les filiales à la société mère sur la période 2016-2018 se présentent comme suit :

En KMAD	2016	2017	2018
Addoha Essalam	5 600	35 466	46 116
Al Makane Al Jamil	161 134	44 030	-
Beladi	26 379	-	40 102
Dar Jawda	250	4 823	-
Foncière Iskane	-	47 900	44 599
Mabani Zellidja	20 000	15 000	34 500

Total	**213 363**	**147 219**	**165 317**

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

Il est à noter que la société mère accorde un délai supplémentaire à ses filiales pour le versement des dividendes, et ce, afin d'optimiser leurs trésoreries.

VI. Secteur d'activité de Douja Promotion Groupe Addoha

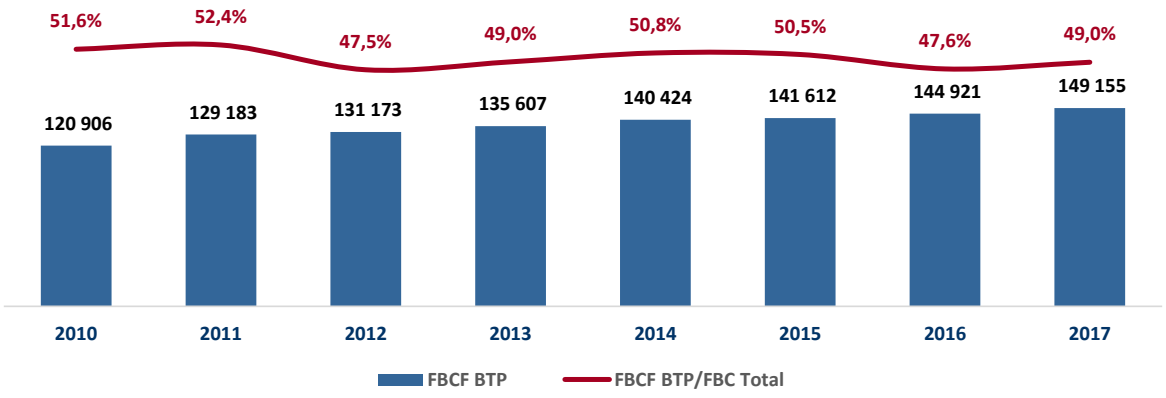
VI.1. Contribution du secteur à l'économie nationale

VI.1.1. Formation brute de capital fixe

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

- Entre 2010 et 2017, la formation brute du capital fixe du secteur BTP enregistre une croissance annuelle moyenne de 3,0%, passant de 120,9 Mrds MAD en 2010 à 149,2 Mrds MAD en 2017, la formation brute du capital fixe du BTP représente 49,0% de la formation brute du capital fixe de l'ensemble de l'économie nationale à fin 2017. Cette croissance est liée aux différentes actions entreprises par l'Etat marocain pour le développement de l'habitat social.
- Les entreprises du BTP drainent structurellement, plus de la moitié de l'ensemble des investissements réalisés dans le pays. En 2017, la contribution du secteur s'établit à 49,0% de la FBCF générée au niveau national selon les statistiques du Haut-Commissariat du Plan.

Figure 4 Évolution de la formation brute de capital fixe aux prix courants (FBCF) du BTP en MMAD



Source : Haut Commissariat au Plan

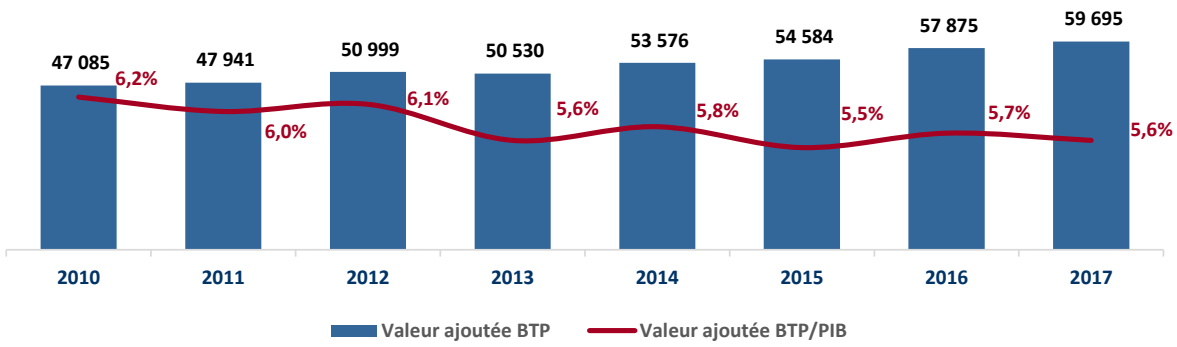
VI.1.2. Valeur ajoutée

La valeur ajoutée du secteur du bâtiment et travaux publics a enregistré un taux de croissance annuel moyen de 3,4% sur la période 2010–2017. Depuis 2010, la contribution du secteur à la valeur ajoutée nationale affiche une légère baisse et s'élève en moyenne à 5,8% sur la période étudiée.

La croissance annuelle moyenne de la valeur ajoutée du secteur du BTP sur la période 2010-2017 (+3,4%) est principalement liée au lancement d'un ensemble de programmes de villes nouvelles et de grands chantiers d'infrastructure ainsi que l'aménagement de nouvelles zones industrielles.

La valeur ajoutée du secteur du BTP et sa participation dans la valeur ajoutée totale entre 2010 et 2017 se présente comme suit :

Figure 5 Évolution de la valeur ajoutée du BTP en MMAD



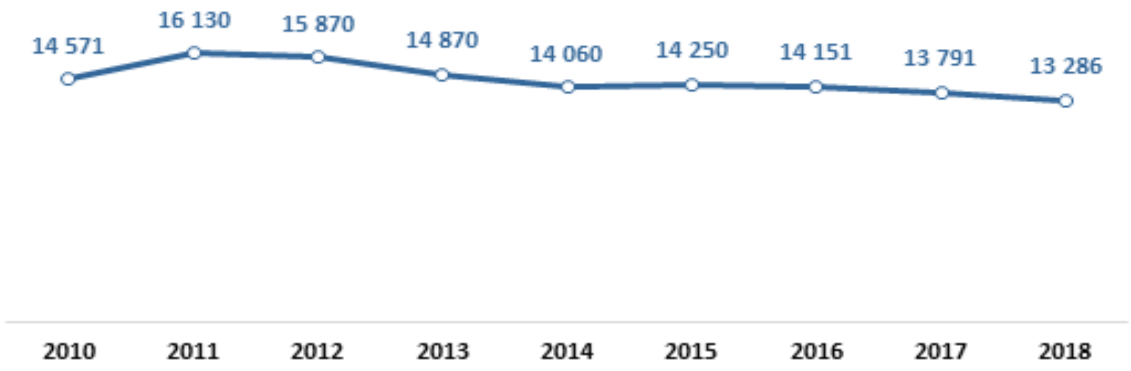
Source : Ministère de l'Urbanisme, de l'Habitat et de la Politique de Ville

VI.1.3. Ventes de ciment

Le secteur du BTP stimule des effets d'entrainement sur d'autres industries du Maroc et notamment l'industrie du ciment qui constitue une matière première pour le secteur du BTP.

L'évolution des ventes de ciment sur la période 2010-2018 se présente comme suit :

Figure 6 Évolution des ventes de ciment (en milliers de tonnes)



Source : Association professionnelle des cimentiers

Comme l'illustre le graphique ci-dessus, la consommation nationale du ciment s'établit à 13,3 millions de tonnes en 2018 contre 14,5 millions de tonnes au titre de l'exercice 2010, soit une baisse annuelle moyenne de 1,1%. Le potentiel de croissance du secteur cimentier demeure significatif, eu égard au déficit actuel en termes de logements. Selon l'Association Professionnelle des Cimentiers, le marché du ciment est représenté en premier lieu par le secteur du logement qui absorbe 80% de ce marché, suivi des travaux publics (14%), et du bâtiment non résidentiel (6%).

En 2010, les tonnages de ciment vendus au niveau national ont enregistré une quasi-stagnation par rapport à 2009 (+0,4%), principalement en raison de la baisse de la production globale de logements sur la période (-12,7%). Cette dernière ayant été affectée par (i) l'arrêt en 2009 des mesures incitatives mises en place par l'Etat, (ii) le ralentissement du rythme de transferts des MRE suite à la crise financière internationale et (iii) les intempéries observées au 1er trimestre 2010.

En 2011, les ventes de ciment enregistrent un taux de croissance record s'établissant à 10,7% portant les ventes de 14,6 MT en 2010 à 16,1 MT en 2011. Cette évolution s'explique par l'effet combiné des facteurs suivants (i) la relance de l'habitat social suite aux mesures fiscales incitatives annoncées par la Loi de Finances 2010, et (ii) l'impact positif de la période électorale qui a entraîné un assouplissement des conditions d'octroi des autorisations, une prolifération de l'auto-construction et de l'habitat clandestin (induisant un acheminement de ciment vers le milieu rural).

En 2012, les ventes de ciment baissent de 1,6% par rapport à l'année 2011 en raison de l'augmentation des prix du ciment après l'entrée en vigueur de la Loi de Finances 2012. Cette révision à la hausse incite les industriels à répercuter sur les consommateurs l'augmentation de la taxe spéciale sur le ciment décidée dans le cadre du budget 2012. Cette taxe a, en effet, été relevée de 50% passant de 0,10 Dh/kg à 0,15 Dh/kg.

En 2013, la tendance se confirme avec une baisse de 6,3% par rapport à l'exercice précédent. Cette évolution s'explique par le ralentissement conjoncturel des activités immobilières et les conditions climatiques défavorables qui ont caractérisé l'année 2013[18].

En 2014, la consommation de ciment enregistre une baisse pour la 3ème année consécutive, soit -5,4% par rapport à 2013, pour atteindre un volume annuel de 14,1 millions de tonnes, notamment en raison de (i) la poursuite de la chute des mises en chantier du secteur résidentiel estimée à -8% en 2014, (ii) la croissance timide de l'activité du secteur BTP en hausse de 0,8 %, et (iii) des fortes intempéries subies principalement dans le sud du pays ont accentué de manière conjoncturelle la baisse d'activité en fin d'année.

En 2015, malgré la stagnation des mises en chantier du secteur résidentiel (+1,1 % en 2015) ainsi que de l'activité BTP (+0,2% en 2015), la consommation nationale de ciment a affiché une progression de 1,4 % par rapport à 2014 pour s'établir à 14,3 Mt mettant fin à 3 ans de baisse consécutive des ventes de ciment. Cette hausse s'explique notamment par (i) une croissance économique nationale qui a bénéficié d'une année agricole exceptionnelle, (ii) la tenue des élections municipales qui a accentué de manière conjoncturelle la hausse d'activité en 2015.

En 2016 la consommation du ciment a enregistré une légère baisse de 0,7% en passant de 14,2 millions de tonnes en 2015 à près de 14,1 millions de tonnes en 2016.

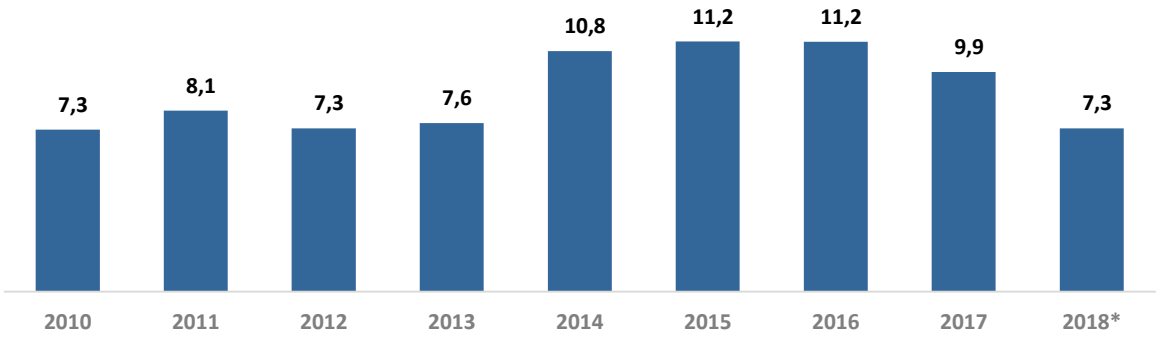
Cette tendance baissière s'est poursuivie jusqu'en 2018 et le cumul des ventes de ciment a atteint un volume de 13,3 millions de tonnes contre 13,8 millions de tonnes observé en 2017 soit un recul de 3,7% entre 2017 et 2018.

VI.1.4. Investissements directs étrangers immobiliers

L'évolution des investissements directs étrangers à l'immobilier sur la période 2010-2017 se présente comme suit :

[18] *Source : Fédération Nationale des Promoteurs Immobiliers – Note de conjoncture octobre 2013.*

Figure 7 Évolution des IDEI (en Md MAD)



Source : L'office de change / (*) Chiffres provisoires

Depuis la régression des IDE à l'immobiliser en 2009 suite à la crise financière internationale qui a freiné les investissements immobiliers principalement dans le secteur du haut standing et du tourisme, les recettes des IDEI ont atteints 7,3 Mrds MAD en 2010 témoignant de la reprise des investissements directs.

En 2013, les IDEI ont atteint 7,6 milliards de dirhams, enregistrant une baisse de la croissance annuelle moyenne de 0,2% sur la période 2007-2013.

En 2015, les investissements directs étrangers à l'immobilier progressent de 2,8% par rapport à 2014 pour s'établir à 10,8 Mrds MAD à fin 2015.

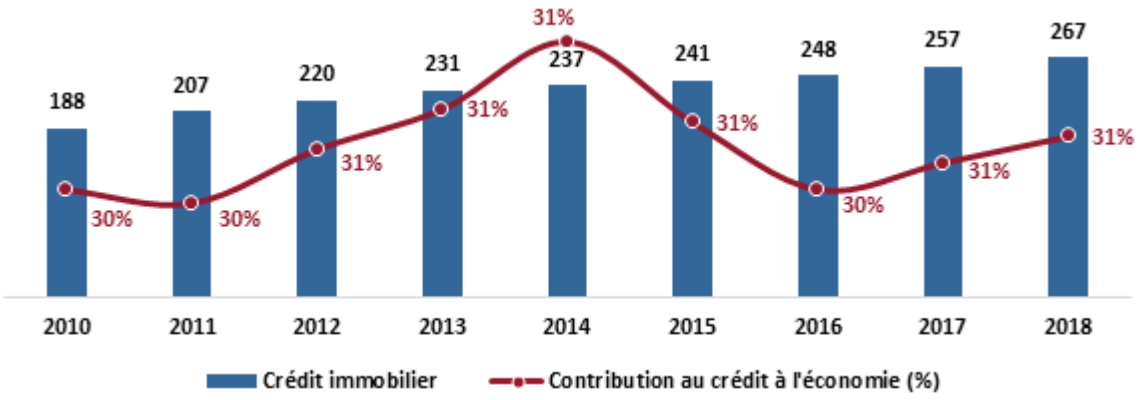
A partir de l'année 2015, les IDE ont connu une tendance baissière jusqu'en 2017 passant de 10,8 mrds MAD à fin 2015 à 9,9 Mrds MAD à fin 2017.

En 2018, les chiffres provisoires font ressortir un montant des IDE de 7,3 mrds MAD.

VI.1.5. Crédits immobiliers

Un secteur de l'immobilier dynamique entraîne une demande et un recours aux crédits immobiliers important. Un recul de la croissance du secteur immobilier entraînerait inversement une baisse de la demande en crédits immobiliers.

Figure 8 Évolution des crédits immobiliers (en Mrds MAD)



Source : Bank Al Maghrib

En 2013, 30,8% des crédits accordés par les banques concernent des crédits destinés au financement des biens immobiliers.

A fin 2014, l'encours de crédits à l'immobilier a enregistré une hausse de 2,7% par rapport à 2013, soit un montant de crédit à l'immobilier de 236,5 MMAD, combiné à un encours à l'économie de 895,2 Mrds MAD pour faire ressortir un taux de contribution (crédits immobiliers/crédits accordés par les établissements bancaires) de 26,5%.

Sur la période 2010-2017, l'encours des crédits à l'immobilier a enregistré une croissance annuelle moyenne 4,6% et s'établie à 257,2 Mrds MAD (30,5% du crédit total à l'économie marocaine) contre 188,2 Mrds MDA (30,3% du crédit total à l'économie marocaine).

A fin 2018, l'encours du crédit à l'immobilier s'éléve à 267,2 Mrds MAD est constitué à hauteurs de 77% du cumul des crédits à l'habitat et 23% de l'encours des crédits aux promoteurs immobiliers.

La part des crédits immobiliers dans le total concours bancaires est passée de 22,4% en 2006 à 30,7% en 2018, ce qui illustre l'amélioration de l'accès des ménages au financement bancaire pour l'acquisition de leur logement.

Plusieurs mesures ont été entreprises afin de renforcer l'accès des ménages au crédit bancaire et de rallonger la durée des crédits immobiliers :

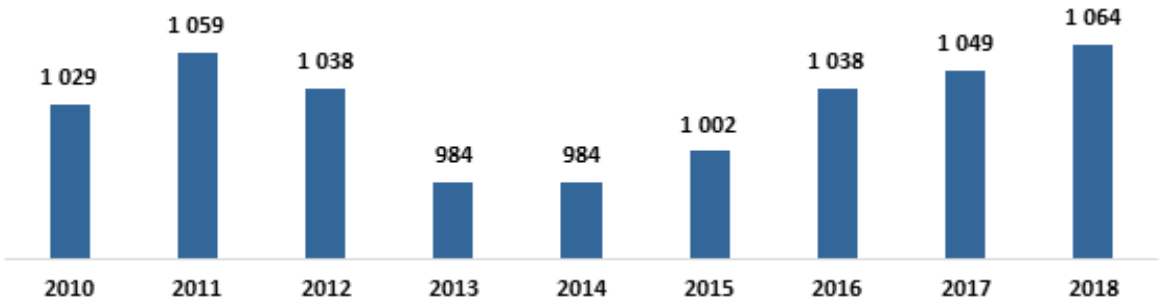
- La création d'un marché de la titrisation des créances hypothécaires en 1998 afin de permettre la mobilisation des ressources à long terme nécessaires pour assurer le financement des crédits immobiliers. Toutefois, seul le CIH a eu recours à ce marché à travers trois opérations qui ont porté au total sur trois milliards de dirhams ;
- La création de trois fonds de garantie (FOGARIM, FOGALOGE, FOGALEF) en remplacement du système de ristourne des intérêts en vigueur jusqu'en 2004 et qui ne concernait pas la population à revenu irrégulier et excluait donc une grande partie de la population non éligible au crédit bancaire à cause de l'irrégularité de ses revenus.

L'amélioration de l'accès des ménages au crédit bancaire s'est accompagnée de la baisse du coût des crédits immobiliers.

VI.2. Contribution du secteur au niveau social

L'évolution de l'emploi dans le secteur des bâtiments et travaux publics sur la période 2010-2018 se présente comme suit :

Figure 9 Évolution de l'emploi dans le BTP (en milliers d'effectif)



Source : Ministère de l'Urbanisme, de l'Habitat et de la Politique de Ville

Le secteur des bâtiments et travaux publics a employé près de 1 064 000 personnes en 2016, contre près de 1 029 000 personnes en 2010, soit un taux de croissance annuel moyen de 0,2% sur la période 2010-2018.

En 2013, le secteur des bâtiments et travaux publics a perdu 54 000 emplois soit une diminution de 5,2% par rapport à 2012.

Sur l'année 2014, le secteur des BTP a enregistré une stagnation en termes d'emplois comparé à l'année 2013. Avec la création de 2 000 nouveaux emplois en milieu urbain et la perte du même nombre d'emploi en milieu rural, le nombre global des employés est maintenu à 984 000 emplois.

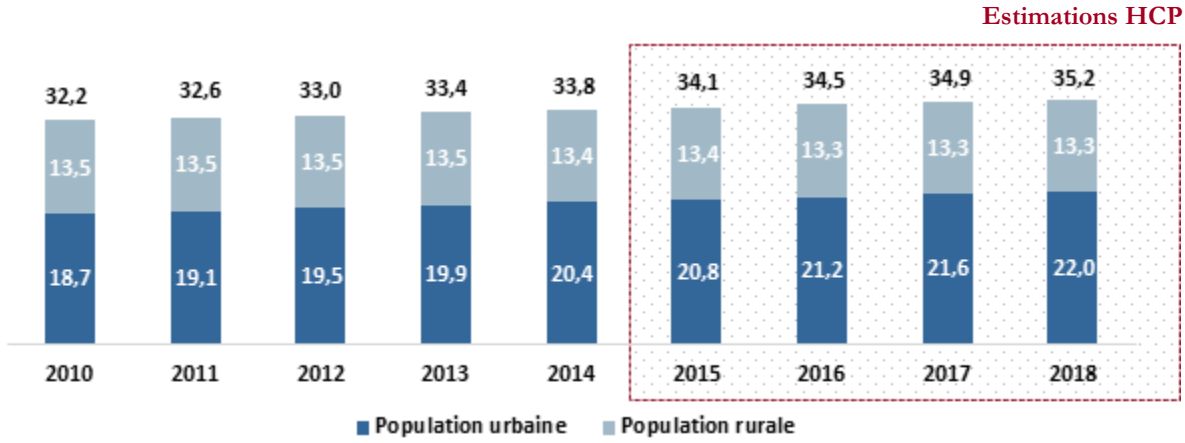
En 2016, le secteur des bâtiments et des travaux publics a employé près de 1 038 000 personnes contre 1 002 000 de personnes en 2015, soit création nette de 36 000 postes dans le secteur en 2016 comprenant 13 000 nouveaux postes dans le milieu urbain et 23 000 nouveaux postes dans le milieu rural.

A fin 2018, le secteur du BTP emploie 1 064 000 personnes annuellement, occupant la 3ème place avec la création de 15 000 emplois (14 000 postes en milieu rubain et 1 000 emplois en milieu rural) directement après le secteur du service et le secteur agricole (agriculture, forêt et pêche) des secteurs qui ont créées respectivement 65 000 et 19 000 emplois.

VI.3. Une demande croissante face à une offre insuffisante

VI.3.1. Une demande croissante

Figure 10 Évolution de la population (en millions d'habitants)



Source : Haut Commissariat au Plan

La demande croissante en logements s'explique en partie par un accroissement de la démographie et par un phénomène d'exode rural massif causé par des sécheresses récurrentes depuis les années 80. Ainsi, entre 1971 et 2010, la population totale a doublé (TCAM entre 1971 et 2010 de 1,9%) alors que la population urbaine a plus que triplé sur la même période (TCAM de 2,1%).

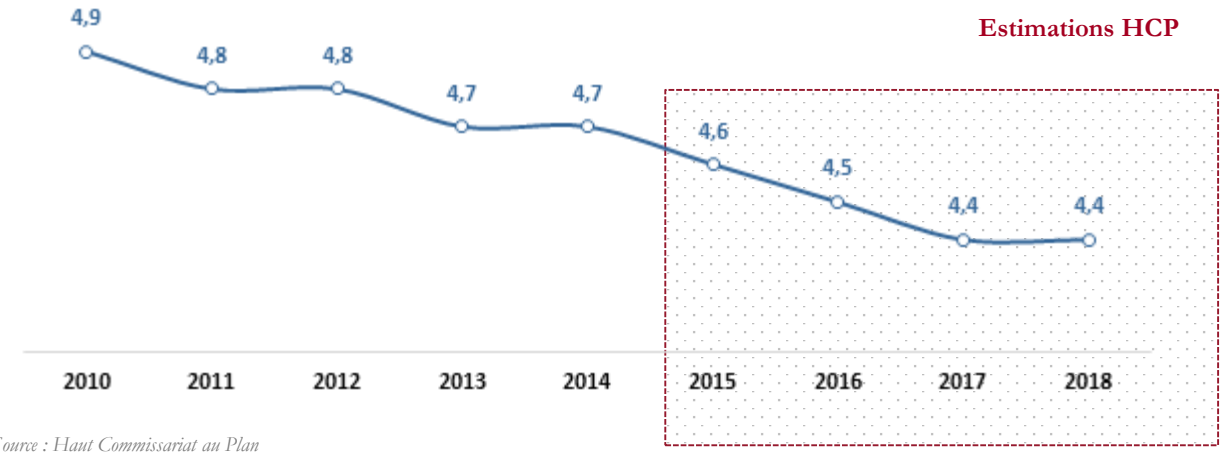
Les prévisions du Haut-commissariat du Plan (HCP) concernant la population marocaine en 2016 affichent une hausse de 1,2% sur la population totale recensé en 2015, soit 34,5 Millions de marocains en 2016 contre 34,1 Millions en 2015.

Par ailleurs, le Haut-Commissariat du Plan (HCP) prévoit une croissance à partir de 2017 et à horizon 2050 de 0,7%, et estime que le nombre de la population totale atteindra 43,6 millions d'habitant en 2050.

Cette urbanisation accélérée s'est accompagnée d'un développement anarchique des villes, liée au manque d'infrastructures d'accueil entraînant un déficit important en logement. Actuellement, les capacités du secteur ne sont pas suffisantes pour satisfaire la forte demande de la population. Celle-ci concerne davantage les ménages à revenu modeste, en milieu urbain. Face à ce déficit, le développement d'une offre en logements abondante et diversifiée, a été entravé par un ensemble de contraintes telles que :

- La faiblesse de l'offre foncière mobilisable en particulier à l'intérieur des périmètres urbains, entraînant une hausse significative des prix ;
- Un retard dans la promulgation des schémas urbains ;
- La faible implication du système bancaire dans le financement du logement ;
- La déficience de la gestion urbaine en matière de prise en charge de l'infrastructure primaire ;
- Un secteur locatif peu dynamique ;
- Une offre inadaptée aux besoins des tranches défavorisées ;
- Une pratique de l'informel (non déclaration de la totalité du prix d'acquisition d'un bien foncier par l'acquéreur aux services d'enregistrement) ;
- L'urbanisation de la population est accompagnée d'une réduction de la taille moyenne des ménages qui passe de 4,9 par ménage en 2010 à 4,4 par ménage en 2018 (prévision HCP), soit une taille moyenne des ménages en milieu urbain de 4 et en milieu rural de 5,1.

Figure 11 Évolution de la taille des ménages au niveau national



Source : Haut Commissariat au Plan

VI.3.2. Une offre insuffisante

Depuis la mise en place par le gouvernement des mesures spécifiques au secteur de l'immobilier, le développement de ce secteur a été marqué par une croissance annuelle moyenne de la production entre 2006 et 2015 de 5,2% passant de 213 000 unités produites en 2006 à 275 000 en 2011.

Sur la période entre 2012 et 2015, le nombre d'unité produite dans le secteur immobilier au Maroc a enregistré une baisse annuelle moyenne de 7,6% passant de 262 000 unités en 2012 à 207 000 unités en 2015.

Durant l'année 2016, le nombre d'unités produits s'élève à 135 633 unités (dont 113 699 unités d'habitat social) contre 206 973 unités produites en 2015 (dont 178 301 unités d'habitat social) soit une baisse de 34,5% sur la période étudiée.

A fin 2018, la production en logements a atteint 165 526 unités dont 139 113 unités économiques et sociales, soit une progression de 6,4% comparé au niveau réalisé en 2017 et qui s'élève à 155 557 unités dont 132 868 unités économiques et sociales.

Par ailleurs, les mises en chantiers ont progressé considérablement sur la période pour s'établir à 371,8 milliers d'unités en 2010 (contre 333 milliers unités en 2006). Cette évolution s'explique essentiellement par les facteurs suivants :

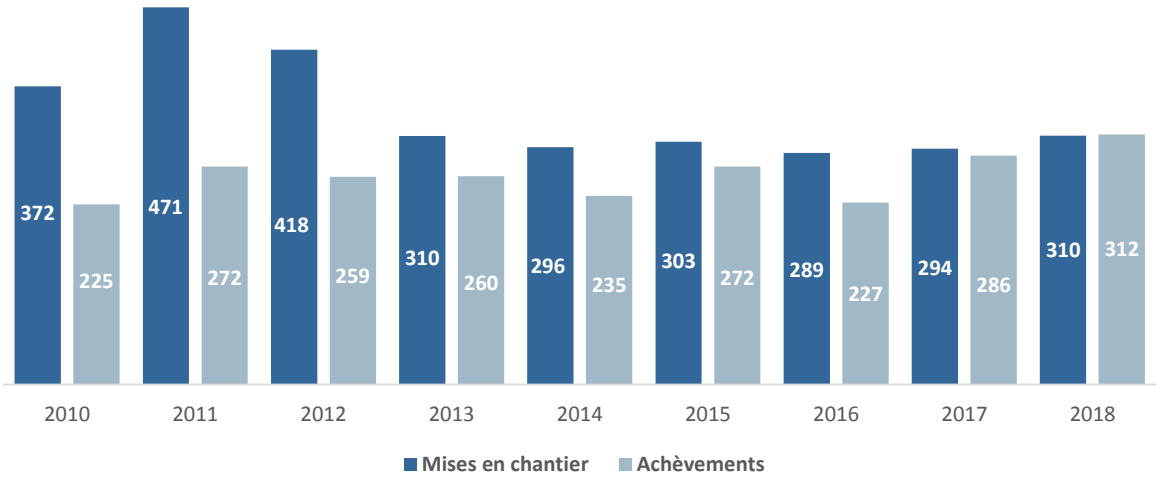
- L'urbanisation et l'accroissement de l'exode rural ;
- La croissance démographique enregistrée par le Maroc durant ces dernières années ;
- La lutte contre l'habitat insalubre à travers l'accroissement de l'offre de logements sociaux ;
- La facilitation de l'accès aux crédits immobiliers.

A partir de l'année 2013, les mises en chantier dans le secteur immobilier a connu une baisse qui s'est poursuivie jusqu'à 2015 faisant passé le niveau moyen des mises en chantier de 302,8 milliers d'unités en 2013 à 302,8 milliers d'unités en 2015 soit une baisse annuelle moyenne de 1,2%.

Une tendance baissière qui a continué jusqu'en 2017 où le niveau des mises en chantier s'est élevé à 294,3 contre 288,8 milliers d'unités, marquant une reprise au niveau des unités mises en chantier (+1,9%), pour ensuite atteindre 310,4 milliers d'unités à fin 2018.

Le graphique suivant présente l'évolution des mises en chantier et achèvements sur la période 2010-2018 :

Figure 12 Mises en chantier et achèvements (en milliers d'unités)



Source : Ministère de l'Urbanisme, de l'Habitat et de la Politique de Ville

La production en logements s'est notamment concentrée sur le secteur de l'habitat social qui a connu une croissance annuelle moyenne de 6% sur la période 2006-2008 passant d'une production de 115 000 logements en 2006 à 129 000 en 2008 suivie d'une baisse de 30% entre 2008 et 2009 due à la hausse du prix des matières premières d'une part et à l'arrêt des mesures incitatives de l'Etat. En 2012, la production de logements sociaux ressort à 121 783.

La hausse des matières premières en 2008 et 2009 avec, à titre d'exemple, une hausse de 150% du prix du fer sur une période 16 mois, a engendré une hausse du coût de production des logements sociaux et ainsi une réduction de la marge dégagée par les promoteurs immobiliers qui ne peuvent pas impacter cette hausse sur leur prix de vente.

Face au déficit de logements, le développement d'une offre en logements abondante et diversifiée a été entravée par un ensemble de contraintes telles que :

- La faiblesse de l'offre foncière mobilisable en particulier à l'intérieur des périmètres urbains, entraînant une hausse significative des prix ;
- Un retard dans la promulgation des schémas urbains ;
- La faible implication du système bancaire dans le financement du logement ;
- La déficience de la gestion urbaine en matière de prise en charge de l'infrastructure primaire ;
- Un secteur locatif peu dynamique ;
- Une offre inadaptée aux besoins des tranches défavorisées ;
- Une pratique de l'informel (non déclaration de la totalité du prix d'acquisition d'un bien foncier par l'acquéreur aux services d'enregistrement) ;
- L'urbanisation de la population est accompagnée d'une réduction de la taille moyenne des ménages.

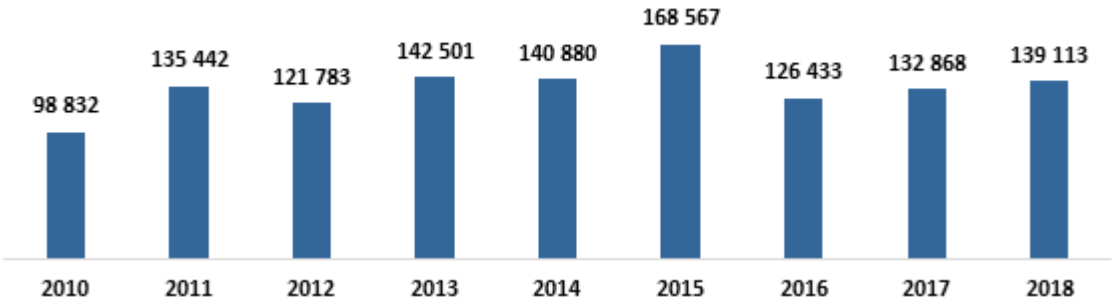
En effet, en avril 2012, 500 000 logements sont vacants à l'échelle nationale et seulement 26% des Marocains accèdent à la location, et ce malgré une demande de location en pleine expansion. Plusieurs facteurs sont à l'origine de cette situation dont notamment le cadre législatif et réglementaire régissant le locatif.

Dans le but de remédier au déséquilibre présent sur le marché, la FNPI (Fédération Nationale des Promoteurs Immobiliers) a suggéré dans le cadre du projet de la loi de Finances 2012, une mesure dérogatoire à la loi de Finances 2010 devant permettre aux bailleurs et aux investisseurs d'acheter au moins 20 appartements sociaux, louables pour une durée minimum de 8 ans avec une possibilité de revente à terme. Par ailleurs, dans le but d'encourager le logement à faible valeur immobilière totale (FVIT) et de résorber l'habitat insalubre, la Fédération propose une exonération totale de tous les impôts, taxes, droits fonciers et

taxes de la conservation foncière et du cadastre ainsi qu'une exonération de la TVA sur les crédits bancaires destinés aux bénéficiaires.

Le graphique ci-après présente l'évolution des productions en logements sociaux sur la période 2010-2018 :

Figure 13 Production en logements sociaux (en unités)



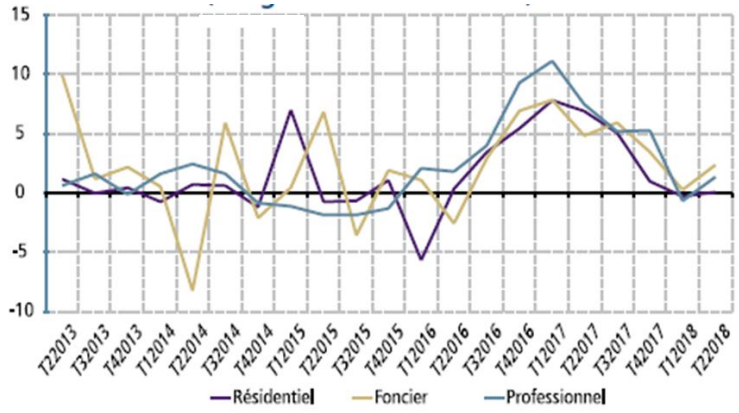
L'année 2010 a été marquée par une reprise de la production en logements sociaux avec près de 98 823 unités de logements produites. La tendance se poursuit en 2011 avec 135 442 unités produites, soit une croissance de 37,1%.

En 2013, la production en logement sociaux a augmenté de 17,0% par rapport à 2012 pour après baissé de 1,1%, pour s'établir à 140 880 en 2014 (Vs. 142 501 en 2013).

L'année 2015 marque une reprise dans la production de logements sociaux avec une évolution de 19,7% par rapport à 2014 soit (168 567 en 2015 vs 140 880 en 2014).

En 2017, le nombre d'unité produite en logements sociaux s'élève à 132 868 unités accusant une hausse de 5,1% comparé à au niveau atteint en 2016. Une croissance consolidée au titre de l'année 2018 qui a fait porté la production en logements sociaux 139 113 unités.

Figure 14 Évolution des indices des prix des actifs immobiliers (en glissement annuel)[19]



Source : Bank Al Maghrib

En glissement annuel, les prix des actifs immobiliers ont augmenté de 0,9%, avec des hausses de 0,1% pour les biens résidentiels, de 2,4% pour les terrains et de 1,4% pour les biens à usage professionnel. Concernant le nombre de transactions, il a affiché une baisse de 0,5%, reflétant une diminution de 4,4% des ventes de biens résidentiels et des augmentations respectives de 13,4% et de 6,3% de celles de terrains et de biens à usage professionnel.

[19] L'indice du prix des actifs immobiliers a été mis en place par Bank Al-Maghrib et l'Agence Nationale de la Conservation Foncière, du Cadastre et de la Cartographie (ANCFCC), dans le cadre du suivi prix des actifs immobiliers au Maroc. Ce dernier est constitué d'un indice global des prix sur le marché secondaire des biens résidentiels à l'échelle nationale, ainsi que des indices des prix spécifiques aux catégories de logements Appartement, Maison et Villa au niveau national, par région et pour les grandes villes de Rabat, Casablanca, Marrakech, Tanger, Fès, Oujda, El Jadida, Kenitra, Meknès et Agadir.

En glissement annuel, les actifs résidentiels se sont appréciés de 0,1%, incluant des augmentations respectives de 0,1% et de 3,6% pour les appartements et villas, ainsi qu'une baisse de 1,4% pour les maisons. Pour ce qui est des transactions, leur recul de 4,4% traduit notamment le repli de 5,5% des ventes d'appartements, celles concernant les maisons et les villas ayant, en revanche, augmenté de 8,5% et de 12,3% respectivement.

VI.4. Les initiatives de l'État : une politique gouvernementale volontariste

L'État mène une politique volontariste afin de résorber le problème du logement social. En effet, en 2002, le besoin structurel en habitats atteignait 1,2 million de logements. Une politique gouvernementale a été déployée afin de stabiliser et ensuite réduire le manque, le ramenant à 608 000 unités en 2010. Cependant, le déséquilibre a repris une trajectoire ascendante l'année suivante et atteint 840 000 unités à fin 2011.

En termes de déficit en matière de logements sociaux, le ministère de l'habitat, en 2018, se donne pour objectif de faire baisser encore le déséquilibre à 200 000 unités à l'horizon 2021.

VI.4.1. Principales mesures de la Loi de Finances 2008

Tableau 99 Principales mesures de la Loi de Finances 2008

Rubrique	Anciennes dispositions	Nouvelles dispositions
Abrogation de la réduction de 50% et remplacement par un taux fixe de 17,50% (article 19)	Réduction de 50% temporaire ou permanente de l'IS.	IS avec un taux fixe de 17,5% concernant les promoteurs immobiliers. Ce taux de 17,5% est majoré de 2,5 points pour chaque exercice ouvert durant la période allant de 01/01/2011 au 31/12/2015.
Habitat social (article 247)	Modification de la définition du logement social et des avantages accordés aux promoteurs immobiliers.	Les promoteurs immobiliers qui réalisent des programmes de construction à faible valeur immobilière dont la superficie varie entre 50 et 60 m² et dont le prix de cession n'excède pas 140 000 DH bénéficient du remboursement de la TVA.
Logements sociaux (article 247)	Même disposition avec un plancher de 2 500 logements.	Les promoteurs qui construisent 1 500 logements sociaux bénéficient d'une réduction d'IR ou d'IS de 50% pour l'année 2008 à la condition que ces logements soient réservés à l'habitation.

Source : Loi de Finances 2008

VI.4.2. Principales mesures de la Loi de Finances 2010

Pour assurer une résorption progressive du déficit sans cesse croissant en matière de logements, déficit estimé à environ 1,2 million d'unités, les pouvoirs publics ont adopté plusieurs mesures devant permettre aux ménages à faible revenu d'accéder à un logement décent, et partant, d'éradiquer les bidonvilles. C'est ainsi que, notamment dans le cadre de la Loi de Finances 2010, plusieurs mesures ont été mises en place.

Plusieurs conventions ont d'ores et déjà été signées avec les principaux opérateurs nationaux portant sur un total de 300 000 logements sociaux à horizon 2015. La validité de cette loi de finance coure du 1er janvier 2010 jusqu'au 31 décembre 2020.

Tableau 100 Récapitulatif des avantages et conditions relatifs à la Loi de Finances 2010

Rubrique	Conditions	Avantages
Acquéreurs	▪ Logements acquis chez un promoteur immobilier, personne physique ou morale ayant conclu une convention avec l'État ; ▪ Acte notarié ; ▪ Affecter le logement à titre de logement principal pendant une durée minimum de 4 ans ; ▪ Accorder à l'État une hypothèque de 1er ou 2ème plan en garantie.	▪ Versement par l'État du montant de la TVA sur le logement permettant de réduire le prix effectif du bien.
Promoteurs	▪ Cahier des charges portant au minimum sur 500 logements sociaux sur une période de maximum 5 ans à partir de la délivrance du 1er permis de construire ; ▪ Cahier des charges avec une obligation de recours à des bureaux de contrôle technique, la plantation d'un nombre d'arbres correspondant au nombre de logements construits et une garantie de 3 ans concernant l'étanchéité et les canalisations extérieures ; ▪ Fixation de la superficie du logement social comprise entre 50 m² et 100 m².	▪ Exonération de l'impôt sur les sociétés ou IR ; ▪ Exonération du droit d'enregistrement ; ▪ Exonération de l'impôt spécial ciment ; ▪ Exonération des droits d'enregistrement et de timbre ; ▪ Exonération du droit d'inscription sur les livres fonciers ; ▪ Exonération de la taxe professionnelle et de la taxe sur les terrains urbains non bâtis ; ▪ Le prix de vente maximum autorisé a été élevé à 250 000 MAD HT ; ▪ Possibilité de conclure des conventions avec l'État pour des programmes autorisés avant le 1er janvier 2010 et non encore commercialisés ; ▪ Dispositif s'étalant sur la période 2010-2020 assurant une stabilité fiscale sur 10 ans ; ▪ Cahier des charges avec une obligation de recours à des bureaux

Source : Loi de Finances 2010

VI.4.3. Principales mesures de la Loi de Finances 2012

La loi de finance 2012 met en évidence de nouvelles dispositions afin de développer le secteur de l'immobilier et de favoriser la relance entamée au préalable en 2010.

Parmi les démarches adoptées, des mesures incitatives ont été proposées dans l'optique de combler le déficit grandissant du logement locatif et encourager la « location accession ».

Ainsi, la relance de ce marché s'appuie en premier lieu sur la mesure dérogatoire à la loi de Finances 2010, stipulant « de permettre aux 'bailleurs-investisseurs' d'acheter au moins 25 unités de logement social de 250 000 MAD groupées dans un immeuble indépendant ou disséminées dans l'enceinte d'un programme de logement social ». Dans cette optique, une convention est attendue entre l'État et les 'bailleurs-investisseurs'. Notons que le bailleur ne peut être qu'une entité morale patentée (société d'investissement immobilière, fonds d'investissement, compagnies d'assurances, caisses de retraite, etc.).

La nouvelle loi précise que ces bailleurs bénéficient pour une période maximum de 20 ans à partir de l'année du premier contrat de location de :

- L'exonération de TVA, l'exonération de l'impôt sur les sociétés ou de l'impôt sur le revenu au titre de leurs revenus professionnels afférents à ladite location ;
- L'exonération de l'impôt sur les sociétés ou de l'impôt sur le revenu au titre de la plus-value réalisée en cas de cession des logements précités au-delà de la période de 8 ans susvisée.

La loi stipule que ces logements doivent être acquis dans un délai n'excédant pas 12 mois à compter de la date de la signature de ladite convention et mis en location dans un délai n'excédant pas 6 mois à compter de la date d'acquisition desdits logements. Le montant du loyer est fixé à 1 200 dirhams.

Une redéfinition des conditions d'exigibilités des promoteurs et des logements sociaux :

- Le logement à faible valeur immobilière concerne toute unité d'habitation dont la superficie couverte est de 50 à 60 m² et dont le prix de la première vente ne doit pas excéder 140 000 dirhams.
- Les promoteurs immobiliers qui peuvent bénéficier d'exonérations s'engagent dans le cadre d'une convention avec l'état assortie d'un cahier de charges à réaliser un programme de construction intégré de 200 logements en milieu urbain et/ou 50 logements en milieu rural, au lieu de 500 logements en milieu urbain et 100 logements en milieu rural fixés précédemment, compte tenu des critères retenus ci-après :
  - ✓ Ces logements doivent être destinés, à titre d'habitation principale, aux citoyens dont le revenu mensuel ne dépasse pas 2 fois le salaire minimum interprofessionnel garanti ou son équivalent, à condition qu'ils ne soient pas propriétaires d'un logement dans la commune considérée ;
  - ✓ Lesdits logements doivent être réalisés conformément à la législation et la réglementation en vigueur en matière d'urbanisme.

D'autres avantages sont accordés aux promoteurs immobiliers :

- Les promoteurs immobiliers peuvent céder au prix de vente avec application de la taxe sur la valeur ajoutée, au plus 10% des logements sociaux construits, aux fins de location à des bailleurs personnes morales ou personnes physiques relevant du régime du résultat net réel.
- Exonération du bénéfice réalisé sur la cession des fonciers dont la valeur ne dépasse pas 140 000 MAD (au lieu de 60 000 MAD auparavant).

VI.4.4. Principales mesures de la Loi de Finances 2013

La Loi de Finances pour l'année budgétaire 2013 a prévu des nouvelles mesures favorisant le secteur de l'immobilier. Dans le cadre de la politique visant le renforcement des programmes sociaux d'habitation et en guise de simplification des procédures, la loi de finances pour l'année 2013 a introduit certaines modifications relatives aux conditions d'exonération du logement social de la taxe sur la valeur ajoutée, à savoir :

- Changement de la superficie couverte du logement social :
  - ✓ À partir du 1er janvier 2013, sont exonérées de la TVA, les opérations de cession de logements sociaux à usage d'habitation principale dont la superficie couverte est comprise entre 50 m² et 80 m² (50 m² et cent 100 m² auparavant) et le prix de vente n'excède pas 250 000 dirhams, hors TVA.
- Élargissement de l'exonération du logement social aux propriétaires dans l'indivision :
  - ✓ Afin d'être éligible à l'exonération de la TVA pour l'acquisition du logement social, l'acquéreur ne doit pas être assujetti à la taxe d'habitation et à la taxe de services communaux. Ces dispositions excluent du bénéfice de cette exonération les propriétaires dans l'indivision du fait qu'ils sont soumis à la taxe de services communaux. En vue de pallier cette situation contraignante pour cette catégorie qui veut disposer d'une habitation à titre principal, la loi de finance pour l'année 2013 a étendu le bénéfice de l'exonération de TVA, aux logements sociaux acquis par chacun des indivisaires.
- Dans le cadre de la politique visant le renforcement des programmes sociaux destinés aux couches défavorisées, la Loi de finances a prorogé jusqu'au 31 décembre 2020, les dispositions relatives aux exonérations fiscales en faveur des promoteurs immobiliers qui réalisent un projet de construction de logements à faible valeur immobilière (140 000 MAD), à l'instar de ce qui est prévu pour le logement social (250 000 MAD).
- Pour encourager l'accès à la propriété, la Loi de Finances précitée pour l'année 2013 a prévu des avantages fiscaux en faveur des acquéreurs de logements destinés à la classe moyenne, dont le revenu mensuel net d'impôt ne dépasse pas 20 000 dirhams. Ces avantages consistent, pour le promoteur immobilier, personne morale ou personne physique relevant du régime du résultat net réel, en la conclusion d'une convention avec l'État, assortie d'un cahier de charges, dans le cadre d'un appel d'offres pour bénéficier de certains avantages, notamment l'acquisition de terrains à un prix préférentiel.

- Les avantages sont accordés aux promoteurs immobiliers aux conditions suivantes :
  - ✓ la réalisation d'un programme de construction d'au moins 150 logements, réparti sur une période maximum de 5 ans à compter de la date de délivrance de la première autorisation de construire ;
  - ✓ le dépôt de la demande d'autorisation de construire auprès des services compétents dans un délai n'excédant pas 6 mois à compter de la date de conclusion de la convention ;
  - ✓ le prix de vente du mètre carré couvert ne doit pas excéder 6 000 dirhams, T.V.A. comprise ;
  - ✓ la superficie couverte du logement doit être comprise entre 80 et 120 m².
- Pour l'acquéreur, l'exonération porte sur les droits d'enregistrement et de timbre et les droits d'inscription à la conservation foncière. Ces exonérations sont accordées à l'acquéreur, aux conditions suivantes :
  - ✓ La production au promoteur immobilier d'une attestation justifiant le revenu mensuel net d'impôt, qui ne doit pas dépasser 20 000 dirhams ;

L'affectation du logement à l'habitation principale pendant une durée de 4 années, à compter de la date de conclusion du contrat d'acquisition.

VI.4.5. Principales mesures de la Loi de Finances 2014

La Loi de Finances pour l'année budgétaire 2014 a prévu de nouvelles dispositions favorisant le secteur de l'immobilier. Ces mesures concernent les droits d'enregistrement et les droits de timbre et plus précisément les modifications du prix de vente et de la superficie du logement destiné à la classe moyenne.

Dans le cadre de la politique d'encouragement menée par le Gouvernement, visant l'accès à la propriété, la L.F. n° 110-13 précitée a apporté des modifications aux dispositions relatives au logement destiné à la classe moyenne, prévues par l'article 247- XXII du C.G.I., à savoir :

- La fixation du prix de vente du mètre carré à 6 000 MAD, hors taxe :
  - ✓ Avant l'entrée en vigueur de la L.F. n° 110-13 précitée, le prix de vente du logement destiné à la classe moyenne était fixé à 6 000 dirhams, TVA comprise.
  - ✓ En vue de rendre ce logement plus attractif pour les promoteurs immobiliers et de faire adhérer ces derniers à ce produit, l'article 4 de la L.F. pour l'année 2014 a fixé le prix de vente du mètre carré couvert à 6 000 dirhams, hors TVA.
- Le relèvement de la superficie couverte :
  - ✓ Avant l'entrée en vigueur de la L.F. n° 110-13 précitée, la superficie couverte du logement destiné à la classe moyenne était comprise entre 80 et 120 m².
  - ✓ A compter du 1er janvier 2014, cette superficie est désormais comprise entre 80 et 150 m².

VI.4.6. Plan d'action 2013-2016 du Ministère de l'Habitat et de l'Urbanisme

Approuvé par le conseil du gouvernement en avril 2012, le plan d'actions du Ministère de l'Habitat et de l'Urbanisme met en évidence 5 chantiers prioritaires et un chantier transversal en vue de mettre à niveau le secteur de l'immobilier à l'horizon 2016 :

- Axe 1 : Développement des modalités de la planification spatiale et institutionnalisation et mise en œuvre de la convergence ;
- Axe 2 : Mise en place des fondements de la politique de la ville ;
- Axe 3 : Réduction du déficit en logements ;
- Axe 4 : Qualification et encadrement du secteur ;
- Axe 5 : Développement de la gouvernance et renforcement de la transparence ;
- Axe transverse : Valorisation des ressources humaines et gestion du dossier social.

Tableau 101 Synthèse des principaux programmes de soutien à l'habitat social

Programme villes sans bidonvilles	▪ Lancé en 2004, le programme « villes sans bidonvilles » s'étale sur la période 2004-2010 et concerne 83 villes et 298 000 ménages résidant dans près de 1 000 bidonvilles ; ▪ Le programme devrait nécessiter un investissement de 25 Mrd MAD dont 10 Md provenant du Fonds Solidarité Habitat ; ▪ A fin Mai 2014, le programme a permis d'améliorer les conditions d'habitation de près de 231 100 ménages et la déclaration de 51 villes sans bidonvilles ; ▪ L'année 2015 connaîtra la déclaration de 4 nouvelles villes sans bidonvilles.
Programme de mise à niveau des quartiers non réglementaires	▪ Les actions de restructuration des quartiers d'habitat non réglementaire a permis d'améliorer les conditions d'habiter de près de 81 776 ménages en 2010 par la signature de 20 conventions d'un montant d'investissement global de 1 310 MMAD et une subvention de 1 263 MMAD ; ▪ En 2015, la poursuite des programmes engagés et le lancement de nouveaux programmes notamment au niveau de la région du Grand Casablanca, de Fès et de Salé.
Programme d'habitat social dans les provinces du sud	▪ Pour remédier au phénomène de l'habitat insalubre qui touche plusieurs villes des provinces du Sud, le gouvernement a mis en place un programme dans le but de combler un déficit en logement de 46 686 unités, un programme visant, d'une part à offrir 26 686 unités pour les ménages ayant un habitat insalubre et d'autre part permettre de mettre à disposition des différentes catégories sociales des lots de terrains adaptés à leurs besoins ; ▪ Le coût global du programme s'élève à 4 906 MMAD, financé à hauteur 1 734 MMAD à partir du budget général de l'Etat et de 2.145 MMAD à partir du FSHIU (Fonds Solidarité Habitat et Intégration Urbaine).
Programme des villes nouvelles/pôles urbains	▪ Tamesna : à Rabat dans une aire de 4 000 ha, la phase 1 de la ville de 840 ha va contenir 54 000 logements soit 250 000 habitants. Le coût global de l'aménagement est de 1,75 Md MAD. Le délai de réalisation est prévu à horizon 2020 ; Tamansourt : à Marrakech et sur une superficie de 1 200 ha, le projet porte sur 58 000 logements pour 300 000 habitants. Le coût global de l'aménagement est de 2,87 Md MAD. Le délai de réalisation est prévu à horizon 2015 ; ▪ Chrafate : situé près du port de Tanger s'étale sur une superficie de 769 ha d'habitat et 350 ha d'activités. Le projet porte sur 36 000 logements à construire pour 180 000 habitants. Le coût global de l'aménagement est de 2,3 Md MAD. Le délai de réalisation est prévu à horizon 2016 ; ▪ Lakhyayta : situé aux environs de la ville de Casablanca, le projet s'étale sur une superficie de 927 ha et porte sur la construction de 38 000 logements. Le coût global de l'aménagement est de 2,3 Md MAD ; ▪ Autres villes : Melloussa à Tanger (60 000 habitants), Tadirt à Agadir (250 000 habitants).
Programme 140 000 MAD / 250 000 MAD	▪ Le groupe Al Omrane a un programme prévisionnel portant sur 129 138 logements à 140 000 MAD nécessitant la mobilisation d'un foncier public de plus de 2 750 ha et un investissement prévisionnel de 15,5 Md MAD ; ▪ En 2012, les mises en chantier s'élèvent à 267 360 logements et les achèvements ont atteint 121 783 logements ; ▪ La limite des 140 000 MAD est repoussée à 250 000 MAD depuis 2010 ; ▪ Dans le cadre du nouveau dispositif du logement social, 84 414 logements ont été autorisés ; ▪ Le nombre de projets démarrés en 2011 est de 107 projets avec une consistance de 66 102 logements.
Programme de mise à niveau urbain et d'intervention sur les logements menaçant ruine	▪ Projet d'aménagement urbain de Jnanates à Fès ; ▪ 12 programmes au profit de 8 448 ménages nécessitant un investissement de 490 MMAD ; ▪ A fin 2014, un programme de conventionnement est prévu pour la réhabilitation des villes de Meknès, Larache, Ksar Lekbir, Oujda, Lekbab, ElHajeb, Bejaad, Zagora et Safi pour un coût global de 811 MMAD dont 379 MMAD sous forme de subventions étatiques ; ▪ Au titre de l'année 2015, un programme de conventionnement du reliquat des ménages habitant les constructions menaçant ruine est mis en place, s'élève à 22 800 constructions.
Programme des zones d'aménagement progressif	▪ Prévention du développement de quartiers d'habitat non réglementaire ; ▪ Relogement des ménages actuellement dans des bidonvilles ; ▪ Répondre à un besoin de logement en milieu rural, dans des centres en développement.

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

Afin de stimuler la demande, l'État a mis en œuvre une politique d'aide aux ménages à faibles revenus afin d'accéder au logement. Ainsi, les conditions d'octroi de crédits au logement social ont été améliorées à travers :

- La mise en place de mécanismes de garantie permettant d'élargir l'accès au crédit bancaire pour les personnes concernées ;
- La création de fonds de garantie gérés par la Caisse Centrale de Garantie :

Tableau 102 Fonds de garantie

FOGALEF	▪ Fonds de garantie logement, destiné aux fonctionnaires de l'enseignement et aux adhérents de la fondation Mohamed VI ; ▪ Financement de l'achat du logement principal ou de l'acquisition du terrain et/ou sa construction pour y édifier le logement principal ; ▪ Crédits subventionnés, dont une partie des intérêts est prise en charge par la Fondation Mohammed VI, et crédits complémentaires. Il existe deux types de crédits subventionnés ; ▪ Montant maximum de 200 000 MAD à un taux de 2% sur une période maximale de 20 ans, donnant droit à un crédit complémentaire ; ▪ Montant maximum de 80 000 MAD à un taux de 4% sur une période de 10 ans, ne donnant pas droit à un crédit complémentaire.
DAMAN ASSAKAN	▪ Une nouvelle convention a été signée fin février 2009 pour la création du fonds de garantie « Daman Assakan », d'un montant de 1 Mrd MAD suite à la fusion du Fogarim et Fogaloge ; ▪ Cette fusion s'est accompagnée d'une hausse du plafond de garantie permettant ainsi le financement de l'acquisition ou de la construction du logement principal pour un montant du prêt maximum de 800 000 MAD et un financement pouvant atteindre 100% ; ▪ Le fonds FOGARIM a été créé en 2003 avec pour objet de garantir les crédits accordés par les établissements de crédit, pour le financement de l'acquisition ou la construction par les bénéficiaires de logements sociaux et sécuriser les banques afin de les inciter à s'impliquer d'avantage dans le financement de logements sociaux ; ▪ Le fonds de garantie FOGALOGE est un fonds de garantie destiné aux salariés du secteur public et privé et des personnes exerçant pour leur propre compte, ainsi que des Marocains Résidents à l'Etranger « MRE » ; ▪ Les logements éligibles sont les suivants : ✓ Logements possédant un titre foncier en situation régulière et saine et dont le prix figurant sur le compromis de vente n'excède pas 800 000 MAD TTC ; ✓ Terrains produits dans le cadre du programme "Villes Sans Bidonvilles" dont le coût d'acquisition plus la construction n'excède pas 800 000 MAD TTC.

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

VI.5. Intervenants du secteur

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

Sous la pression des besoins en logements sociaux et de la dynamique du secteur suscitée par l'action de l'État en matière de promotion de l'habitat social, le secteur demeure en cours de structuration et d'organisation. La production de logements implique l'intervention de plusieurs acteurs exerçant dans divers secteurs d'activité économique.

En effet, il existe au moins neuf principaux types d'intervenants dans le secteur, à savoir :

Tableau 103 Principaux intervenants du secteur de l'habitat

Catégories d'intervenants	Profession/domaine d'activité
Maitrise d'œuvre et ingénierie	Architectes, Bureaux d'Études Techniques, Topographes
Maîtres d'ouvrage	Promoteurs publics, Promoteurs privés, Coopératives, Associations et Amicales
Producteurs et distributeurs de matériaux de construction	Entreprises organisées et Entreprises informelles
Entreprises de travaux	Services Publics
Maintenance et réparation	Services, Électricité, Plomberie
Services publics	Administrations publiques concernées, Conservation foncière et cadastre, Agences urbaines, Collectivités locales
Conseil juridique et gestion Immobilière	Administration des biens immobiliers, Notaires, Adouls,
Système bancaire	Organismes bancaires
Fonds de garantie	Fonds gouvernementaux permettant de garantir, vis-à-vis des organismes bancaires, les prêts accordés pour l'acquisition d'un logement social.

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

Selon les statistiques communiquées par le Ministère de l'Habitat et de la Politique de la Ville au niveau de l'étude « Immobilier 2020 : Eléments de prospective », le secteur de la promotion immobilière organisée compte près de 700 entreprises de l'industrie des matériaux, 50 000 entreprises de BTP (dont 5 000 structurées), 2 000 architectes, 600 bureaux d'étude, 1 650 entreprises de travaux publics, 3 350 entreprises de constrcution et 1 500 promoteurs immobiliers (dont 500 inscrits à la Fédération Nationale des Promoteurs Immobiliers).

Toujours selon le MHPV, la promotion immobilière privée contribue pour environ 43% dans la production d'unités (lots, lots sociaux, logements, etc.) à fin 2016 et les 57% restants correspondent à l'auto-construction par les ménages.

VI.5.1. Les promoteurs publics

Il s'agit des organismes sous tutelle du ministère de l'habitat (OST), regroupés dans la holding Al Omrane, ainsi que d'autres promoteurs publics tels que le Ministère des Habous, l'Agence de Logements et d'Équipements Militaires (ALEM) et la Société Nationale d'Aménagement Communal (SONADAC). La holding Al Omrane est considérée par les pouvoirs publics comme étant un instrument privilégié d'intervention dans le secteur de l'immobilier.

Le rôle des organismes publics se présente comme suit :

- Al Omrane est l'instrument principal des pouvoirs publics dans le secteur de l'immobilier. La société Al Omrane intervient sur certains projets en partenariat avec des promoteurs privés ;
- Le Ministère des Habous qui dispose de 48 000 locaux à usage commercial ou résidentiel et 80 000 hectares de terres ;
- L'Agence de Logements et d'Équipements Militaires (ALEM) est en charge de la construction de logements et d'équipements militaire ;
- La Société Nationale d'Aménagement Communal a pour mission la requalification urbaine des quartiers environnant la mosquée Hassan II et la nouvelle corniche de Casablanca.

VI.5.2. Les promoteurs privés

Le secteur de l'habitat et de l'immobilier social a connu l'émergence du secteur privé dynamique notamment grâce au lancement du programme de 200 000 logements en 1995 et à l'implication effective des pouvoirs publics dans divers domaines (mobilisation du foncier, urbanisme, etc.). Les principaux intervenants nationaux (autres que le Groupe Addoha) du secteur se résument comme suit :

Alliances Développement Immobilier

Depuis sa création en 1994, la société s'est spécialisée dans l'étude, le montage et la conduite de réalisations immobilières et moyen standing de grande envergure pour le compte d'investisseurs internationaux et d'institutionnels marocains. S'inscrivant dans une volonté stratégique de diversification de ses activités, Alliances Développement Immobilier s'est orienté depuis près de 6 ans en tant qu'investisseur dans la promotion immobilière à travers le développement de projets de resorts golfiques, d'immobilier résidentiel et tertiaire et d'habitat intermédiaire. La société est cotée à la Bourse de Casablanca depuis juillet 2008.

Palmeraie Développement

La société Palmeraie Développement est la société de promotion immobilière de la famille Berrada Sounni. La société opère sur les segments des resorts golfiques et d'immobilier résidentiel haut de gamme. Elle détient également une filiale, Résidences Dar Essaada, opérant dans le segment du logement économique et intermédiaire cotée à la bourse de Casablanca depuis le 18 décembre 2014 et ayant réalisé un chiffre d'affaires consolidé de 2 075,5 MMAD et un RNPG de 468,2 MMAD au titre de l'exercice 2016.

La Compagnie Générale Immobilière (CGI)

Filiale de la CDG, cette société opère sur différents segments à savoir la production de logements, de bureaux, de commerce ainsi que la viabilisation de quelques lots de terrain. La CGI a réalisé un chiffre d'affaires consolidé de 2,1 milliards de dirhams en 2016. Elle est présente sur le segment du logement non social ainsi que sur les activités tertiaires. En 2015, la CGI a fait l'objet d'une offre publique de retrait à l'initiative de la Caisse de Dépôt et de Gestion et le titre a été retiré de la cote casablancaise.

Chaâbi Lil Iskane

La société constitue le pôle immobilier du holding Ynna détenu par la famille Chaâbi. En 2008, le groupe Chaâbi a regroupé ses sociétés de promotion immobilière et de construction en une seule filiale. La société se positionne sur les segments des logements économiques, collectifs ou individuels, des villas, des commerces, des complexes moyens standings et des hypermarchés.

Groupe Chaima

La société est une filiale du groupe El Alj. Elle est à vocation immobilière depuis plus de 30 ans au Maroc. La société compte à son actif plus de 10 000 logements. Les régions servies par le groupe couvrent notamment Oujda, Marrakech, Fès, Casablanca et Tanger.

Groupe Jamai

Le Groupe Jamai est présent sur le marché immobilier marocain depuis plus de 40 ans. Il compte à son actif la construction de 35 000 logements environ et projette la construction d'environ 50 000 logements dans différentes villes du Royaume : Marrakech, Tanger et Fès, et à court terme, Rabat, Agadir et Meknès. Le groupe couvre les segments de l'habitat social ainsi que le haut standing.

VI.5.3. La Fédération Nationale des Promoteurs Immobiliers (FNPI)

La FNPI est la principale fédération regroupant les professionnels du secteur de l'immobilier. Elle est le fruit de la fusion entre l'Union des Lotisseurs et Promoteurs Immobiliers du Maroc (ULPIM) et la Fédération Nationale de l'Immobilier (FNI) en 2006.

Les principales prérogatives de la FNPI sont de représenter et défendre les intérêts des promoteurs immobiliers à tous les niveaux et auprès de tous les centres de décisions impliquant le secteur.

La fédération réunit l'ensemble des associations régionales, toutes les composantes de la promotion immobilière et du lotissement et les petites et grandes entreprises de promotion immobilière publiques et privées.

VI.5.4. Les coopératives et associations d'habitat

Le mouvement associatif est représenté dans le secteur de l'habitat et de l'immobilier sous deux formes : les coopératives et les associations coopératives couvrant plusieurs champs d'activité, notamment les lotissements, la construction de logements, la restructuration des quartiers d'habitat non réglementaire, etc.

VI.6. Contraintes du secteur immobilier

Le secteur de l'habitat et de l'immobilier a toujours été confronté à un déséquilibre majeur entre l'offre et la demande en termes de logement, conséquence de la rapidité de la croissance urbaine et la poussée de l'exode rural. Ce constat est encore plus accentué par de nombreuses contraintes qui freinent le développement du secteur, notamment :

VI.6.1. Faiblesse de l'offre foncière mobilisable

La rareté des terrains mobilisables constitue un frein essentiel au développement du secteur de l'immobilier au Maroc. En effet, comparée à l'offre théorique de terrain à bâtir, selon les plans d'aménagement, l'offre réelle est très réduite et les terrains effectivement mobilisables sont rares (excluant les terrains non immatriculés, non desservis, destinés à l'équipement et aux infrastructures etc.), contribuant ainsi à la surenchère des prix.

VI.6.2. Importance des procédures administratives

Les procédures régissant le secteur de l'immobilier contribuent souvent à l'extension des délais de production des logements, ainsi que des délais de délivrance des autorisations de construire, pouvant ralentir ainsi la réalisation des projets et entraînant une hausse des prix du mètre carré loti. Des mesures transitoires ont toutefois été mises en place dans un souci de simplification de ces procédures.

VI.6.3. Léthargie du secteur locatif

Depuis presque une décennie, le secteur locatif connaît une véritable récession. Cette situation est due principalement à la détérioration des relations entre les propriétaires et les locataires, à l'inadaptation de la législation relative au secteur locatif qui se caractérise par la complexité et la lenteur de sa procédure et à l'absence de mesures d'incitation à l'investissement dans le secteur locatif. Une révision de la loi sur le locatif a été effectuée il y a quelques années en vue d'améliorer les rapports entre bailleurs et locataires. Cependant, des incitations, notamment fiscales, devraient être mises en place afin de relancer ce secteur qui satisfait les besoins de plus de 35% des ménages urbains.

VI.6.4. Sous-qualification de la main d'œuvre

Le taux d'encadrement dans le secteur du BTP est parmi les plus faibles des différents secteurs de l'économie. Un besoin de formation important s'y fait sentir et conditionne les gains de productivité recherchés dans le secteur. En effet, sur le plan de la qualification des effectifs, le secteur du BTP fait largement appel à une main d'œuvre non ou peu qualifiée. Ainsi, plus de 2/3 des employés du secteur n'ont aucun niveau de scolarité.

VI.6.5. L'impact de l'informel

Le secteur de la production de logements est marqué par le poids important des unités informelles. Selon une estimation du Ministère de l'Habitat et de l'Urbanisme, en 2000, ces unités représentaient près de 90% de l'ensemble des acteurs et réalisaient près de 80% de la production. Les unités de production organisées étaient concentrées en grande partie dans l'axe Rabat-Casablanca qui regroupait 30 % des unités. Plus de la moitié des entreprises du secteur organisé (54,3%) ont été créés après 1990 et 54 % réalisaient un chiffre d'affaires de moins de 5 millions de MAD.

Un autre phénomène persistant au Maroc est matérialisé par le « noir », pratique largement courue dans le pays consistant à ce que l'acquéreur d'un bien immobilier ne déclare pas à l'administration la totalité du prix de la vente. Outre son impact négatif dans la collecte des revenus fiscaux de l'Etat, cette pratique a pour effet de biaiser les prix sur le marché et d'alimenter leur inflation d'année en année, pénalisant un nombre important de ménages désirant accéder à la propriété.

Les mesures prises par l'Etat se concrétisent en 2009, à travers la signature d'une charte d'éthique par la FNPI obligeant les parties au respect de règles dans la conduite professionnelle des promoteurs, la transparence des ventes et la sauvegarde des intérêts des acheteurs.

VII. Produits et marchés du Groupe Addoha

AVERTISSEMENT

NB : Au 31 décembre 2018 les programmes économiques et intermédiaires (achevés, en cours de réalisation et non encore entamés) de Douja Promotion Groupe Addoha portent en cumul sur 411 404 logements et ceux de haut standing portent sur 34 505 unités.

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

VII.1. Présentation générale

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

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

Le Groupe ADDOHA se distingue par un business model unique en son genre, clé de son essor. Dès sa création, le Management a développé le Groupe autour d'une stratégie de différenciation et d'innovation dans les différents segments où il opère :

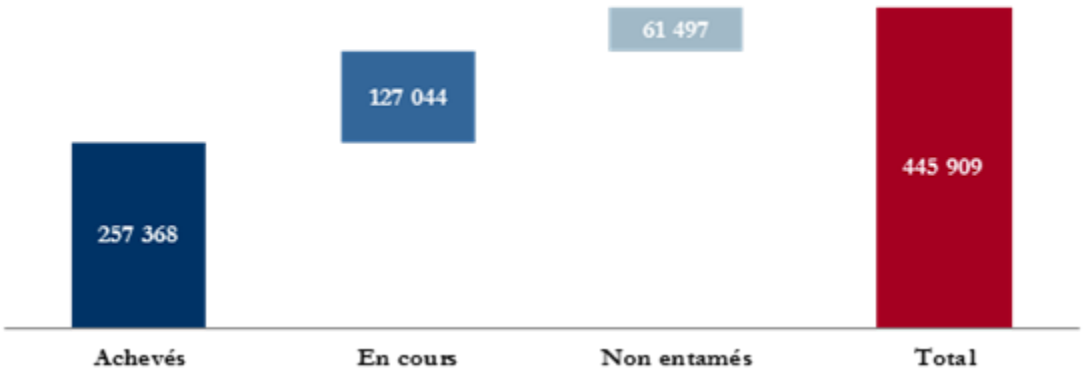
- **Le segment économique :** Le Groupe dispose d'une expertise et d'un savoir-faire dans son core business historique qu'il a su développer à travers une image de marque ainsi qu'une forte présence nationale. Addoha se distingue en effet par son offre variée et riche dans différentes villes du pays, ainsi qu'une diversification de ses produits (appartements, magasins, lots de terrain..). Le Groupe importe ses matériaux de finition ce qui permet de garantir et d assurer une prestation de qualité.

- **Le segment moyen standing :** Le Groupe Addoha a été un précurseur dans le lancement de projets dédiés exclusivement au moyen standing, offrant des prix accessibles dans des emplacements stratégiques, à l'instar du projet « Les Perles de Marrakech » situé sur le Boulevard Mohamed VI. Comme pour le segment économique, le Groupe importe les matériaux de finition aux standards de qualité.

- **Le segment haut standing :** Le Groupe demeure la référence de l'immobilier résidentiel haut standing au Maroc, proposant de véritables « lieux de vie » qui bénéficient d'aménagement et de services de qualité, intégrant dans un environnement luxueux des équipements de détente et de loisirs. L'offre haut standing du Groupe se caractérise également par un rapport qualité prix inégalé vu l'emplacement et la qualité des programmes.

À fin 2018, les projets en cumul de la société Douja Promotion Groupe Addoha, incluant l'activité de ses filiales sur les segments économique, intermédiaire et haut standing au Maroc se présentent comme suit :

Figure 15 Cumul des réalisations tous segments confondus (en unités / Maroc)



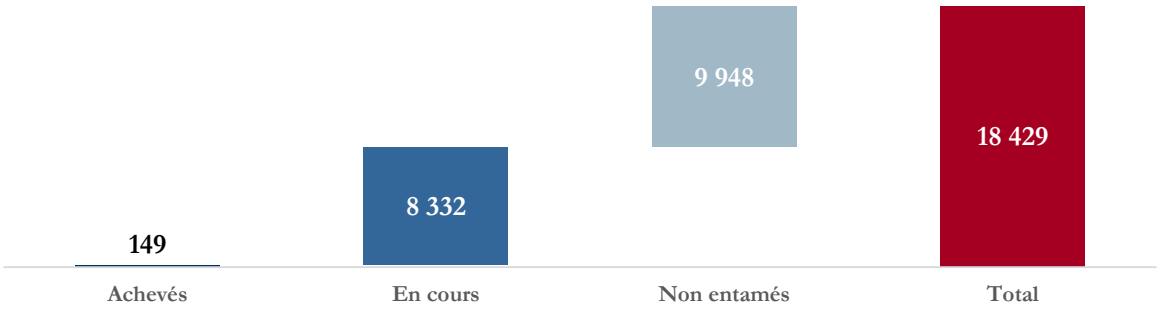
Source : Douja Promotion Groupe Addoha

Au 31 décembre 2018, les programmes réalisés, en cours de réalisation et non encore entamés par le Groupe Addoha, tous segments confondus au Maroc, totalisent 445 909 unités, répartis de la manière suivante :

- Logements complétement achevés : 257 368 unités ;
- Logements en cours de réalisation : 127 044 unités ;
- Logements non encore entamés : 61 497 unités.

Par ailleurs, les projets en cumul de la société Douja Promotion Groupe Addoha, incluant l'activité de ses filiales sur les segments économique, intermédiaire et haut standing en Afrique Subsaharienne se présentent comme suit :

Figure 16 Cumul des réalisations tous segments confondus (en unités / Afrique Subsaharienne)



Source : Douja Promotion Groupe Addoha

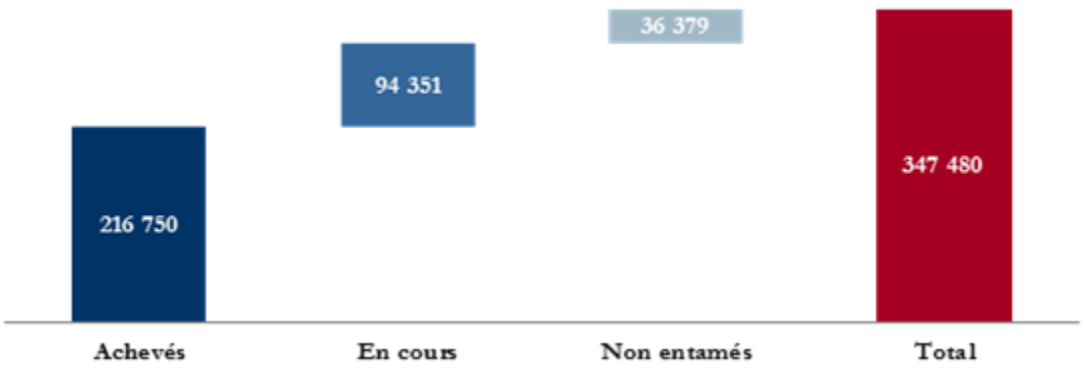
Au 31 décembre 2018, les programmes réalisés, en cours de réalisation et non encore entamés par le Groupe Addoha, tous segments confondus en Afrique Subsaharienne[20], totalisent 18 429 unités, répartis de la manière suivante :

- Logements achevés : 149 unités ;
- Logements en cours de réalisation : 8 332 unités ;
- Logements non encore entamés : 9 948 unités.

[20] *Sont pris en compte uniquement les pays où les constructions sont en cours à savoir la Côte d'Ivoire, le Sénégal et la Guinée*

Le graphique ci-dessous présente les réalisations de Douja Promotion Groupe Addoha et de ses filiales sur le segment économique ainsi que les programmes non encore entamés et en cours de réalisation au 31 décembre 2018 (hors unités en Afrique subsaharienne) :

Figure 17 Cumul des réalisations pour le segment économique au Maroc au 31/12/2018 (en unités)

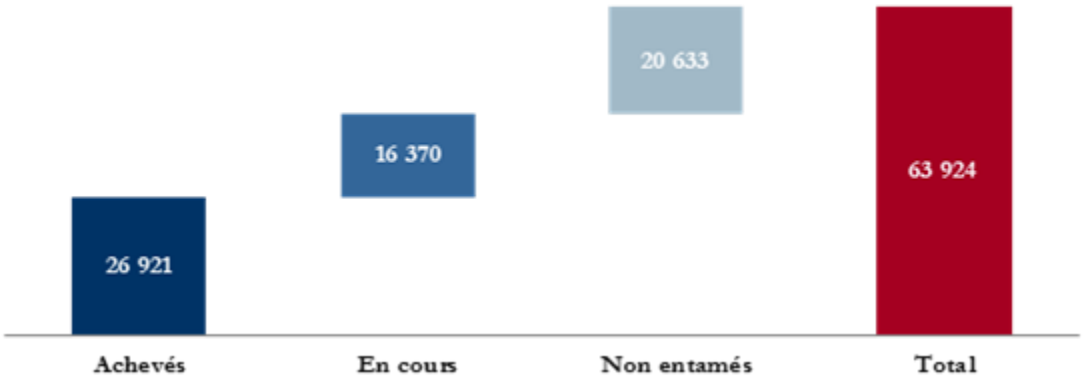


Source : Douja Promotion Groupe Addoha

Sur le segment économique au Maroc, le Groupe Addoha a achevé 216 750 unités et est en phase de réalisation d'un ensemble de programmes immobiliers totalisant 94 351 unités. D'autres projets non encore entamés devront porter sur 36 379 unités à l'avenir.

Les réalisations de Douja Promotion Groupe Addoha et de ses filiales (hors unités en Afrique subsaharienne) sur le segment intermédiaire ainsi que les programmes non encore entamés et en cours de réalisation sont schématisés dans le graphique suivant :

Figure 18 Cumul des réalisations pour le segment intermédiaire au Maroc au 31/12/2018 (en unités)



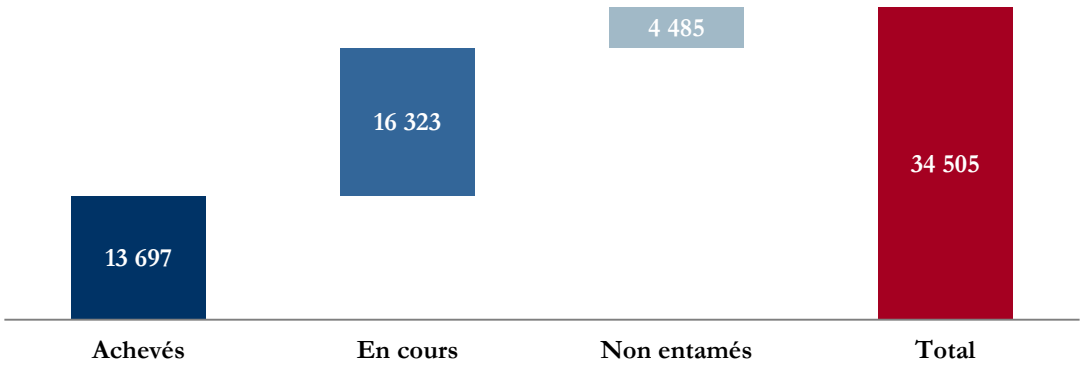
Source : Douja Promotion Groupe Addoha

Comme l'illustre le graphique ci-dessus, au 31 décembre 2018, les unités du segment intermédiaire achevées au Maroc totalisent 26 921 unités de logement. D'autres programmes sont en cours de réalisation et portent sur
16 370 unités.

Par ailleurs, des projets immobiliers intermédiaires devront être lancés et porteraient sur environ 20 633 unités.

Le graphique ci-dessous présente les réalisations, les programmes non encore entamés et en cours de réalisation de Douja Promotion Groupe Addoha et de ses filiales sur le segment haut standing.

Figure 19 Cumul des réalisations pour le segment haut standing au Maroc au 31/12/2018 (en unités)



Source : Douja Promotion Groupe Addoha

Au 31 décembre 2018, le Groupe Addoha a complétement réalisé et commercialisé 13 697 unités sur le segment haut standing au Maroc. Par ailleurs, les programmes de haut standing en cours de réalisation portent 16 323 unités. Les programmes non encore entamés par le groupe portent sur 4 485 unités.

Depuis sa création, la Société s'est hissée au 1er rang sur le segment de l'habitat en s'appuyant notamment sur :

- Une solide expertise en matière de promotion immobilière à travers la construction de plus de 257 368 unités de logement, tous segments confondus, jusqu'à fin 2018 ;
- Une étroite collaboration avec les banques permettant la mise en place de conditions avantageuses au profit de la clientèle ;
- La mise en place, en 2004, d'un guichet unique au sein même du siège de la Société en vue d'accomplir, moyennant une somme symbolique, l'ensemble des formalités liées à l'acquisition des logements ;
- Un réel partenariat avec des prestataires de premier rang à l'échelle nationale (opérateurs BTP, architectes, bureaux d'études et bureaux de contrôle) ;
- Une parfaite maîtrise des procédures administratives et une expertise éprouvée en matière d'obtention d'autorisations et de dérogations ;
- L'octroi aux acquéreurs d'une garantie décennale ;
- Une marque forte bénéficiant d'une grande notoriété auprès du public marocain.

VII.2. Présentation du segment des logements économiques

VII.2.1. Logements économiques intégralement achevés[21] et commercialisés[22]

Au 31 décembre 2018, l'ensemble des projets économiques intégralement achevés et commercialisés par le Groupe Addoha depuis le début effectif de son activité en 1995 se présente comme suit :

Tableau 104 Programmes logements économiques intégralement livrés du Groupe Addoha

Projet	Localisation	Société	Nombre
Assaada	Agadir	DPGA	1733
Addamane	Casablanca	DPGA	2061
Addoha 1	Casablanca	DPGA	2603
Addoha 2	Casablanca	DPGA	860

[21] *Il s'agit de l'achèvement physique des logements.*

[22] *Logements totalement livrés et vendus.*

Al Amal	Casablanca	DPGA	381
Al Asil	Casablanca	DPGA	1305
Al Badr Casablanca	Casablanca	DPGA	2285
Al Baraka	Casablanca	DPGA	3957
Al Farah	Casablanca	DPGA	220
Al Firdaous Casa	Casablanca	DPGA	5444
Al Hamd	Casablanca	DPGA	533
Al Houda	Casablanca	DPGA	1395
Al Karam	Casablanca	DPGA	1122
Al Kawtar	Casablanca	DPGA	1235
Al Mabrouka	Casablanca	DPGA	881
Al Moustakbal Casablanca	Casablanca	DPGA	8832
Al Moustakbal 2	Casablanca	DPGA	139
Al Yakine	Casablanca	DPGA	1377
Annaim	Casablanca	DPGA	957
Annakhil	Casablanca	DPGA	726
Annasr	Casablanca	DPGA	848
Annour	Casablanca	DPGA	239
Arreda	Casablanca	DPGA	971
Assalam	Casablanca	DPGA	1868
Belle vue	Casablanca	DPGA	171
Ennahda 1	Casablanca	DPGA	32
Dalila 1	Fès	DPGA	2049
Abraj Al Koutoubia	Marrakech	DPGA	1379
PM2 Annajm	Marrakech	DPGA	610
PM2 Al Atlas	Marrakech	DPGA	46
Annajah	Rabat	DPGA	3660
Ennajah	Rabat	DPGA	776
Al Irfane 1 zone 2	Tanger	DPGA	232
Al Wafae	Tanger	DPGA	1313
Total DPGA			**52 240**
Al Yousr	Casablanca	Addoha Essalam	21
Total Addoha Essalam			**21**
Basma 1	Casablanca	Promif	527
Total Promif			**527**
Basma 2	Casablanca	Promolog	465
Total Promolog			**465**
Al Wifaq	Casablanca	Dar Jawda	1 702
Dalila 2	Fès	Dar jawda	660
Assafae	Meknès	Dar Jawda	30
Total Dar Jawda			**2 392**
Borj Zaitoun	Marrakech	Immolog	2 296
Annajm 2	Marrakech	Immolog	162
Al Khayr	Salé	Immolog	2 545
Annaim Tabriquet	Salé	Immolog	1 814
Total Immolog			**6 817**
Sables d'Or zone F	Tanger	Mabani Détroit	904
Total Mabani Détroit			**904**
Total			**63 366**

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

À fin décembre 2018, le nombre de logements économiques relevant de projets intégralement réalisés et commercialisés par le Groupe Addoha porte sur 63 366 logements dont l'essentiel concerne la société DPGA avec 52 240 logements.

VII.2.2. Logements économiques en cours de réalisation

Au 31 décembre 2018, l'ensemble des programmes économiques en cours de réalisation se présente comme suit :

Tableau 105 Logements économiques en cours de réalisation au Maroc

Projet	Ville	Société	Année de début de commercialisation	Année de début de livraison	Log. Intégralement achevés et commercialisés	Log. En cours restants	% de réalisation du projet	% de commercialisation*[23]
Al Amal Beni Mellal	Beni Melal	DPGA	2011	2012	1 035	97	91%	16%
Al Amane	Casablanca	DPGA	2006	2007	7 202	12	100%	67%
Al Assil	Meknès	DPGA	2012	2013	977	340	74%	6%
AL Azhar 2	Casablanca	DPGA	2014	2016	4 411	26	99%	23%
Al Bahja 1	Marrakech	DPGA	2011	2012	2 315	833	74%	10%
AL Baraka 2	Tanger	DPGA	2009	2011	1 626	2	100%	0%
Al Baraka Adrar	Agadir	DPGA	2010	2011	1 883	34	98%	74%
Al Baraka Tanger	Tanger	DPGA	2010	2011	3 491	19	99%	5%
Al Fajr	Casablanca	DPGA	2011	2012	2 985	1 955	60%	3%
Al Fath	Casablanca	DPGA	2011	2012	6 749	475	93%	14%
Al Hana	Tanger	DPGA	2011	2012	774	3	100%	0%
Al Ihssane	Marrakech	DPGA	2011	2012	1 385	3	100%	0%
Al Morjane	Fequih ben saleh	DPGA	2011	2012	1 001	351	74%	4%
Al Wahda Casablanca	Casablanca	DPGA	2016	2016	2 045	10	100%	0%
Al Yacout	Tanger	DPGA	2012	2014	388	2 168	15%	1%
Al Yasmine 3	Fès	DPGA	2014	2014	52	70	43%	0%
Annour 1	Rabat	DPGA	2011	2012	3 121	113	97%	34%
Annour 2	Rabat	DPGA	2011	2012	647	18	97%	6%
Annour Tamesna	Rabat	DPGA	2008	2010	5 804	335	95%	10%
Arraha	Tanger	DPGA	2011	2012	1 665	2 307	42%	4%
Assorour	Casablanca	DPGA	2011	2012	1 299	7	99%	0%
Attawhid	Casablanca	DPGA	2013	2014	3 574	1 518	70%	4%
Ennahda	Casablanca	DPGA	2008	2008	2 196	2	100%	0%
Ennahda 2	Casablanca	DPGA	2010	2011	397	1	100%	0%
Ennajd	Rabat	DPGA	2011	2012	504	16	97%	0%
Essaada 2	Agadir	DPGA	2010	2011	4 147	13	100%	0%
Essaada 3	Agadir	DPGA	2015	2016	1 171	62	95%	21%
Fal Al Kheir	Tanger	DPGA	NEC	NEL	0	1 767	0%	1%
Jawharat Tetouan	Tetouan	DPGA	2012	2013	1 903	18	99%	6%
Oliveraie	Fès	DPGA	2008	2009	4 597	642	88%	5%
Ouislane	Meknès	DPGA	2009	2009	2 280	1 153	66%	2%
Ouislane 2	Meknès	DPGA	2012	2012	557	2 592	18%	0%
Pépinière 2	Tanger	DPGA	2011	2012	1 681	35	98%	11%
Portes de Marrakech 2	Marrakech	DPGA	2008	2009	4 160	2 314	64%	3%
Total DPGA					**78 022**	**19 311**		
Al Moustakbal	Laayoune	Addoha Sud	2015	2016	679	8 699	7%	1%
Al Wahda	Laayoune	Addoha Sud	2016	2016	460	930	33%	11%
Total Addoha Sud					**1 139**	**9 629**		
Assaad	El jadida	Immolog	2011	2012	2 025	2	100%	100%
Assaad 1	El jadida	Immolog	2013	2014	1 172	31	97%	0%
Assaad 2	El jadida	Immolog	2013	2015	41	0	100%	0%
Portes de Marrakech 1	Marrakech	Immolog			386	3255	11%	2%

[23] *Calculé sur les logemetns en cours (nombre de compromis de vente)*

Salma	Marrakech	Immolog	2013	2014	1 399	677	67%	2%
Portes de Salé	Salé	Immolog	2009	2010	3 543	2	100%	0%
Al Hadika	Salé	Immolog	2013	2014	3 941	135	97%	7%
Al Firdaous	Rabat	Immolog	2011	2011	3 498	19402	15%	0%
Al Ikhlasse	Tanger	Immolog	2007	2009	3 827	60	98%	5%
Total Immolog					**19 832**	**23 564**		
Al Abrar	Casablanca	Foncière Iskane	2013	2015	363	2223	14%	2%
Safae	Casablanca	Foncière Iskane	2013	2015	1 657	2633	39%	31%
Al Badr Tit Mellil	Casablanca	Foncière Iskane			2 129	1857	53%	6%
Ennasr	Oujda	Foncière Iskane	2012	2013	4 418	2074	68%	8%
Total Foncière Iskane					**8 567**	**8 787**		
Cité Essalam	Casablanca	Addoha Essalam	2008	2008	2 870	2	100%	0%
Cite Essalam Al farah	Casablanca	Addoha Essalam	2010	2010	5 618	24	100%	0%
Al Azhar	Casablanca	Addoha Essalam	2014	2016	7 585	25	100%	16%
Abraj Menara	Marrakech	Addoha Essalam	2016	2016	221	7279	3%	0%
Total Addoha Essalam					**16 294**	**7 330**		
Les Résidences du golf	Kénitra	Mabani Zellidja			7 948	1168	87%	2%
Attaissir	Kénitra	Mabani Zellidja	2013	2015	1 046	9475	10%	2%
Total Mabani Zellidja					**8 994**	**10 643**		
Al Kenz	Rabat	Awal Sakane	2009	2012	1 037	5086	17%	2%
Al Imane	Rabat	Awal Sakane	2012	2013	468	2361	17%	1%
Total Awal Sakane					**1 505**	**7 447**		
Hay Nahda	Rabat	Dar Jawda	2011	2012	408	3	99%	0%
Total Dar Jawda					**408**	**3**		
Al Mahd	Casablanca	KAMAM	2013	NEL	463	1665	22%	7%
Total Kamam					**463**	**1 665**		
La Perle de Bouznika	Bouznika	Al Makane Al Jamil	2013	2014	3 924	6	100%	17%
Total Al Makane Al Jamil					**3 924**	**6**		
Ouled Azzouz	Casablanca	Beladi	2011	2012	446	88	84%	84%
Total Beladi					**446**	**88**		
Moulouya	Saidia	Urbatlas /Fadesa	2005	2007	2 921	561	84%	71%
Total Urbatlas (filiale GFM)					**2 921**	**561**		
Selouane	Casablanca	Tanger Sakane / Beladi	2016	2016	35	27	56%	0%
Al Irfane 1	Tanger	Tanger Sakane	2006	2007	7 489	7	100%	14%
Al Irfane 2	Tanger	Tanger Sakane	2013	2013	1 742	1586	52%	5%
Val Fleuri	Tanger	Tanger Sakane	NEC	NEL	0	540	0%	0%

Total Tanger Sakane					**9 266**	**2 160**		
Sables d'Or	Tanger	Mabani Détroit /DPGA /Tanger Sakane	2010	2012	918	3100	23%	7%
Total Mabani Détroit/DPGA/Tanger Sakane					**918**	**3 100**		
Pépinière	Tanger	Fadesa	2010	2011	685	57	92%	100%
Total Fadesa					**685**	**57**		
Total					**153 384**	**94 351**		

Source : Douja Promotion Groupe Addoha
(*) à fin juin 2019

Au 31 décembre 2018, les programmes de logements économiques en cours de réalisation par Douja Promotion Groupe Addoha et ses filiales hors Afrique Subsaharienne portent sur 94 351 logements principalement développés par les sociétés Douja Promotion Groupe Addoha (19 311 unités) et Immolog (23 564 unités). Au titre des programmes en cours de réalisation, 153 384 unités sont achevées et commercialisées.

VII.2.3. Logements économiques non encore entamés

Au 31 décembre 2018, les projets de logements économiques au Maroc non encore entamés par le Groupe Addoha et pour lesquels le foncier est déjà sécurisé sont présentés dans le tableau suivant :

Tableau 106 Logements économiques non encore entamés au Maroc

Projet	Ville	Société	Nombre d'unités
Al Mansour	Casablanca	KAMAM	8 654
Al Houda	Casablanca	DPGA	607
Al Marwa	Casablanca	DPGA	602
Total Casablanca			**9 863**
Achourouk	Anza / Agadir	Awal Sakane	660
Al Kawtar 1	Ouled Taeima	Awal Sakane	350
Al Kawtar 2	Ouled Taeima	Awal Sakane	600
Anza Al Oulya	Anza / Agadir	Awal Sakane	500
Total Agadir			**2 110**
Yasmine 1	Fès	Douja Promotion	800
Yasmine 2	Fès	Douja Promotion	700
Total Fès			**1 500**
Zohour Targa	Marrakech	Immolog	1 140
Annassim	Marrakech	Immolog	3 049
Bahia	Marrakech	Cita	12 000
Total Marrakech			**16 189**
Ouislane 3	Meknès	DPGA	500
Total Meknès			**500**
Tamosida	Kenitra	Foncière Iskane	6 217
Total Kenitra			**6 217**
Total			**36 379**

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

Le Groupe Addoha envisage la réalisation de 36 379 unités dans le Royaume et ce, dans le cadre de 14 programmes non encore entamés à Casablanca, Agadir, Fès, Marrakech, Meknès et Kénitra.

VII.2.4. Logements économiques en Afrique subsaharienne

Au 31 décembre 2018, l'ensemble des programmes économiques en Afrique subsaharienne se présente comme suit :

Société	Projet	Localisation	Logements entièrement réalisés	Logements en cours de réalisation	Logements non encore entamés	Consistance totale[24]
Douja Promotion CIV	Lagoona City	Abidjan	19	6 148	0	6 167
Douja Promotion CIV	Cité des Orchidées	Abidjan	130	654	0	784
Douja Promotion CIV	Cité de l'Espérance	Abidjan	0	0	1 340	1 340
Douja Promotion CIV	Bingerville Green City	Abidjan	0	0	6 271	6 271
Total Douja Promotion CIV			**149**	**6 802**	**7 611**	**14 562**
Total international			**149**	**6 802**	**7 611**	**14 562**

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

Les conventions signées avec l'Etat ivoirien portent sur des logements requis pour l'ensemble des sociétés et non sur des unités requises par projet. Les projets sur la Côte d'Ivoire ont été renommés. Le projet Locodjoro est devenu le projet Lagoona City tandis que le projet Koumassi a été renommé le projet Cité des Orchidées. Pour la Côte d'Ivoire, les modifications sur les consistances des projets sont dues aux mises à jour de leurs business plans et de leurs plans de masse.

A fin 2018, le nombre de logements économiques intégralement réalisés et commercialisés en Côte d'Ivoire s'établit à 149 unités.

Il est à noter qu'une partie du projet Lagoona City a été restructuré en un projet Haut Standing sous le nom de Bellevue Resort. A fin 2018, deux autres projets en Côte d'Ivoire sont en phase d'étude et ne sont pas encore entamés.

VII.2.5. Localisation géographique des programmes de logements économiques

Jusqu'en 2005, l'activité de Douja Promotion Groupe Addoha s'est entièrement concentrée sur le marché casablancais.

Depuis, le Groupe Addoha a renforcé sa présence sur d'autres villes de taille importante du Royaume et a déployé son expertise sur des villes de taille intermédiaire caractérisées par un fort potentiel de développement de la demande.

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

[24] *Consistance a changé depuis le dernier DI expliqué par une restructuration des projets*

Figure 20 Cartographie des programmes immobiliers économiques à fin 2018

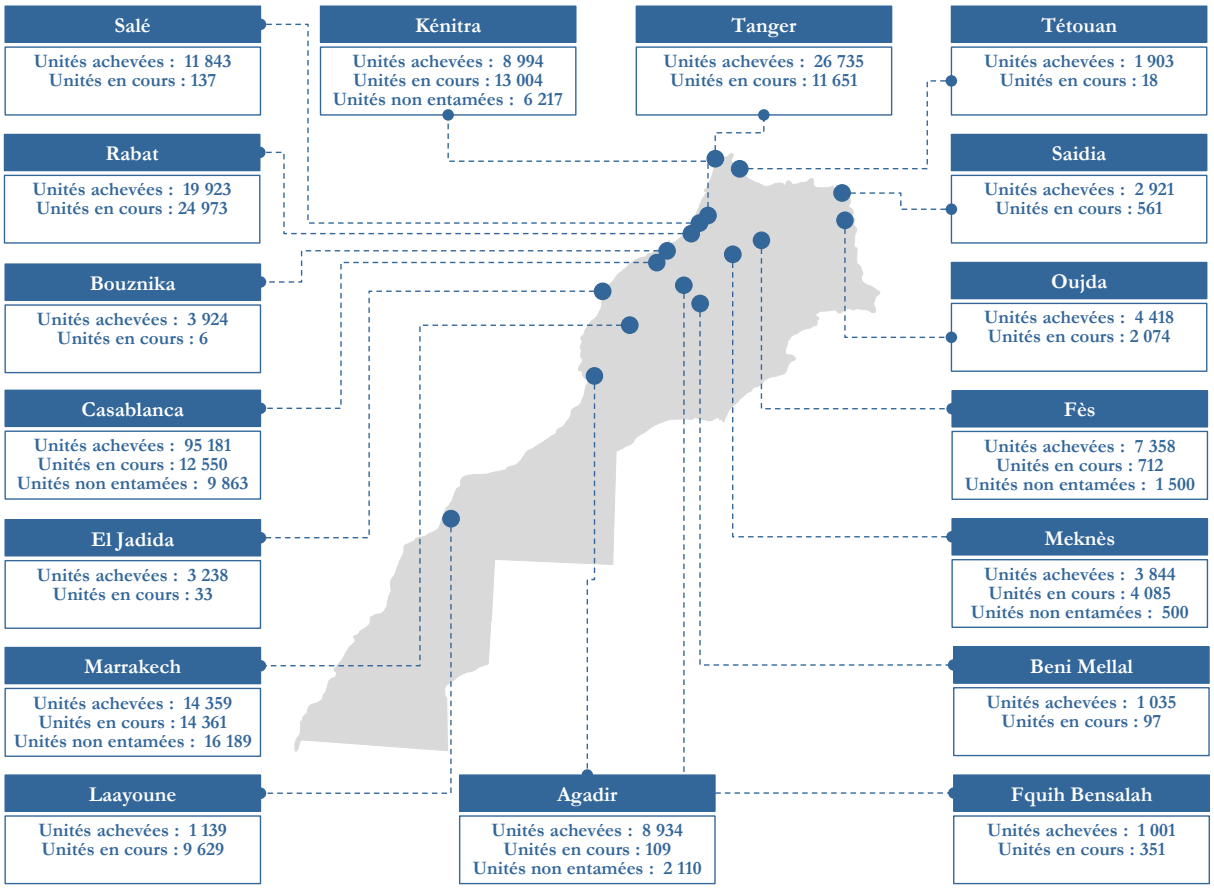
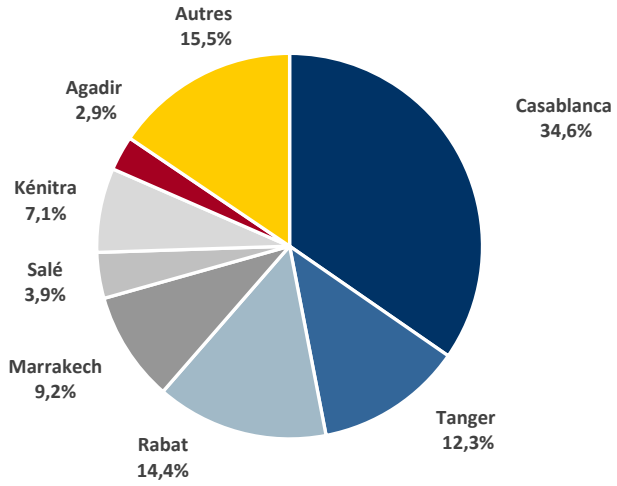


Figure 21 Répartition géographique des programmes économiques achevés et en cours à fin 2018



Source : Douja Promotion Groupe Addoha

VII.2.6. Partenariat avec les banques

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

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

- financement du logement pouvant aller jusqu'à 100% du prix de vente, aux termes de conventions conclues avec différentes banques locales ;
- application d'un taux d'intérêt préférentiel, à partir de 5% fixe l'an dans le cadre des crédits consentis à la clientèle de Douja Promotion Groupe Addoha ;
- durée maximum du crédit pouvant atteindre 25 ans.

VII.2.7. Mise en place du guichet unique

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

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

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

Ce guichet unique comprend des agences bancaires, des notaires pour les logements économiques, les services publics (distribution d'eau et d'électricité) ainsi que les services relevant de plusieurs administrations telles que ceux de l'enregistrement et de timbres, de la conservation foncière ou encore de la légalisation des signatures.

Ce guichet permet, notamment, à la clientèle de réaliser aisément et rapidement les formalités suivantes :

Tableau 107 Formalités offertes dans le cadre du guichet unique

Service	Procédure
Banques	▪ Ouverture des comptes ; ▪ Instruction des demandes de prêts ; ▪ Edition et signature de contrats ; ▪ Déblocage des prêts.
Notaires	▪ Etablissement des actes de vente notariés ; ▪ Perception de la taxe notariale ; ▪ Honoraires préférentiels négociés avec le groupe.
Légalisation des signatures	▪ Légalisation des signatures.
Enregistrement	▪ Règlement des droits d'enregistrement.
Conservation foncière	▪ Inscription du logement au nom des acquéreurs ; ▪ Inscription des hypothèques en faveur des banques.
Services publics	▪ Etablissement et signature du contrat d'abonnement eau et électricité ; ▪ Paiement des frais d'abonnement et compteur.

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

Par ailleurs, la Société a déployé le concept du guichet unique lors de son installation dans les autres villes du Royaume en vue de garantir le même niveau de prestations dans l'ensemble des marchés ciblés.

Initialement, les guichets uniques permettaient également d'effectuer l'ensemble des formalités d'établissement des contrats de vente en la présence de notaires sur place. Toutefois, à partir du 4ème trimestre de l'année 2012, l'entrée en vigueur de la loi 32-09 relative à l'organisation de la profession de notaire (disposant notamment l'obligation d'établir les contrats de vente chez les notaires) a contraint le groupe à reconfigurer ce service. Cependant, à fin 2013, une dérogation du ministère de la justice a été obtenue pour les promoteurs immobiliers dans le domaine du logement social et a permis au guichet unique de retrouver son fonctionnement normal.

VII.3. Présentation du segment intermédiaire

VII.3.1. Logements intermédiaires intégralement achevés et commercialisés

A fin 2018, le total des projets intermédiaires intégralement achevés et commercialisés par Douja Promotion Groupe Addoha depuis le début effectif de son activité se présente comme suit :

Tableau 108 Programmes logements intermédiaires intégralement livrés du Groupe Addoha

Projet	Localisation	Société	Nombre
Ennahda	Casablanca	DPGA	351
Ennahda 2	Casablanca	DPGA	46
Al Abrar Casablanca	Casablanca	DPGA	751
Ennajah*	Rabat	DPGA	863
Total DPGA			**2 011**
Portes de Salé	Salé	Immolog	122
Total Immolog			**122**
Khozama	Casablanca	Beladi	148
Najd*	Marrakech	Beladi	1 533
Total Beladi			**1 681**
Al Majd	Rabat	Al Qudrah Addoha	360
Total Al Qudrah Addoha			**360**
Total			**4 174**

Source : Douja Promotion Groupe Addoha / Projets dont la consistance a changé depuis le dernier DI : +1 unité pour les deux projets à fin 2018.

Au terme de l'année 2018, les unités relatives aux projets intégralement achevées et commercialisées par le Groupe Addoha en matière de logements intermédiaires totalisent 4 174 unités, dont principalement 2 011 unités réalisées par DPGA et 1 681 unités par la société Beladi.

VII.3.2. Logements intermédiaires en cours de réalisation

Au 31 décembre 2018, l'ensemble des logements intermédiaires en cours de réalisation au Maroc se présente comme suit :

Tableau 109 Programmes logements intermédiaires en cours de réalisation du Groupe Addoha

Projet	Ville	Société	Année de début de la commercialisation	Année de début de livraison	Log. Intégralement achevés et commercialisés	Log. En cours	% de réalisation	% de commercialisation*[25]
Islane	Agadir	DPGA	2007	2008	2 698	2 129	56%	5%
Al Fath	Casablanca	DPGA	2011	2012	0	112	0%	0%
Al FAJR	Casablanca	DPGA	2011	2012	0	99	0%	0%
Portes de Marrakech 2	Marrakech	DPGA	2008	2009	4 679	132	97%	27%
Kamelis	Marrakech	DPGA	2016	NEL	53	896	6%	2%
Les Perles de Marrakech	Marrakech	DPGA	2014	NEL	241	242	50%	29%
Toulal	Meknès	DPGA	2008	2009	682	54	93%	11%
Les Perles de Cabo	Martil	DPGA	2015	NEL	156	148	51%	2%
Total DPGA					**8 509**	**3 812**		
Cite Essalam	Casablanca	Addoha Essalam	2008	2009	3 065	23[26]	99%	22%
Cite Essalam Al Farah	Casablanca	Addoha Essalam	2011	2011	63[27]	2	97%	0%
Al Azhar	Casablanca	Addoha Essalam	2012	2012	395	354	53%	17%
Total Addoha Essalam					**3 523**	**379**		
La Perle de Sidi Rahal	Sidi Rahal	Beladi	2010	NEL	384[28]	843	31%	29%
Total Beladi					**384**	**843**		
La Perle de Oujda	Oujda	Foncière Iskane	2015	NEL	203	1 186	15%	3%
Total Foncière Iskane					**203**	**1186**		
Zohour Targa	Marrakech	Immolog	2008	2009	1 288	219	85%	35%
Portes de Marrakech 1	Marrakech	Immolog	2007	2008	6 043	462	93%	11%
Annajm 2	Marrakech	Immolog	2012	2012	0	28	0%	0%
Total Immolog					**7 331**	**709**		
Al Mahd	Casablanca	KAMAM	NEC	NEL	0	70	0%	0%
Total Kamam					**0**	**70**		
La perle de Bouznika	Bouznika	Al Makane Al Jamil	2019	NEL	0	140	0%	0%
Total Al Makane Al Jamil					**0**	**140**		
Les Residences Du Golf	Kenitra	Mabani Zellidja	2013	2013	955	1 008	49%	0%
Sables d'Or	Tanger	Mabani Détroit/DP	2011	2012	642	7 641	8%	0%

[25] *Calculé sur les logemetns en cours (nombre de compromis de vente)*

[26] *Projets dont la consistance a changé depuis le dernier DI : +2 unités pour le projet Cité Essalam à fin 2018*

[27] *Projet dont la consistance a changé depuis le dernier DI : Mise en construction de nouvelles unités pour le projet Cité Essalam Al Farah (+11 unités)*

[28] *Projet dont la consistance a changé depuis le dernier DI : Mise en construction de nouvelles unités pour le projet La Perle de Sidi Rahal (+11 unités)*

		GA/Tanger Sakane						
Total Mabani Zellidja					**1 597**	**8 649**		
Les Résidences de l'Atlantique	Casablanca	Marina Blanca	2015	NEL	0	43	0%	5%
Total Marina Blanca					**0**	**43**		
Cap Spartel	Tanger	Tanger Sakane	2008	NEL	0	468	0%	0%
Al Menzeh	Tanger	Tanger Sakane	2008	2010	70	4	95%	25%
Val Fleuri	Tanger	Tanger Sakane	2007	2008	1 130	67	94%	67%
Total Tanger Sakane					**1 200**	**539**		
Total					**22 747**	**16 370**		

Source : Douja Promotion Groupe Addoha
(*) à fin juin 2019

À fin 2018, le Groupe Addoha est en cours de réalisation de logements intermédiaires portant sur 16 370 unités. Ces projets se répartissent sur plusieurs villes du Maroc dont notamment Casablanca, Marrakech, Agadir, Rabat, Tanger, Tétouan, Kénitra, Meknès et El Jadida. Concernant les programmes en cours de réalisation, 22 747 unités sont intégralement achevées et commercialisées.

VII.3.3. Logements intermédiaires non encore entamés

A fin 2018, les programmes intermédiaires non encore entamés par le Groupe Addoha se présentent comme suit :

Tableau 110 Logements intermédiaires non encore entamés

Projet	Ville	Société	Nombre
Kamelis	Marrakech	DPGA	2 106
Total DPGA			**2 106**
Ennasr	Oujda	Foncière Iskane	2 851
Tamosida	Kenitra	Foncière Iskane	3 033
Total Foncière Iskane			**5 884**
Al Firdaous	Ain Aouda	Immolog	11 870
Total Immolog			**11 870**
Al Mahd	Casablanca	Kamam	47
Al Mansour	Casablanca	Kamam	726
Total Kamam			**773**
Total			**20 633**

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

Le Groupe Addoha prévoit de réaliser 20 633 logements intermédiaires et ce, au niveau des villes de Ain Aouda, Oujda, Kénitra, Marrakech et Casablanca, dont 18 527 via les filiales Foncière Iskane, Immolog et Kamam.

VII.3.4. Logements intermédiaires en Afrique subsaharienne

Au 31 décembre 2018, l'ensemble des logements intermédiaires en Afrique subsaharienne se présente comme suit :

Société	Projet	Localisation	Logements entièrement réalisés	Logements en cours de réalisation	Logements non encore entamés	Consistance totale
Douja Promotion Sénégal	Cité de l'émergence	Dakar	0	759	0	759
Total Douja Promotion Sénégal			**0**	**759**	**0**	**759**
Douja Promotion Guinée	Cité Douane	Conakry	0	771	0	771
Total Douja Promotion Guinée			**0**	**771**	**0**	**771**
Douja Promotion Tchad	Al Moustakbal	N'Djamena	0	0	1 617	1 617
Total Douja Promotion Tchad			**0**	**0**	**1 617**	**1 617**
Total international			**0**	**1 530**	**1 617**	**3 147**

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

Une convention a été signée le 25 mai 2015 avec l'Etat du Sénégal pour le développement du projet de Cité de l'émergence portant sur 693[29] logements

Une convention a été signée avec la République de Guinée portant sur le développement 3 000 logements économiques et standing sur des sites privés de la capitale Conakry. Cette convention porte les projets Cité Police et Cité Douane. A la fin de l'année 2018, sur les 3 000 logements requis par la convention, 771 logements sont en développement et le reliquat est encore en phase d'étude.

[29] *Nombre provisoire et après restructuration le nombre de logements pour la Cité de l'émergence a été porté à 759 logements*

VII.3.5. Localisation géographique des programmes de logements intermédiaires

À compter de 2006, le Groupe a lancé plusieurs programmes intermédiaires dans différentes villes du Maroc dans une optique de diversification régionale.

Le positionnement géographique des programmes de logements intermédiaires réalisés, en cours de réalisation, et les programmes non encore entamés se déclinent dans la figure ci-après :

Figure 22 Cartographie des programmes immobiliers intermédiaires à fin 2018

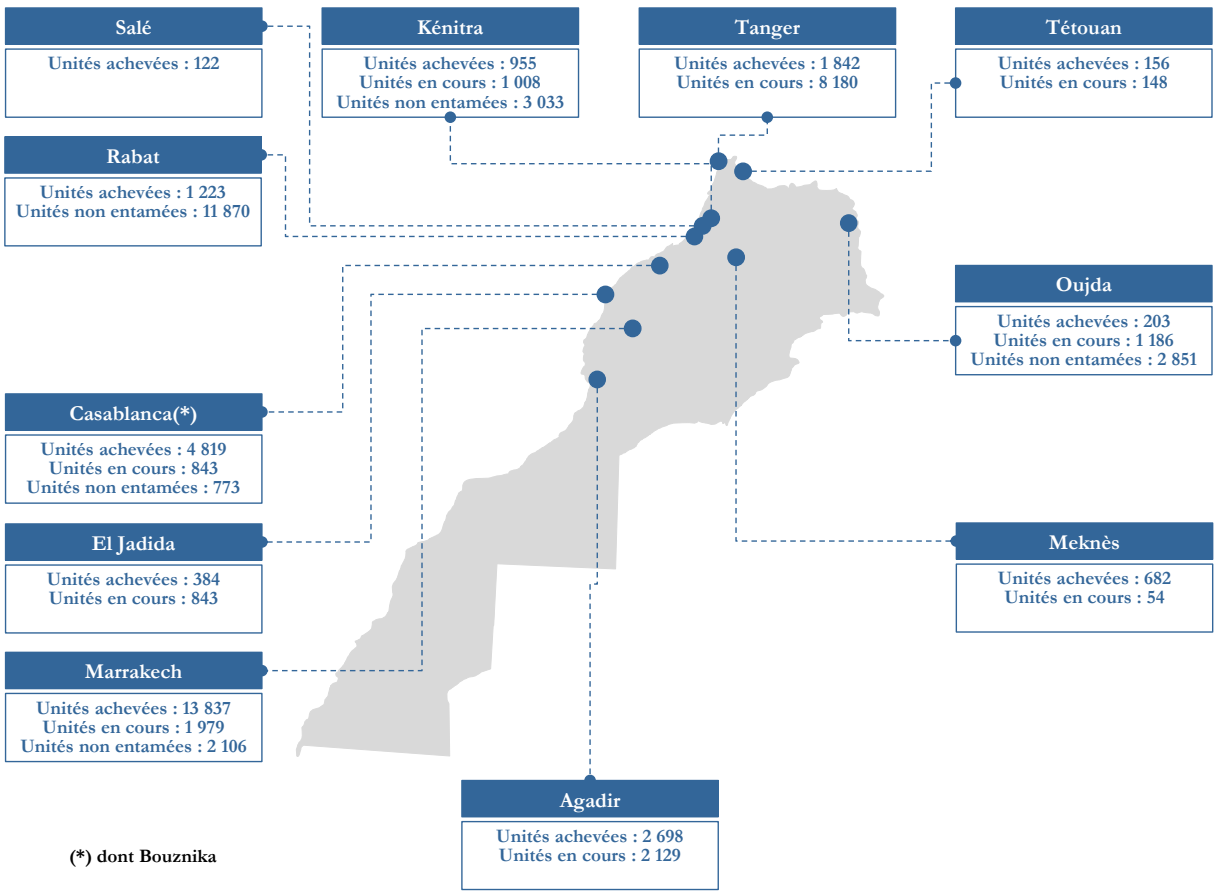
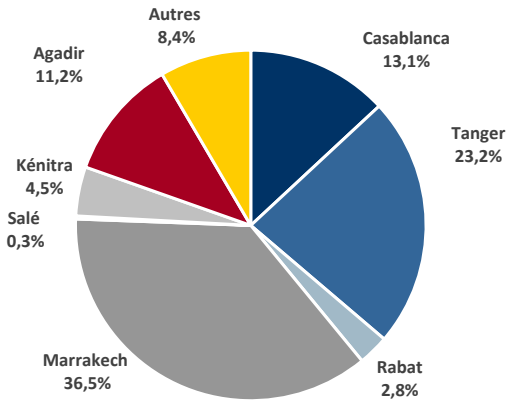


Figure 23 Répartition géographique des programmes intermédiaire achevés et en cours à fin 2018



Source : Douja Promotion Groupe Addoha

VII.4. Présentation du segment haut standing

Depuis fin 2006 et s'inscrivant dans une stratégie de diversification de son périmètre d'activité visant à renforcer significativement la part de ce segment au sein de son chiffre d'affaires, le Groupe Addoha a entrepris la réalisation de plusieurs programmes de haut standing.

Au terme de l'année 2018, le stock de logements achevés s'établit à 13 697 logements tandis que 16 323 logements sont en cours de réalisation à fin 2018.

Par ailleurs, le Groupe, à travers sa filiale General Firm of Morocco (GFM), a déployé la marque Excelia pour les projets Atlas Golf Resort, Mediterranea Saidia et Alcudia Smir.

En définitive, Douja Promotion Groupe Addoha se positionne comme pionnier du logement haut de gamme au Maroc et entend continuer son développement sur les prochaines années.

VII.4.1. Logements de haut standing réalisés

Le tableau suivant présente les projets en logements de haut standing de Douja Promotion Groupe Addoha intégralement livrés depuis le début effectif de son activité à fin 2018 :

Tableau 111 Programmes logements de haut standing intégralement livrés du Groupe Addoha à fin 2018

Projet	Localisation	Société	Nombre au 31/12/2018
CALIFORNIE BLAD ELAZ*	Casablanca	DPGA	71
Total DPGA			71
Total			**71**

Source : Douja Promotion Groupe Addoha / Projets dont la consistance a changé depuis le dernier DI : +3 unités pour le projet Californie Bled Alaz à fin 2018.

À fin 2018, les unités relevant de projets intégralement achevées et commercialisées par DPGA en matière de logements de haut standing totalisent 71 unités pour le compte du projet Californie Bled Alaz.

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

Au 31 décembre 2018, l'ensemble des projets de haut standing en cours de réalisation par Douja Promotion Groupe Addoha et ses filiales se présente comme suit :

Tableau 112 Programmes logements de haut standing en cours de réalisation du Groupe Addoha

Projet	Ville	Société	Année de début de commercialisation	Année de début de livraison	Log. Achevés et commercialisés	Log. En cours	% de réalisation	% de commercialisation*[30]
Fès City Center	Fès	DPGA	2008	2010	319	1 646	16%	4%
Plage des Nations	Kenitra	DPGA	2009	2011	1 360	8 993	13%	2%
Argane Golf Resort	Marrakech	DPGA	2009	2010	926	771	55%	0%
Marrakech Golf City	Marrakech	DPGA	2008	2011	2 174	628	78%	1%
Ryad Al Andalous	Rabat	DPGA	2007	2008	3 200	2 064	61%	38%
Total DPGA					**7 979**	**14 102**		
Bouskoura Golf City	Casablanca	CITA	2008	2012	2 473	311	89%	6%
Total CITA					**2 473**	**311**		
Mediteranea Saidia	Saïdia	GFM	2005	2007	1 420	548	72%	18%
Atlas Golf Resort	Marrakech	GFM	2007	2009	892	1 069	45%	25%
Alcudia Smir	Tétouan	GFM	2006	2009	862	293	75%	42%
Total GFM					**3 174**	**1 910**		
Total					**13 626**	**16 323**		

Source : Douja Promotion Groupe Addoha
(*) à fin juin 2019

À fin décembre 2018, les programmes de haut standing en cours de réalisation par Douja Promotion Groupe Addoha et ses filiales concernent 16 323 unités dont 14 102 unités pour le compte de la société DPGA.

Au titre des programmes en cours de réalisation, 13 626 unités sont intégralement achevées et commercialisées.

VII.4.3. Logements de haut standing non encore entamés

A fin 2018, les 4 programmes immobiliers de haut standing au Maroc demeurent en phase d'étude. Lesdits programmes porteront sur la réalisation de 4 485 unités situées principalement à Marrakech (4 360 unités) et à Tanger (125 unités). Le foncier desdits programmes est, par ailleurs, déjà sécurisé.

Tableau 113 Logements haut standing non encore entamés au Maroc du Groupe Addoha

Projet	Ville	Société	Nombre au 31/12/2018
Country Club	Marrakech	Marrakech Golden Resort	97
Bahia	Marrakech	CITA	4 000
Saniate	Marrakech	Optim Immobilier	263
Total Marrakech			**4 360**
Nouinouich	Tanger	DPGA	125
Total Tanger			**125**
Total			**4 485**

Source : Douja Promotion Groupe Addoha / Le projet « Les Perles » a été reclassé en projet Coralia (Moyen Standing) ; Le projet Kamelis a été reclassé en moyen standing

Les programmes immobiliers de haut standing programmés et non encore entamés par Douja Promotion Groupe Addoha au Maroc s'établissent à 4 485 unités dont 4 000 unités qui seront réalisées par la filiale CITA (unités relatives au projet Bahia à Marrakech).

[30] *Calculé sur les logemetns en cours (nombre de compromis de vente)*

VII.4.4. Logements de haut standing en Afrique subsaharienne

Au 31 décembre 2018, l'ensemble des logements de haut standing en Afrique subsaharienne se présente comme suit :

Société	Projet	Localisation	Logements entièrement réalisés	Logements en cours de réalisation	Logements non encore entamés	Consistance totale
Douja Promotion Côte d'Ivoire	Bellevue Resort	Abidjan	0	0	720	720
Total Douja Promotion Côte d'Ivoire			**0**	**0**	**720**	**720**
Total international						

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

A fin 2018, un nouveau projet en Côte d'Ivoire est en phase d'étude (Bellevue Resort). A ce jour, le projet est en phase de commercialisation et l'appartement témoin est en cours de finalisation.

VII.4.5. Localisation géographique des programmes de logements de haut standing

Le positionnement géographique des programmes de logements haut standing réalisés, en cours de réalisation, et les programmes non encore entamés se décline dans la figure ci-après :

Figure 24 Cartographie des programmes immobiliers de haut standing à fin 2018

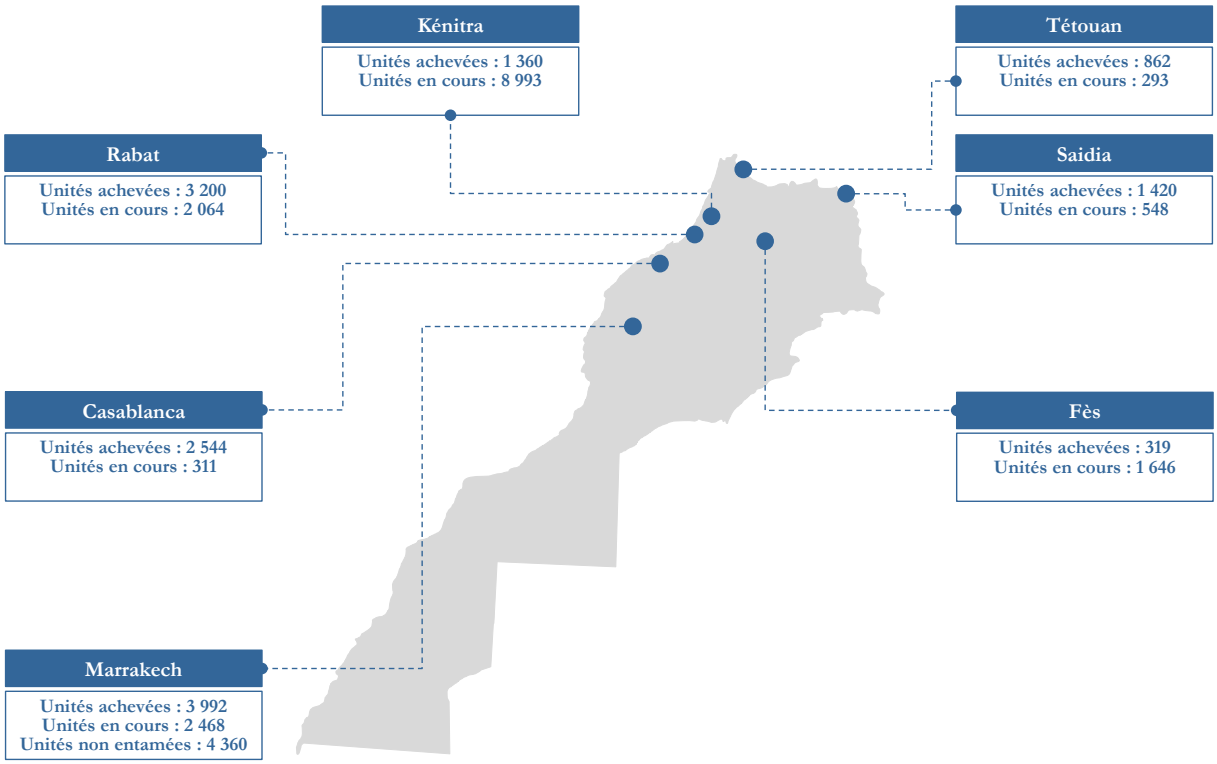
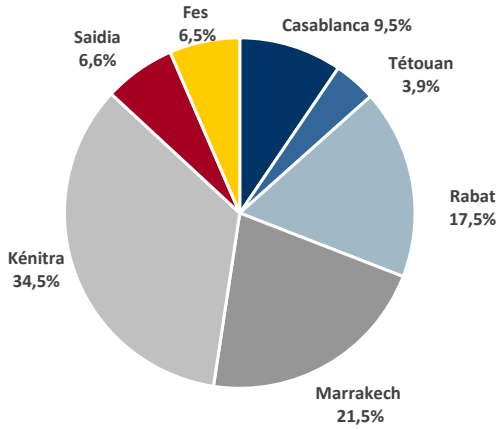


Figure 25 Répartition géographique des programmes de haut standing achevés et en cours à fin 2018



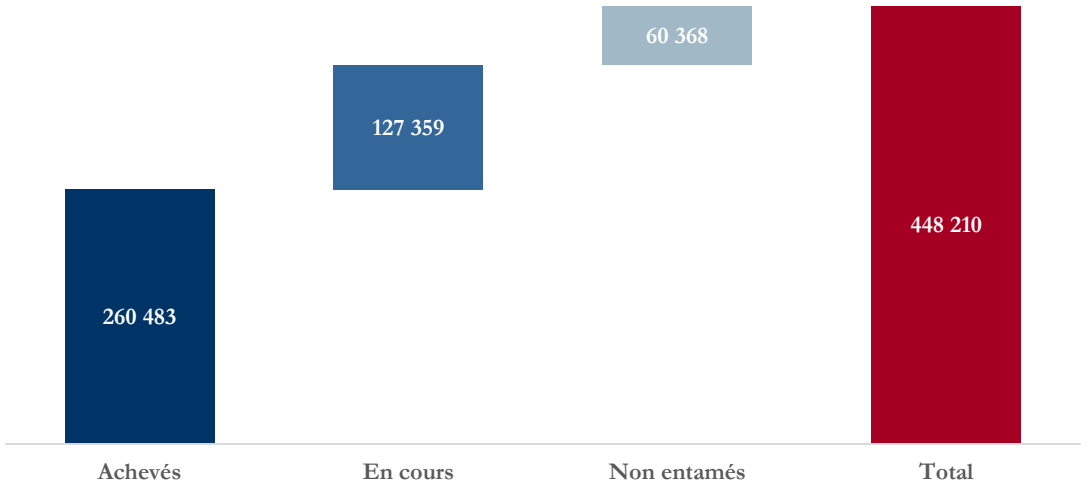
Source : Douja Promotion Groupe Addoha

VIII. Produits et marchés du groupe Addoha à fin juin 2019

VIII.1. Présentation générale

À fin juin 2019, les projets en cumul de la société Douja Promotion Groupe Addoha, incluant l'activité de ses filiales sur les segments économique, intermédiaire et haut standing au Maroc se présentent comme suit :

Figure 26 Cumul des réalisations tous segments confondus (en unités / Maroc)



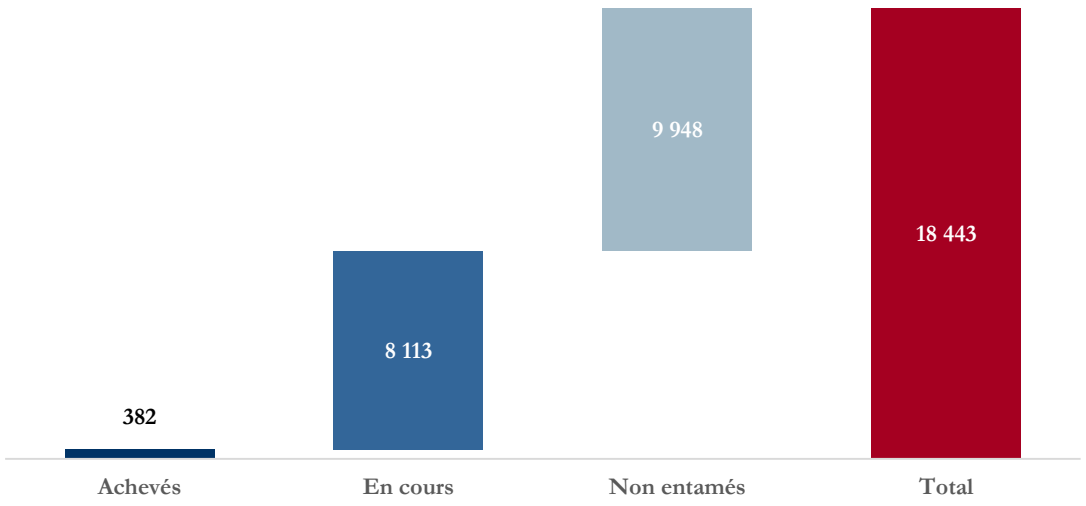
Source : Douja Promotion Groupe Addoha

Au 30 juin 2019, les programmes réalisés, en cours de réalisation et non encore entamés par le Groupe Addoha, tous segments confondus au Maroc, totalisent 448 210 unités, répartis de la manière suivante :

- Logements complétement achevés : 260 483 unités ;
- Logements en cours de réalisation : 127 359 unités ;
- Logements non encore entamés : 60 368 unités.

Par ailleurs, les projets en cumul de la société Douja Promotion Groupe Addoha, incluant l'activité de ses filiales sur les segments économique, intermédiaire et haut standing en Afrique Subsaharienne se présentent comme suit :

Figure 27 Cumul des réalisations tous segments confondus (en unités / Afrique Subsaharienne)



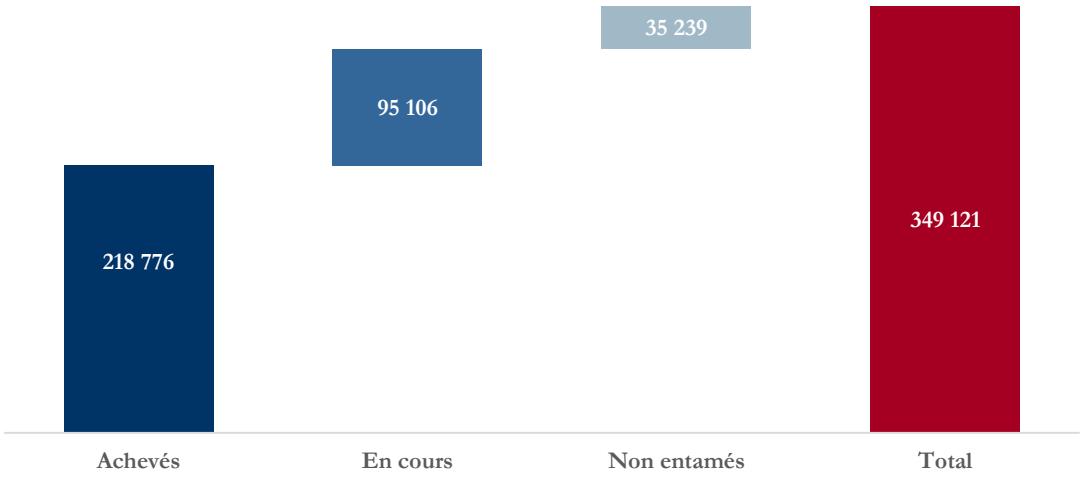
Source : Douja Promotion Groupe Addoha

Au 30 juin 2019, les programmes réalisés, en cours de réalisation et non encore entamés par le Groupe Addoha, tous segments confondus en Afrique Subsaharienne, totalisent 18 443 unités, répartis de la manière suivante :

- Logements achevés : 382 unités ;
- Logements en cours de réalisation : 8 113 unités ;
- Logements non encore entamés : 9 948 unités.

Le graphique ci-dessous présente les réalisations de Douja Promotion Groupe Addoha et de ses filiales sur le segment économique ainsi que les programmes non encore entamés et en cours de réalisation au 30 juin 2019 (hors unités en Afrique subsaharienne) :

Figure 28 Cumul des réalisations pour le segment économique au Maroc au 30/06/2019 (en unités)

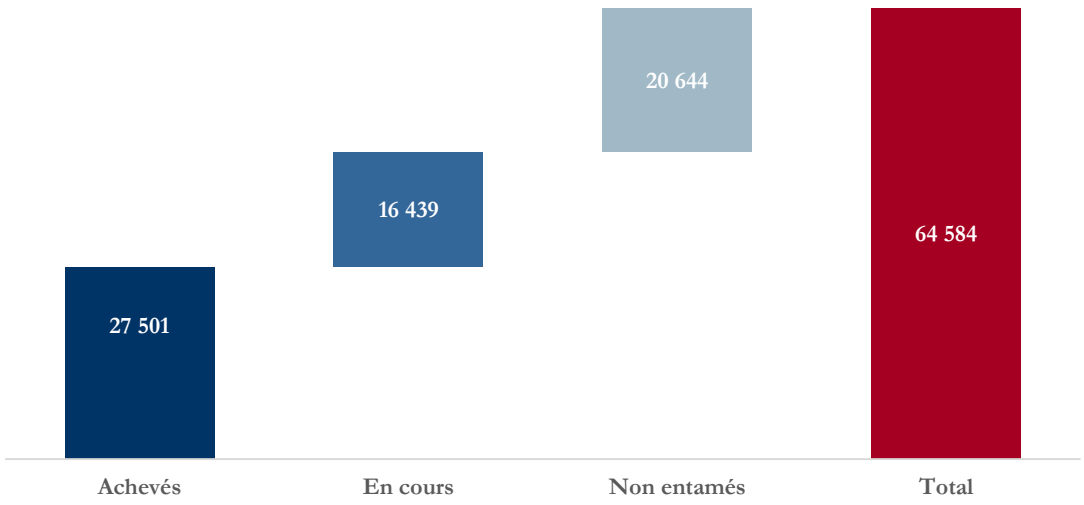


Source : Douja Promotion Groupe Addoha

Sur le segment économique au Maroc, le Groupe Addoha a achevé 218 776 unités et est en phase de réalisation d'un ensemble de programmes immobiliers totalisant 95 106 unités. D'autres projets non encore entamés devront porter sur 35 239 unités à l'avenir.

Les réalisations de Douja Promotion Groupe Addoha et de ses filiales (hors unités en Afrique subsaharienne) sur le segment intermédiaire ainsi que les programmes non encore entamés et en cours de réalisation sont schématisés dans le graphique suivant :

Figure 29 Cumul des réalisations pour le segment intermédiaire au Maroc au 30/06/2019 (en unités)



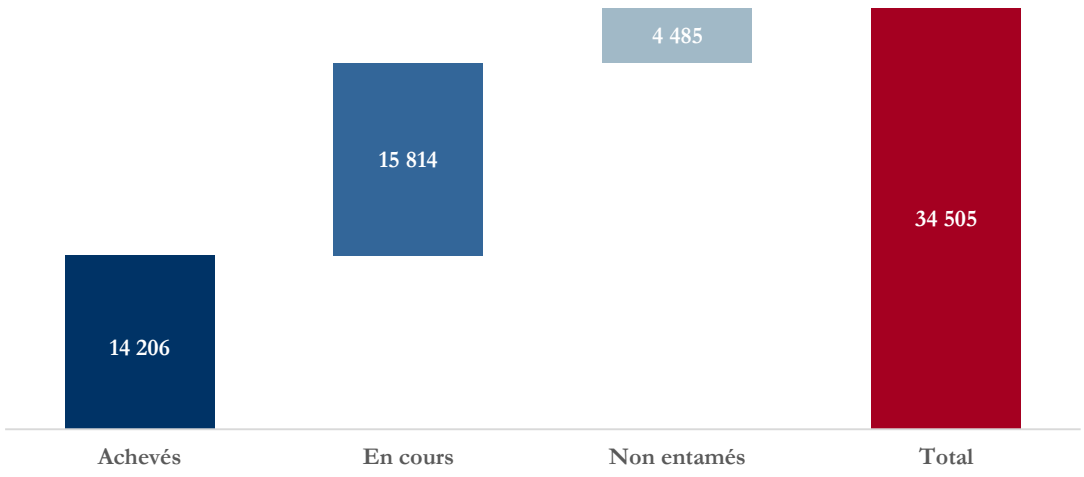
Source : Douja Promotion Groupe Addoha

Comme l'illustre le graphique ci-dessus, au 30 juin 2019, les unités du segment intermédiaire achevées au Maroc totalisent 27 501 unités de logement. D'autres programmes sont en cours de réalisation et portent sur 16 439 unités.

Par ailleurs, des projets immobiliers intermédiaires devront être lancés et porteraient sur environ 20 644 unités.

Le graphique ci-dessous présente les réalisations, les programmes non encore entamés et en cours de réalisation de Douja Promotion Groupe Addoha et de ses filiales sur le segment haut standing.

Figure 30 Cumul des réalisations pour le segment haut standing au Maroc au 30/06/2019 (en unités)



Source : Douja Promotion Groupe Addoha

Au 30 juin 2019, le Groupe Addoha a complétement réalisé et commercialisé 14 206 unités sur le segment haut standing au Maroc. Par ailleurs, les programmes de haut standing en cours de réalisation portent 15 814 unités. Les programmes non encore entamés par le groupe portent sur 4 485 unités.

VIII.2. Présentation du segment des logements économiques

VIII.2.1. Logements économiques intégralement achevés et commercialisés

Au 30 juin 2019, l'ensemble des projets économiques intégralement achevés et commercialisés par le Groupe Addoha depuis le début effectif de son activité en 1995 se présente comme suit :

Tableau 114 Programmes logements économiques intégralement livrés du Groupe Addoha

Projet	Localisation	Société	Nombre
Assaada	Agadir	DPGA	1 733
Addamane	Casablanca	DPGA	2 061
Addoha 1	Casablanca	DPGA	2 603
Addoha 2	Casablanca	DPGA	860
Al Amal	Casablanca	DPGA	381
Al Asil	Casablanca	DPGA	1 305
Al Badr Casablanca	Casablanca	DPGA	2 285
Al Baraka	Casablanca	DPGA	3 957
Al Farah	Casablanca	DPGA	220
Al Firdaous Casa	Casablanca	DPGA	5 444
Al Hamd	Casablanca	DPGA	533
Al Houda	Casablanca	DPGA	1 395
Al Karam	Casablanca	DPGA	1 122
Al Kawtar	Casablanca	DPGA	1 235
Al Mabrouka	Casablanca	DPGA	881
Al Moustakbal Casablanca	Casablanca	DPGA	8 832
Al Moustakbal 2	Casablanca	DPGA	139
Al Yakine	Casablanca	DPGA	1 377
Annaim	Casablanca	DPGA	957
Annakhil	Casablanca	DPGA	726
Annasr	Casablanca	DPGA	848
Annour	Casablanca	DPGA	239
Arreda	Casablanca	DPGA	971
Assalam	Casablanca	DPGA	1 868
Belle vue	Casablanca	DPGA	171
Ennahda 1	Casablanca	DPGA	32
Dalila 1	Fès	DPGA	2 049
ABRAJ AL KOUTOUBIA	Marrakech	DPGA	1 379
PM2 ANNAJM*	Marrakech	DPGA	611
PM2 AL ATLAS*	Marrakech	DPGA	55
Annajah	Rabat	DPGA	3 660
Ennajah	Rabat	DPGA	776
Al Irfane 1 zone 2*	Tanger	DPGA	233
Al Wafae	Tanger	DPGA	1 313
Total DPGA			**52 251**
Al Yousr	Casablanca	Addoha Essalam	21
Total Addoha Essalam			**21**
Basma 1	Casablanca	Promif	527
Total Promif			**527**

Basma 2	Casablanca	Promolog	465
Total Promolog			**465**
Al Wifaq	Casablanca	Dar Jawda	1 702
Dalila 2	Fès	Dar jawda	660
Assafae	Meknès	Dar Jawda	30
Total Dar Jawda			**2 392**
Borj Zaitoun	Marrakech	Immolog	2 296
Annajm 2	Marrakech	Immolog	162
Al Khayr	Salé	Immolog	2 545
Annaim Tabriquet	Salé	Immolog	1 814
Total Immolog			**6 817**
Sables d'Or zone F	Tanger	Mabani Détroit	983
Total Mabani Détroit			**983**
Total			**63 456**

Source : Douja Promotion Groupe Addoha /(*) changement de consistance par rapport au 31/12/2018 expliqué par un affinement de projets ; +1 unité pour le projet PM2 ANNAJM, +9 unités pour le projet PM2 AL ATLAS et +1 unité pour le projet Al Irfane 1 zone 2

À fin juin 2019, le nombre de logements économiques relevant de projets intégralement réalisés et commercialisés par le Groupe Addoha porte sur 63 456 logements dont l'essentiel concerne la société DPGA avec 52 251 logements.

VIII.2.2. Logements économiques en cours de réalisation

Au 30 juin 2019, l'ensemble des programmes économiques en cours de réalisation se présente comme suit :

Tableau 115 Logements économiques en cours de réalisation au Maroc

Projet	Ville	Société	Année de début de commercialisation	Année de début de livraison	Log. Intégralement achevés et commercialisés	Log. En cours restants	% de réalisation du projet	% de commercialisation[31]
Al Amal Beni Mellal	Beni Melal	DPGA	2011	2012	1 044	88	92%	18%
Al Amane	Casablanca	DPGA	2006	2007	7 202	12	100%	67%
Al Assil	Meknès	DPGA	2012	2013	993	324	75%	6%
Al Azhar 2	Casablanca	DPGA	2014	2016	4 417	20	100%	30%
Al Bahja 1	Marrakech	DPGA	2011	2012	2 426	722	77%	12%
Al Baraka 2	Tanger	DPGA	2009	2011	1 626	2	100%	0%
Al Baraka Adrar	Agadir	DPGA	2010	2011	1 883	34	98%	74%
Al Baraka tanger	Tanger	DPGA	2010	2011	3 491	19	99%	5%
Al Fajr	Casablanca	DPGA	2011	2012	3 056	1 884	62%	3%
Al Fath	Casablanca	DPGA	2011	2012	6 813	411	94%	16%
Al Hana	Tanger	DPGA	2011	2012	774	3	100%	0%
Al Ihssane	Marrakech	DPGA	2011	2012	1 385	3	100%	0%
Al morjane	Fequih ben saleh	DPGA	2011	2012	1 022	330	76%	4%
AL WAHDA	Casablanca	DPGA	2016	2016	2 045	10	100%	0%
Al Yacout	Tanger	DPGA	2012	2014	388	2 168	15%	1%
Al Yasmine 3	Fès	DPGA	2014	2014	52	70	43%	0%
Annour 1	Rabat	DPGA	2011	2012	3 158	76	98%	50%
Annour 2	Rabat	DPGA	2011	2012	647	18	97%	6%
Annour tamesna	Rabat	DPGA	2008	2010	5 806	333	95%	11%

[31] *Calculé sur les logemetns en cours (nombre de compromis de vente) et à date du 30 juin 2019*

Arraha	Tanger	DPGA	2011	2012	1 802	2 170	45%	4%
Assorour	Casablanca	DPGA	2011	2012	1 299	7	99%	0%
Attawhid*	Casablanca	DPGA	2013	2014	3 598	347	91%	17%
Ennahda	Casablanca	DPGA	2008	2008	2 196	2	100%	0%
Ennahda 2	Casablanca	DPGA	2010	2011	397	1	100%	0%
Ennajd	Rabat	DPGA	2011	2012	504	16	97%	0%
Essaada 2	Agadir	DPGA	2010	2011	4 147	13	100%	0%
Essaada 3	Agadir	DPGA	2015	2016	1 196	37	97%	35%
Fal Al Kheir	Tanger	DPGA	NEC	NEL	0	1 767	0%	1%
Hadaek Arrahma	Casablanca	DPGA	2019	NEL	34	2 753	1%	1%
Jawharat Tetouan	Tetouan	DPGA	2012	2013	1 903	18	99%	6%
Oliveraie	Fès	DPGA	2008	2009	4 630	609	88%	6%
Ouislane	Meknès	DPGA	2009	2009	2 304	1 129	67%	2%
Ouislane 2	Meknès	DPGA	2012	2012	571	2 578	18%	0%
Pépinière 2	Tanger	DPGA	2011	2012	1 681	35	98%	11%
Portes de Marrakech 2*	Marrakech	DPGA	2008	2009	4 168	2 296	64%	3%
Total DPGA					**78 658**	**20 305**		
Al Moustakbal Laayoune	Laayoune	ADDOHA SUD	2015	2016	837	8 541	9%	1%
Al Wahda Laayoune	Laayoune	ADDOHA SUD	2016	2016	610	780	44%	14%
Total Addoha Sud					**1 447**	**9 321**		
Al Firdaous	Rabat	Immolog	2011	2011	3 560	19 340	16%	0%
Al Hadika	Salé	Immolog	2013	2014	3 958	118	97%	8%
Al Ikhlasse	Tanger	Immolog	2007	2009	3 827	60	98%	5%
Assaad	EL jadida	Immolog	2011	2012	2 025	2	100%	100%
Assaad 1	EL jadida	Immolog	2013	2014	1 172	31	97%	0%
Assaad 2	EL jadida	Immolog	2013	2015	41	0	100%	0%
Portes de Marrakech 1	Marrakech	Immolog	2007	2008	447	3 194	12%	3%
Portes de salé	Salé	Immolog	2009	2010	3 543	2	100%	0%
Salma	Marrakech	Immolog	2013	2014	1 416	660	68%	2%
Zohor Targa	Marrakech	Immolog	2018	2019	85	1 055	7%	5%
Total Immolog					**20 074**	**24 462**		
Al Abrar	Mediouna	Foncière Iskane	2013	2015	368	2 218	14%	2%
Al Badr Tit Mellil	Tit Mellil	Foncière Iskane	2014	2015	2 222	1 764	56%	6%
Safae	Bouskoura	Foncière Iskane	2013	2015	1 756	2 534	41%	32%
Ennasr	Oujda	Fonciere Iskane	2012	2013	4 478	2 014	69%	9%
Total Foncière Iskane					**8 824**	**8 530**		
Cite Essalam	Casablanca	Addoha Essalam	2008	2008	2 870	2	100%	0%
Al Azhar	Casablanca	Addoha Essalam	2014	2016	7 585	25	100%	16%
Cite Essalam Al Farah	Casablanca	Addoha Essalam	2010	2010	5 618	24	100%	0%
Abraj Menara	Marrakech	Addoha Essalam	2016	2016	271	7 229	4%	0,5%
Total Addoha Essalam					**16 344**	**7 280**		
LES RESIDENCES DU GOLF ECO	Kenitra	Mabani Zellidja	2008	2009	7 971	1 145	87%	2%
Attaissir	Kenitra	Mabani Zellidja	2013	2015	1 082	9 439	10%	2%
Total Mabani Zellidja					**9 053**	**10 584**		
Al Imane	Kenitra	Awal Sakane	2012	2013	469	2 360	17%	1%
Al Kenz	Rabat	Awal Sakane	2009	2012	1 160	4 963	19%	2%
Total Awal Sakane					**1 629**	**7 323**		

Hay nahda	Rabat	Dar Jawda	2011	2012	408	3	99%	0%
Total Dar Jawda					**408**	**3**		
Al Mahd	Casablanca	KAMAM	2013	NEL	594	1534	28%	8%
Total Kamam					**594**	**1 534**		
La Perle de Bouznika	Bouznika	AL MAKANE AL JAMIL	2013	2014	3 927	3	100%	33%
Total Al Makane Al Jamil					**3 927**	**3**		
Ouled Azzouz	Casablanca	Beladi	2011	2012	446	88	84%	84%
Total Beladi					**446**	**88**		
Moulouya	Saidia	URBATLAS	2005	2007	2 934	548	84%	73%
Total Urbatlas (filiale GFM)					**2 934**	**548**		
Selouane	Casablanca	Tanger Sakane	2016	2016	35	27	56%	0%
Al Irfane	Tanger	Tanger Sakane	2006	2007	7 489	7	100%	14%
Al irfane 2	Tanger	Tanger Sakane	2013	2013	1 841	1 487	55%	6%
Val Fleuri	Tanger	Tanger Sakane	NEC	NEL	0	540	0%	0%
Total Tanger Sakane					**9 365**	**2 061**		
Sables d'Or*	Tanger	Mabani Détroit/DPGA/ Tanger Sakane	2010	2012	918	3 021	23%	8%
Total Mabani Détroit/DPGA/Tanger Sakane					**918**	**3 021**		
Pépinière	Tanger	Fadesa	2010	2011	699	43	94%	100%
Total Fadesa					**699**	**43**		
Total					**155 320**	**95 106**		

Source : Douja Promotion Groupe Addoha / (*) Consistance a changé par rapport et 31/12/2018 expliqué par une restructuration des projets ; -10 unités pour le projet Portes de Marrakech 2, -79 unités pour le projet Sables d'Or et – 1 147 unités pour le projet Attawhid

Au 30 juin 2019, les programmes de logements économiques en cours de réalisation par Douja Promotion Groupe Addoha et ses filiales hors Afrique Subsaharienne portent sur 95 106 logements principalement développés par les sociétés Douja Promotion Groupe Addoha (20 305 unités) et Immolog (24 462 unités). Au titre des programmes en cours de réalisation, 155 320 unités sont achevées et commercialisées.

VIII.2.3. Logements économiques non encore entamés

Au 30 juin 2019, les projets de logements économiques au Maroc non encore entamés par le Groupe Addoha et pour lesquels le foncier est déjà sécurisé sont présentés dans le tableau suivant :

Tableau 116 Logements économiques non encore entamés au Maroc

Projet	Ville	Société	Nombre d'unités
Al Mansour	Casablanca	KAMAM	8 654
Al Houda	Casablanca	DPGA	607
Al Marwa	Casablanca	DPGA	602
Total Casablanca			**9 863**
Achourouk	Anza / Agadir	Awal Sakane	660
Al Kawtar 1	Ouled Taeima	Awal Sakane	350
Al Kawtar 2	Ouled Taeima	Awal Sakane	600
Anza Al Oulya	Anza / Agadir	Awal Sakane	500
Total Agadir			**2 110**
Yasmine 1	Fès	Douja Promotion	800

Yasmine 2	Fès	Douja Promotion	700
Total Fès			**1 500**
Annassim	Marrakech	Immolog	3 049
Bahia	Marrakech	Cita	12 000
Total Marrakech			**15 049**
Ouislane 3	Meknès	DPGA	500
Total Meknès			**500**
Tamosida	Kenitra	Foncière Iskane	6 217
Total Kenitra			**6 217**
Total			**35 239**

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

Le Groupe Addoha envisage la réalisation de 35 239 unités dans le Royaume et ce, dans le cadre de 13 programmes non encore entamés à Casablanca, Agadir, Fès, Marrakech, Meknès et Kénitra.

Il est à noter que par rapport à fin 2018, le Projet Zohour Targa a été entamé, et ce, à fin juin 2019.

VIII.2.4. Logements économiques en Afrique subsaharienne

Société	Projet	Localisation	Logements entièrement réalisés	Logements en cours de réalisation	Logements non encore entamés	Consistance totale
LAGUNA City	Cote d'Ivoire	DOUJA PROMOTION COTE D'IVOIRE	120	6 047	0	6 167
CITE DES ORCHIDEES	Cote d'Ivoire	DOUJA PROMOTION COTE D'IVOIRE	248	536	0	784
Cité de l'Esperance	Abidjan	DOUJA PROMOTION COTE D'IVOIRE	0	0	1 340	1 340
Bingerville Green City	Abidjan	DOUJA PROMOTION COTE D'IVOIRE	0	0	6 271	6 271
Total Douja Promotion CIV			**368**	**6 583**	**7 611**	**14 562**
CITE DOUANE	GUINEE	DOUJA PROMOTION GUINEE	14	0	0	14
Total Douja Promotion Guinée			**14**	**0**	**0**	**14**
Total international			**382**	**6 583**	**7 611**	**14 576**

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

A fin juin 2019, le nombre de logements économiques intégralement réalisés et commercialisés en Côte d'Ivoire s'établit à 368 unités et en Guinée à 14 unités[32].

La consistance totale des deux sociétés s'établit à 14 576 unités à fin juin 2019.

VIII.3. Présentation du segment intermédiaire

VIII.3.1. Logements intermédiaires intégralement achevés et commercialisés

A fin juin 2019, le total des projets intermédiaires intégralement achevés et commercialisés par Douja Promotion Groupe Addoha depuis le début effectif de son activité se présente comme suit :

Tableau 117 Programmes logements intermédiaires intégralement livrés du Groupe Addoha

Projet	Localisation	Société	Nombre
Ennahda	Casablanca	DPGA	351
Ennahda 2	Casablanca	DPGA	46
Al Abrar Casablanca	Casablanca	DPGA	751
Ennajah*	Rabat	DPGA	864
Total DPGA			**2 012**

[32] *Une partie du projet Cité Douan a été reclassée au niveau du segment intermédiaire*

Portes de Salé	Salé	Immolog	122
Total Immolog			**122**
Khozama	Casablanca	Beladi	148
Najd*	Marrakech	Beladi	1 541
Total Beladi			**1 689**
Al Majd	Rabat	Al Qudrah Addoha	360
Total Al Qudrah Addoha			**360**
Total			**4 183**

Source : Douja Promotion Groupe Addoha /(*) changement de consistance par rapport au 31/12/2018 expliqué par un affinement de projets (la consistance initiale était estimée par l'architecte) ; +1 unité pour le projet Annajah et +8 unités pour le projet Najd

Au terme du 1er semestre 2019, les unités relatives aux projets intégralement achevées et commercialisées par le Groupe Addoha en matière de logements intermédiaires totalisent 4 183 unités, dont principalement 2 012 unités réalisées par DPGA et 1 689 unités par la société Beladi.

VIII.3.2. Logements intermédiaires en cours de réalisation

Au 30 juin 2019, l'ensemble des logements intermédiaires en cours de réalisation au Maroc se présente comme suit :

Tableau 118 Programmes logements intermédiaires en cours de réalisation du Groupe Addoha

Projet	Ville	Société	Année de début de la commercialisation	Année de début de livraison	Log. Intégralement achevés et commercialisés	Log. En cours	% de réalisation	% de commercialisation[33]
Islane	Agadir	DPGA	2007	2008	2 780	2047	58%	5%
Al Fath	Casablanca	DPGA	2011	2012	0	112	0%	0%
Al FAJR	Casablanca	DPGA	2011	2012	0	99	0%	0%
Attawhid	Casablanca	DPGA	NEC	NEL	0	206	0%	0%
Hadaek Arrahma	Casablanca	DPGA	2018	2019	0	130	0%	0%
Portes de Marrakech 2*	Marrakech	DPGA	2008	2009	4 814	210	96%	17%
Kamelis	Marrakech	DPGA	2016	NEL	53	896	6%	2%
Les Perles de Marrakech	Marrakech	DPGA	2014	NEL	300	183	62%	38%
Toulal	Meknès	DPGA	2008	2009	693	43	94%	14%
Les Perles de Cabo	Martil	DPGA	2015	NEL	158	146	52%	2%
Total DPGA					**8 798**	**4 072**		
Cite Essalam	Casablanca	Addoha Essalam	2008	2009	3 065	23	99%	22%
Cite Essalam Al Farah*	Casablanca	Addoha Essalam	2011	2011	65	1	98%	0%
Al Azhar	Casablanca	Addoha Essalam	2012	2012	452	297	60%	20%
Total Addoha Essalam					**3 582**	**321**		
La Perle de Sidi Rahal*	Sidi Rahal	Beladi	2010	NEL	474	843	36%	29%
Total Beladi					**474**	**843**		
La Perle de Oujda	Oujda	Foncière Iskane	2015	NEL	214	1 175	15%	23%
Total Foncière Iskane					**214**	**1 175**		
Zohour Targa	Marrakech	Immolog	2008	2009	1 305	202	87%	38%
Portes de Marrakech 1	Marrakech	Immolog	2007	2008	6 119	386	94%	13%
Annajm 2	Marrakech	Immolog	2012	2012	0	28	0%	0%

[33] *Calculé sur les logemetns en cours (nombre de compromis de vente)*

Total Immolog					7 424	616		
Al Mahd	Casablanca	KAMAM	NEC	NEL	0	70	0%	0%
Total Kamam					0	70		
La Perle de Bouznika	Bouznika	AL MAKANE AL JAMIL	2019	NEL	0	140	0%	0%
Total Al Makane Al Jamil					0	140		
LES RESIDENCES DU GOLF	Kenitra	Mabani Zellidja	2013	2013	957	1 006	49%	0%
Sables d'Or	Tanger	Mabani Détroit/DPGA/ Tanger Sakane	2011	2012	667	7 616	8%	0%
Total Mabani Zellidja					1 624	8 622		
Les Résidences de l'Atlantique	Casablanca	Marina Blanca	2015	NEL	0	43	0%	5%
Total Marina Blanca					0	43		
Cap Spartel	Tanger	Tanger Sakane	2008	NEL	0	468	0%	0%
Al Menzeh	Tanger	Tanger Sakane	2008	2010	71	3	96%	33%
Val Fleuri	Tanger	Tanger Sakane	2007	2008	1 131	66	94%	68%
Total Tanger Sakane					1 202	537		
Total					23 318	16 439		

Source : Douja Promotion Groupe Addoha / (*) Projets dont la consistance a changé par rapport au 31/12/2018 ; Mise en construction de nouvelles unités pour le projet Portes de Marrakech (+213 unités), +1 unité pour le projet Cite Essalam Al Farah et mise en construction de nouvelles unités pour le projet La Perle de Sidi Rahal (+90 unités)

À fin juin 2019, le Groupe Addoha est en cours de réalisation de logements intermédiaires portant sur 16 439 unités. Ces projets se répartissent sur plusieurs villes du Maroc dont notamment Casablanca, Marrakech, Agadir, Rabat, Tanger, Tétouan, Kénitra, Meknès et El Jadida. Concernant les programmes en cours de réalisation, 23 318 unités sont intégralement achevées et commercialisées.

VIII.3.3. Logements intermédiaires non encore entamés

A fin juin 2019, les programmes intermédiaires non encore entamés par le Groupe Addoha se présentent comme suit :

Tableau 119 Logements intermédiaires non encore entamés

Projet	Ville	Société	Nombre
Kamelis	Marrakech	DPGA	2 106
Total DPGA			2 106
Ennasr*	Oujda	Foncière Iskane	2 862
Tamosida	Kenitra	Foncière Iskane	3 033
Total Foncière Iskane			5 895
Al Firdaous	Ain Aouda	Immolog	11 870
Total Immolog			11 870
Al Mahd	Casablanca	Kamam	47
Al Mansour	Casablanca	Kamam	726
Total Kamam			773
Total			20 644

Source : Douja Promotion Groupe Addoha /(*) Projet dont la consistance a changé par rapport au 31/12/2018 expliqué par une restructuration du projet ; +11 unités pour le projet Ennasr

Le Groupe Addoha prévoit de réaliser 20 644 logements intermédiaires et ce, au niveau des villes de Ain Aouda, Oujda, Kénitra, Marrakech et Casablanca, dont 18 538 via les filiales Foncière Iskane, Immolog et Kamam.

VIII.3.4. Logements intermédiaires en Afrique subsaharienne

Au 30 juin 2019, l'ensemble des logements intermédiaires en Afrique subsaharienne se présente comme suit :

Société	Projet	Localisation	Logements entièrement réalisés	Logements en cours de réalisation	Logements non encore entamés	Consistance totale
Douja Promotion Sénégal	Cité de l'émergence	Dakar	0	759	0	759
Total Douja Promotion Sénégal			**0**	**759**	**0**	**759**
Douja Promotion Guinée	Cité Douane	Conakry	0	771	0	771
Total Douja Promotion Guinée			**0**	**771**	**0**	**771**
Douja Promotion Tchad	Al Moustakbal	N'Djamena	0	0	1 617	1 617
Total Douja Promotion Tchad			**0**	**0**	**1 617**	**1 617**
Total international			**0**	**1 530**	**1 617**	**3 147**

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

Une convention a été signée le 25 mai 2015 avec l'Etat du Sénégal pour le développement du projet de Cité de l'émergence portant sur 693[34] logements

Une convention a été signée avec la République de Guinée portant sur le développement 3 000 logements économiques et standing sur des sites privés de la capitale Conakry. Cette convention porte les projets Cité Police et Cité Douane. A fin juin 2019, sur les 3 000 logements requis par la convention, 771 logements sont en développement et le reliquat est encore en phase d'étude.

VIII.4. Présentation du segment haut standing

VIII.4.1. Logements de haut standing réalisés

Le tableau suivant présente les projets en logements de haut standing de Douja Promotion Groupe Addoha intégralement livrés depuis le début effectif de son activité à fin juin 2019 :

Tableau 120 Programmes logements de haut standing intégralement livrés du Groupe Addoha à fin juin 2019

Projet	Localisation	Société	Nombre
CALIFORNIE BLAD ELAZ	Casablanca	DPGA	71
Total DPGA			**71**
Total			**71**

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

À fin juin 2019, les unités relevant de projets intégralement achevées et commercialisées par DPGA en matière de logements de haut standing totalisent 71 unités pour le compte du projet Californie Bled Alaz.

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

Au 30 juin 2019, l'ensemble des projets de haut standing en cours de réalisation par Douja Promotion Groupe Addoha et ses filiales se présente comme suit :

[34] *Nombre provisoire et après restructuration le nombre de logements pour la Cité de l'émergence a été porté à 759 logements*

Tableau 121 Programmes logements de haut standing en cours de réalisation du Groupe Addoha

Projet	Ville	Société	Log. Achevés et commercialisés	Log. En cours	% de réalisation	% de commercialisation[35]
Fes City Center	Fès	DPGA	333	1 632	17%	4%
Plage des Nations	Kenitra	DPGA	1 396	8 957	13%	2%
Argane Golf Resort	Marrakech	DPGA	1 024	673	60%	0%
Marrakech Golf City	Marrakech	DPGA	2 274	528	81%	1%
Ryad Al Andalous	Rabat	DPGA	3 428	1 836	65%	42%
Total DPGA			**8 455**	**13 626**		
Bouskoura Golf City	Casablanca	CITA	2 495	289	90%	6%
Total CITA			**2 495**	**289**		
Mediteranea Saidia	Saïdia	GFM	1 430	538	73%	19%
Atlas Golf Resort	Marrakech	GFM	892	1 069	45%	25%
Alcudia Smir	Tétouan	GFM	863	292	75%	42%
Total GFM			**3 185**	**1 899**		
Total			**14 135**	**15 814**		

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

À fin juin 2019, les programmes de haut standing en cours de réalisation par Douja Promotion Groupe Addoha et ses filiales concernent 15 814 unités dont 13 626 unités pour le compte de la société DPGA.

Au titre des programmes en cours de réalisation, 14 135 unités sont intégralement achevées et commercialisées.

VIII.4.3. Logements de haut standing non encore entamés

A fin juin 2019, les 4 programmes immobiliers de haut standing au Maroc demeurent en phase d'étude. Lesdits programmes porteront sur la réalisation de 4 485 unités situées principalement à Marrakech (4 360 unités) et à Tanger (125 unités). Le foncier desdits programmes est, par ailleurs, déjà sécurisé.

Tableau 122 Logements haut standing non encore entamés au Maroc et en Afrique subsaharienne du Groupe Addoha

Projet	Ville	Société	Nombre
Country Club	Marrakech	Marrakech Golden Resort	97
Bahia	Marrakech	CITA	4 000
Saniate	Marrakech	Optim Immobilier	263
Total Marrakech			**4 360**
Nouinouich	Tanger	DPGA	125
Total Tanger			**125**
Total			**4 485**

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

Les programmes immobiliers de haut standing programmés et non encore entamés par Douja Promotion Groupe Addoha au Maroc s'établissent à 4 485 unités dont 4 000 unités qui seront réalisées par la filiale CITA (unités relatives au projet Bahia à Marrakech).

[35] *Calculé sur les logemetns en cours (nombre de compromis de vente)*

VIII.4.4. Logements haut standing en Afrique subsaharienne

Au 30 juin 2019, l'ensemble des logements de haut standing en Afrique subsaharienne se présente comme suit :

Société	Projet	Localisation	Logements entièrement réalisés	Logements en cours de réalisation	Logements non encore entamés	Consistance totale
Douja Promotion Côte d'Ivoire	Bellevue Resort	Abidjan	0	0	720	720
Total Douja Promotion Côte d'Ivoire			**0**	**0**	**720**	**720**
Total international						

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

A fin juin 2019, un nouveau projet en Côte d'Ivoire est en phase d'étude (Bellevue Resort). A ce jour, le projet est en phase de commercialisation et l'appartement témoin est en cours de finalisation.

VIII.5. Réserve foncière du Groupe Addoha

Le tableau ci-dessous présente la répartition de la réserve foncière par région au 31 décembre 2018 :

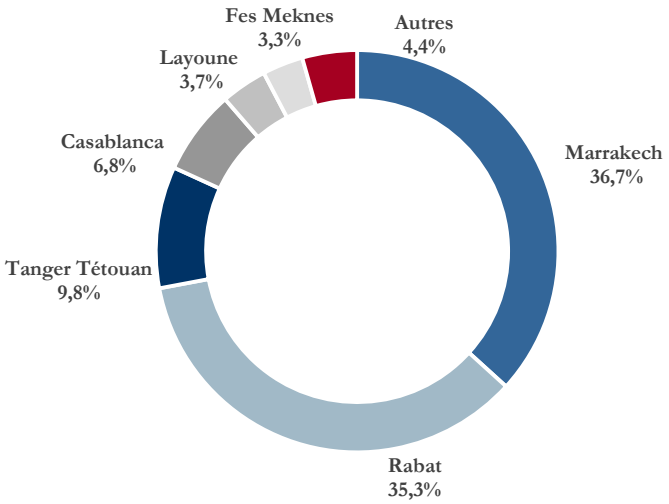
Tableau 123 Répartition de la réserve foncière par région au 31/12/2018

Région	Superficie en Ha	Répartition (%)
Marrakech	1 101	36,7%
Rabat	1 058	35,3%
Tanger Tétouan	293	9,8%
Casablanca	204	6,8%
Layoune	111	3,7%
Fes Meknes	98	3,3%
Abidjan	58	1,9%
Oujda Saidia	43	1,4%
Agadir	22	0,7%
Dakar	3	0,1%
Beni Mellal	3	0,1%
Conakry	2	0,1%
Total	**2 996**	**100,0%**

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

Au 31 décembre 2018, la réserve foncière du Groupe est située principalement à Marrakech, Rabat et Tanger Tétouan avec une part qui s'élève à 81,8%.

Figure 31 Répartition de la réserve foncière



IX. Évolution de l'activité du Groupe Addoha

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

Le tableau ci-après présente l'évolution des compromis de vente et des logements livrés entre 2016 et 2018 :

Tableau 124 Evolution des compromis de vente et des livraisons entre 2016 et 2018

Programmes	2016	2017	Var. 16/17	2018	Var. 17/18	S1 2019
Économiques						
Compromis de vente*	9 745	9 226	-5,3%	4 952	-46,3%	5 035
Logements livrés	12 914	9 035	-30,0%	5 660**	-37,4%	2 259
Intermédiaires						
Compromis de vente*	2 256	1 231	-45,4%	1 035	-15,9%	1 035
Logements livrés	1 094	1 410	28,9%	2 284**	62,0%	580
Haut Standing						
Compromis de vente*	3 347	2 682	-19,9%	1 530	-43,0%	1 530
Logements livrés	1 579	1 541	-2,4%	794	-48,5%	509
Total						
Compromis de vente*	**15 348**	**13 139**	**-14,4%**	**7 517**	**-42,8%**	**7 600**
Logements livrés	**15 587**	**11 986**	**-23,1%**	**8 738**	**-27,1%**	**3 348**

Source : Douja Promotion Groupe Addoha / (*) il s'agit d'un cumul des compromis de vente et non des compromis de vente réalisés durant la période ; (**) Changement de chiffre par rapport aux anciens DI expliqué par une reclassification entre les différents segments

Analyse de l'exercice 2017

Sur la période 2016-2017, les compromis de vente signés ont enregistré une baisse annuelle de 14,4% tous segments confondus, un recul essentiellement lié au ralentissement des ventes dans le segment économique, des ventes représentant 70% du total des ventes conclues par le Groupe.

Par ailleurs le nombre des logements livrés a connu aussi un recul de 23,1% passant de 15 587 unités livrées en 2016 à 11 986 unités livrées en 2017. La baisse des logements livrés est principalement expliquée par le recul des livraisons opérées dans le segment économique (-30,0 % comparé à 2016), un segment qui représente plus de 75% du nombre total de logements livrés en 2017.

Analyse de l'exercice 2018

En 2018, le nombre des compromis de vente signés, tous segments confondus, recule de 42,8% par rapport à 2017 et s'élève à 7 517 (vs. 13 139 l'exercice précédent). Cette baisse est principalement attribuable à la diminution des ventes du segment économique, qui enregistre une réduction de 46,3% du nombre de compromis de ventes signés (soit 4 952 en 2018 contre 9 226 compromis en 2017).

Par ailleurs, le nombre de logements livrés sur l'ensemble des segments affiche également une baisse de 27,1% par rapport à 2017 (8 738 unités livrées durant l'exercice, contre 11 986 unités l'exercice précédent). Cette baisse résulte de la baisse globale des livraisons et ce, principalement sur le segment économique (-3 375 unités par rapport à 2017).

Analyse du premier semestre 2019

A fin juin 2019, les compromis de vente des segments économiques, intermédiaires et haut standing s'établissent respectivement à 5 035, 1 035 et 1 530 unités. Les logements livrés des segments économiques, intermédiaires et haut standing s'établissent respectivement à 2 259, 580 et 509 unités.

Au premier semestre 2019, le total des compromis de vente tout segment confondu s'établit à 7 600 unités et celui des logements livrés ressort à 3 348 unités.

IX.2. Ventilation du chiffre d'affaires par segment

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

Tableau 125 Ventilation du chiffre d'affaires par segment sur la période 2016-2018

En MMAD	2016	2016 pro-forma	2017	Var. 16 pro-forma/17	2018	Var. 17/18	S1 2019
Economique et intermédiaire	4 293	4 609	3 443	-25,3%	2 808	-18,4%	1 159
Haut Standing	2 823	2 823	2 474	-12,4%	1 254	-49,3%	858
Chiffre d'affaires total	**7 116**	**7 432**	**5 917**	**- 20,4%**	**4 062**	**-31,4%**	**2 017**

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

Analyse de l'exercice 2017

Le chiffre d'affaires en 2017 a connu une baisse de 20,4%, est ressort à 5 917 MMAD (vs. 7 432 MMAD en 2016 pro-forma). Ce recul est l'effet combiné de la baisse du chiffre d'affaires (i) du segment économique et intermédiaire (-25,3%) et (ii) du segment haut standing (-12,4%).

Analyse de l'exercice 2018

Le chiffre d'affaires en 2018 a connu une baisse de 31,4%, est ressort à 4 062 MMAD (vs. 5 917 MMAD en 2017). Ce recul est l'effet combiné de la baisse du chiffre d'affaires (i) du segment économique et intermédiaire (-18,4%) et (ii) du segment haut standing (-49,3%).

Il est à noter qu'il n'existe aucune saisonnalité des ventes pour l'ensemble des segments.

IX.3. Ventilation du chiffre d'affaires par zone géographique

Le tableau suivant présente la ventilation du chiffre d'affaires par zone géographique sur les trois dernières années :

Tableau 126 Ventilation du chiffre d'affaires par zone géographique sur la période 2016-2018

En MMAD	2016	2016 pro-forma	2017	Var. 16 pro-forma/17	2018	Var. 17/18	S1 2019
Agadir	248	248	46	-81,50%	372	708,70%	133
Fès-Meknes	174	174	174	0,00%	214	23,00%	124
Grand-Casablanca	3 276	3 260	1 244	-61,80%	1 096	-11,90%	515
Laâyoune	71	71	88	23,90%	82	-6,80%	77
Marrakech	1 374	1 438	1 586	10,30%	1 289	-18,70%	501
Oujda	161	161	99	-38,50%	119	20,20%	21
Rabat - Kénitra	1 582	1 732	2 043	18,00%	521	-74,50%	452
Tanger - Tétouan	230	348	636	82,80%	322	-49,40%	110
Côte d'Ivoire	-	-	-	-	47	n.a	73
Guinée	-	-	-	-	-	-	11
Chiffre d'affaires total	**7 116**	**7 432**	**5 917**	**-20.4%**	**4 062**	**-31,40%**	**2 017**

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

Analyse de l'exercice 2017

Le chiffre d'affaires en 2017 a connu une baisse de 20,4%, est ressort à 5 917 MMAD (vs. 7 432 MMAD en 2016 pro-forma). Ce recul est l'effet combiné de la baisse du chiffre d'affaires (i) de la zone d'Agadir (-81,5%), (ii) de la zone du Grand-Casablanca (-61,8%) et (iii) de la zone d'Oujda (-38,5%).

Analyse de l'exercice 2018

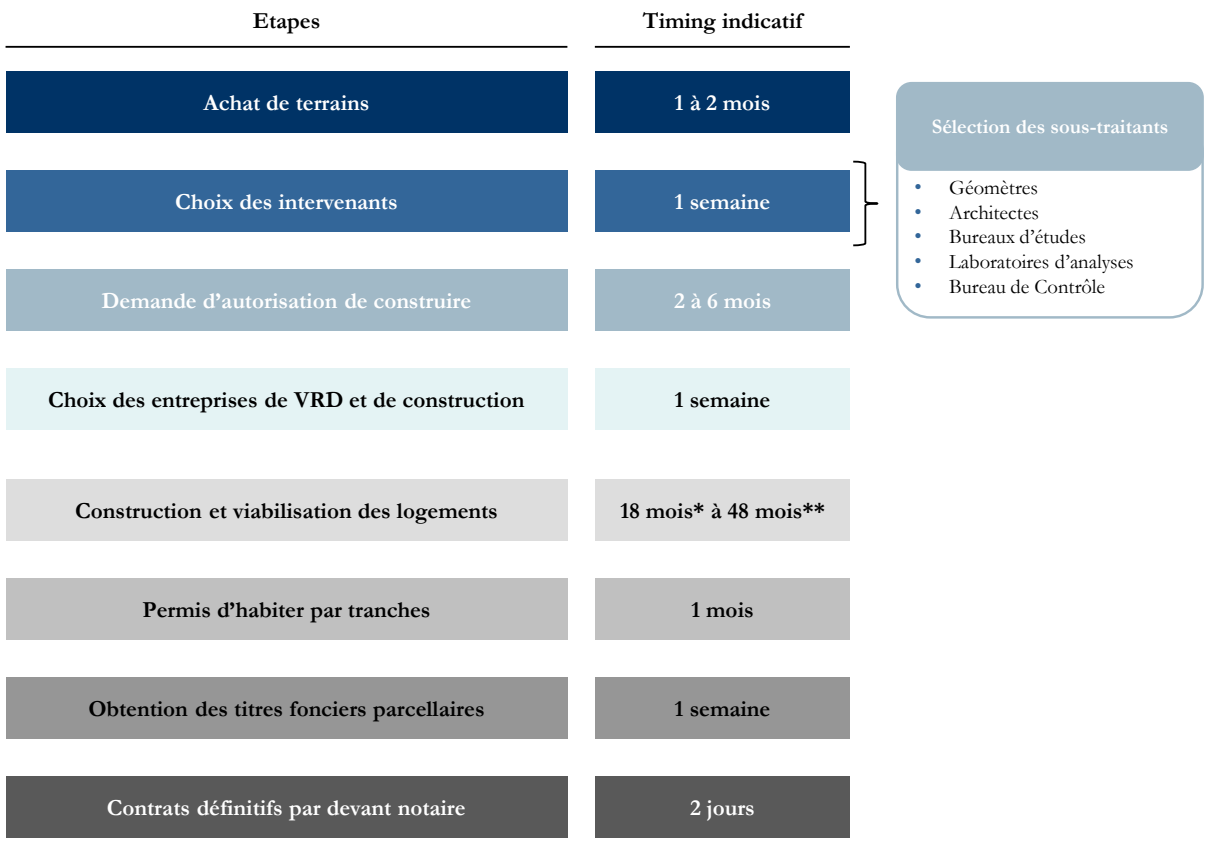
Le chiffre d'affaires en 2018 a connu une baisse de 31,4%, est ressort à 4 062 MMAD (vs. 5 917 MMAD en 2017). Ce recul est l'effet combiné de la baisse du chiffre d'affaires (i) de la zone du Grand-Casablanca (-11,9%) (ii) de la zone de Marrakech (-18,7%), (iii) de la zone de Rabat – Kénitra (-74,5%) et (iv) de la zone de Tanger – Tétouan (-49,4%).

Il est à noter qu'il n'existe aucune saisonnalité des ventes pour l'ensemble des segments.

IX.4. Processus de déroulement d'un programme

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

Figure 32 Processus de déroulement d'un programme



*Source : Douja Promotion Groupe Addoha / *programmes de 2 000 logements – **programmes de 9 000 logements*

La maîtrise de la chaîne de valeur de la promotion immobilière permet au groupe de disposer d'un processus industriel rigoureux, d'une capacité à identifier et valoriser les réserves foncières et d'un savoir-faire en termes de conception, renforcés par une politique de commercialisation dynamique et diversifiée.

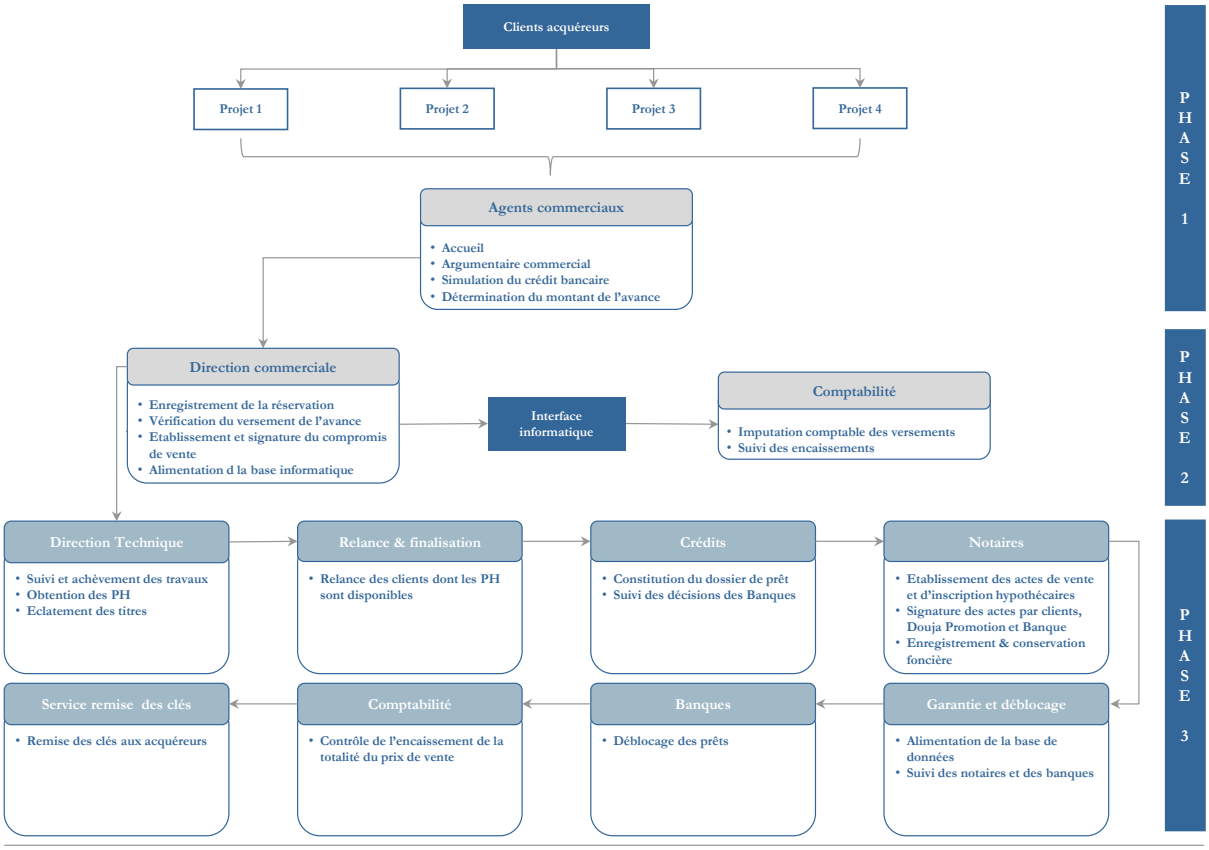
IX.5. Processus de commercialisation

IX.5.1. Segments économique et intermédiaire

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

La description des principales phases du processus de commercialisation pratiqué par le Groupe Addoha se schématise comme suit :

Figure 33 Processus de commercialisation des logements économiques et intermédiaires



Source : Douja Promotion Groupe Addoha

Le processus de commercialisation des logements économiques et intermédiaires est structuré en trois phases :

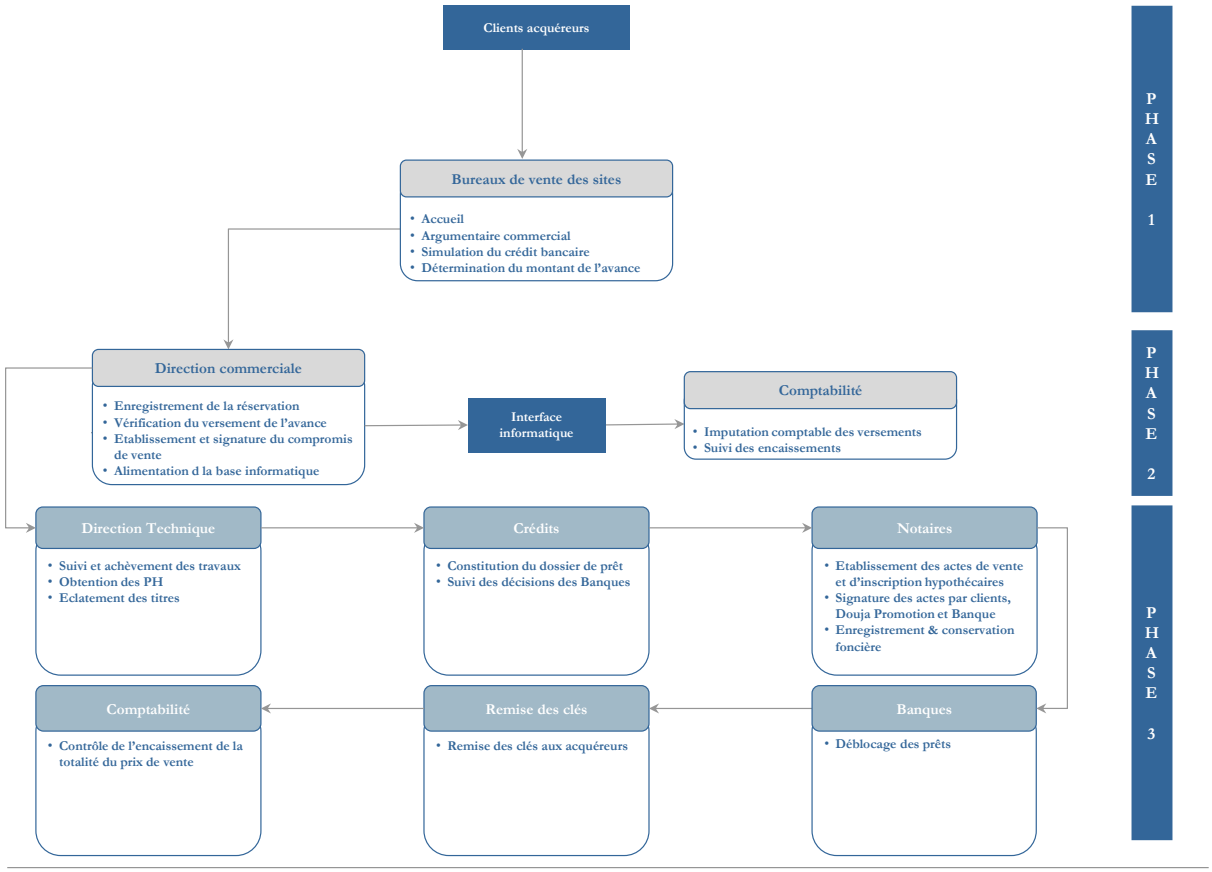
- **Phase 1 :** présentation du produit et détermination du montant de l'avance aux clients ;
- **Phase 2 :** signature du compromis de vente ;
- **Phase 3 :** exécution des formalités juridiques, administratives et bancaires de l'éclatement des titres fonciers jusqu'à la remise des clés et la livraison du bien (crédits, actes notariés, banques, etc.).

Pour le segment économique et intermédiaire, le niveau moyen des avances clients se situe entre 10% et 20% du prix de vente à la signature du compromis de vente et le reliquat est réglé à la livraison du bien.

IX.5.2. Segment haut standing

Les principales étapes du processus de commercialisation des logements haut standing sont présentées dans le schéma suivant :

Figure 34 Processus de commercialisation des logements de haut standing



Source : Douja Promotion Groupe Addoha

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

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

Pour le segment haut standing, le niveau moyen des avances clients est de 15% du prix de vente à la signature du compromis de vente, 10% du prix de vente 6 mois après la signature du compromis de vente, 15% du prix de vente 6 mois après et le reliquat de 60% est réglé à la livraison du bien.

Il n'existe aucune saisonnalité des ventes pour l'ensemble des segments.

Pour rappel, les principaux concurrents de DPGA sont : Alliances Développement Immobilier, Palmeraie Développement, La Compagnie Générale Immobilière (CGI), Chaâbi Lil Iskane, Groupe Chaima, Groupe Jamai et Résidences Dar Saada (RDS).

X. Approvisionnement

X.1.1. Politique d'approvisionnement

Les principaux achats effectués par Douja Promotion Groupe Addoha et ses filiales concernent les acquisitions de fonciers et les prestations de services auprès des sociétés de construction, des architectes et des bureaux d'étude.

A partir de 2015, le Groupe a défini une nouvelle politique d'approvisionnement qui consiste à limiter les acquisitions en foncier, le Plan Génération Cash donnant une priorité à la transformation des actifs en cash. Ainsi, DPGA a cherché à exploiter le foncier déjà à sa disposition et à freiner le rythme d'acquisition de terrains.

Conformément aux critères définis dans sa politique d'approvisionnement, le Groupe Addoha a toujours opté pour des terrains situés dans les quartiers présentant un potentiel important en matière de la demande et notamment au niveau des quartiers disposant des équipements et des commodités nécessaires à une vie de famille.

Si un tel choix renchérit le coût d'acquisition du foncier, il en résulte en contrepartie une accélération du rythme de commercialisation des logements et, de ce fait, l'augmentation du volume de la production du Groupe.

Douja Promotion Groupe Addoha opère en tant que maitre d'ouvrage et sous-traite ses constructions à des sociétés de construction. De plus, le Groupe dispose d'une filiale « TRADE MANAGEMENT » dédiée aux finitions des constructions d'Addoha, celle-ci s'approvisionne auprès de fournisseurs externes dont RAK Ceramics et Ideal Standard.

Il est à noter qu'aucun terme de paiement particulier n'est octroyé par les fournisseurs.

Le tableau ci-dessous présente la ventilation des achats consommés par type sur la période 2016-2018 :

en KMAD	2016 pro forma	2017	2018
Etudes	80 633,1	85 874,7	80 211,0
Travaux VRD	967 925,8	1 444 699,1	603 975,6
Travaux de construction	2 135 672,5	1 590 368,8	1 200 636,0
Fournitures de finition	125 623,5	85 009,0	39 309,0
Frais commerciaux	55 321,9	57 915,8	54 116,0
Impôts et taxes	259 573,9	271 313,4	252 329,2
Autres	20 908,8	20 063,8	20 065,7
Total	**3 645 659,4**	**3 555 244,7**	**2 250 642,6**

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

En moyenne sur les 3 dernières années, les travaux VRD et les travaux de construction constituent 84% des achats consommés consolidés de DPGA.

Les principaux fournisseurs de DPGA se présentent comme suit :

Fournisseur	Nature des prestations	Total des prestations en 2018 en KMAD
MARRAKECH MENARA bulding	Travaux de construction	89 476
OCBM	Travaux de construction	82 053
STE SOSMAJED	Travaux de construction	71 726
ENT.BENLHOU FRERES	Travaux de construction	69 036
T.G.C.C	Travaux de construction	50 091
INJAZ SAKANE	Travaux de construction	43 380

SOTRAGNAR	Travaux de construction	34 557
INGEBATT	Etudes	4 701
BENKIRANE OMAR	Etudes	3 860
BYMARO	Travaux VRD	135 264
STAM	Travaux VRD	21 012
STE MADICOB SARL	Travaux VRD	10 497
ATLAS VERT	Travaux VRD	8 405

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

X.1.2. Politique d'acquisition des terrains

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

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

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

La quote part moyenne du coût du foncier dans le coût total des projets déstockés sur la période 2016-2018 se présente comme suit :

	2016	2017	2018
Quote part moyenne du coût du foncier dans le coût total des projets déstockés	8,7%	6,8%	6,3%

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

XI. Informations environnementales et sociales

Historiquementt engagé pour offrir des villes meilleures et améliorer le cadre de vie de ses habitants, le Groupe ADDOHA s'inscrit naturellement dans une démarche de développement durable et de responsabilité sociétale. Cette politique se traduit par des actions concrètes en matière de respect de l'environnement. Le volet sociétal est assuré par la Fondation ADDOHA dont la mission est notamment de contribuer à l'insertion professionnelle des jeunes au Maroc.

XI.1. Environnement

Le Groupe ADDOHA concentre ses efforts dans l'élaboration de programmes innovants, en accord avec les objectifs de développement durable. Ainsi, la précaution environnementale fait désormais partie prenante de tout projet de construction. En partenariat avec le laboratoire LPEE, le Groupe ADDOHA s'astreint à limiter son empreinte environnementale au niveau de chaque chantier engagé. Des études techniques sont d'ailleurs menées afin d'en mesurer l'impact.

D'autre part, au sein de chacun de ses projets, le Groupe ADDOHA s'attache à réserver une place de choix aux espaces verts. À ce titre, le Groupe s'est engagé à planter un arbre pour chaque logement construit dans le cadre des programmes de logements sociaux.

Au niveau de la conception du bâti, les installations conjuguant performance énergétique et respect de l'environnement sont désormais la norme. Il s'agit de donner la priorité à l'énergie solaire, aux systèmes économes en eau et en électricité, aux matériaux isolants…

La société DPGA procède à la sous-traitance de l'ensemble de ses activités de construction aux différentes entreprises qui se charge de la mise en place de pratiques permettant de minimiser les impacts environnementaux. Le groupe DPGA ne procède pas au suivi ni au contrôle de ces impacts.

La consommation du siège de DPGA en Eau et Electricité sur la période 2016-2018 se présente comme suit :

	2016	2017	2018
Consommation Electricité en KWH	891 361	839 144	815 962
Consommation Eau en m^3	7 049	3 002	3 480

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

XI.2. Social

XI.2.1. Moyens humains

I. Effectif

Évolution

L'évolution du personnel du Groupe Douja Promotion Groupe Addoha sur les trois dernières années se présente comme suit :

Tableau 127 Evolution de l'effectif sur la période 2016-2018

	2016	2017	2018
Effectif global	676	669	591

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

A fin 2017, l'effectif total du Groupe Douja Promotion Groupe Addoha atteint 669 salariés, soit une baisse de 1,0% comparé à l'année précédente.

Au titre de l'exercice 2018, l'effectif global du groupe affiche une baisse de 78 collaborateurs par rapport à 2017, soit un effectif global de 591 personnes. Cette baisse de l'effectif est expliquée principalement par l'adaption de l'effectif au niveau de l'activité du Groupe.

Structure de l'effectif du Groupe DPGA

Tableau 128 Effectif par branche d'activité sur la période 2016-2018

	2016	2017	2018
Economique et Moyen Standing	317	322	242
Finances et Ressources	150	120	151
Haut Standing	209	227	198
Total	**676**	**669**	**591**

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

Tableau 129 Effectif par nature du contrat de travail sur la période 2016-2018

	2016	2017	2018
CDD	29	42	28
CDI	647	627	563
Total	**676**	**669**	**591**

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

Tableau 130 Evolution de la structure de l'effectif sur la période 2016-2018

	2016	2017	2018
Cadres dirigeants	57	62	49
Cadres	137	153	136
Employés	482	454	406
Total	**676**	**669**	**591**

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

Au titre de l'exercice 2017, le nombre total des cadres dirigeants connait une hausse de 8,8% comparé à 2016 et s'établit à 62 cadres dirigeants contre 57 cadres en 2016. Par ailleurs, le nombre du personnel cadre passe de 137 à 153 cadres entre 2016 et 2017, soit une progression de 11,7%. En parallèle, le nombre d'employés total atteint 454 à fin 2017 (vs. 482 employés en 2016).

En 2018, (i) les cadres dirigeants, (ii) les cadres et (iii) les employés connaissent des baisses de leurs effectifs respectifs. Ainsi, ces derniers reculent de 13, 17 et 48 collaborateurs respectifs.

La répartition de l'effectif de Douja Promotion Groupe Addoha par sexe se décline comme suit sur la période 2016-2018 :

Tableau 131 Evolution de l'effectif par sexe sur la période 2016-2018

	2016	2017	2018
Hommes	449	450	405
Femmes	227	219	186
Total	**676**	**669**	**591**

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

Tableau 132 Effectif par ancienneté en 2018

	2018
<= 1 an	68
Entre 1 et 2 ans	71
Entre 2 et 5 ans	144
Entre 5 et 10 ans	191
Entre 10 et 15 ans	74
Entre 15 et 20 ans	17
Plus de 20 ans	26
Total	**591**

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

Tableau 133 Nombre des départs et des recrutements sur la période 2016-2018

	2016	2017	2018
Départ	159	155	142
Recrutement	98	148	64

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

Au titre de l'exercice 2017, le nombre de départ à connu en baisse (-2,5%) comparé à 2016 et s'établit à 155 départs contre 159 en 2016. Le nombre de recrutement, quant à lui, a connu une hausse (+51%) et s'établit à 148 recrutements contre 98 en 2016.

En 2018, le nombre de départ à connu en baisse (-8,4%) comparé à 2017 et s'établit à 142 départs contre 155 en 2017. Le nombre de recrutement a aussi connu une hausse (-56,8%) et s'établit à 64 recrutements contre 148 en 2017.

Tableau 134 Nombre des départs par motif sur la période 2016-2018

	2016	2017	2018
Démission	78	93	78
Licenciement	10	4	8
Retraite	5	5	6
Autres (*)	66	53	50
Départ	159	155	142

Source : Douja Promotion Groupe Addoha / (*) décès, maladie, fin de contrat CDD, essais non concluant, etc.

En 2016, les démissions représentent 49% du nombre total des départs suivi par les autres motifs (décès, maladie, fin de contrat CDD, etc.) qui représentent 42% du total.

En 2017, les démissions représentent 60% du nombre total des départs suivi par les autres motifs (décès, maladie, fin de contrat CDD, etc.) qui représentent 34% du total.

En 2018, les démissions représentent 55% du nombre total des départs suivi par les autres motifs (décès, maladie, fin de contrat CDD, etc.) qui représentent 35% du total.

Tableau 135 Nombre et nature des litiges sociaux sur la période 2016-2018

	2016	2017	2018
Individuels	4	3	2
Collectifs	-	-	-
Total	4	3	2

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

Sur la période 2016-2018, les litiges sociaux sont exclusivement des litiges individuels.

Tableau 136 Nombre des accidents de travail sur la période 2016-2018

	2016	2017	2018
Total	12	11	4

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

Il est à noter qu'il n'y a pas eu de grève au cours des trois dernières années et que les accidents de travail sont couverts par une police d'assurance spécifique.

Il existe 22 représentants du personnel dont 11 principaux et 11 secondaires.

II. Formation du personnel

Depuis sa création, Douja Promotion Groupe Addoha met en place les moyens nécessaires au développement des compétences et capacités de son personnel. Ainsi, les principales formations menées concernent à la fois les techniques managériales, la gestion de la qualité et le développement de la force de vente.

Les cycles de formation destinés aux employés et dispensés sur la période 2016-2018 ont essentiellement porté sur les domaines suivants :

Tableau 137 Journées de formation par domaine sur la période 2016-2018

Domaine	2016	2017	2018
Management	15	15	12
Qualité	50	45	38
Force de vente	90	75	80
Total	155	135	130

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

Le Groupe ADDOHA a conçu un vaste plan de formation sur la période 2016-2020. Avec ce Plan de Formation Quinquennal, le Groupe ambitionne de relever les performances de ses collaborateurs et de faire progresser leur sens des responsabilités. La mise en place d'un tel plan de Formation exige bien entendu l'adhésion de tous et un fort engagement pour servir la vision stratégique du Groupe.

Cette démarche participative a permis de recueillir les besoins concrets en formation répondant à des objectifs stratégiques précis :

- Atteindre, voire dépasser, les résultats inscrits au Plan Génération Cash 2015-2017 ;
- Renforcer l'orientation « services clients » à tous les niveaux de l'entreprise ;
- Renforcer l'orientation « résultats » à travers une efficacité opérationnelle ;
- Consolider l'esprit d'appartenance au Groupe et favoriser les synergies entre les différentes entités ;
- Améliorer l'attractivité du Groupe et fidéliser les collaborateurs ;
- Favoriser le bien-être et l'épanouissement du personnel.

En tout, plus de 140 modules de formation ont été retenus dans de multiples domaines :

- Intégration de nouvelles recrues ;
- Management & Leadership ;
- Développement personnel et compétence comportementales ;
- Commercial ;
- Technique ;
- Management de Projet ;
- Support (Finance, Contrôle de Gestion, RH, Juridique, Achats, SI, Logistique …) ;
- Transverses (QSE, Langues, Bureautique) ;
- Formation des formateurs.

III. Politique Sociale

Climat social

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

- Couverture CNSS ;
- CIMR ;
- Mutuelle santé complémentaire.

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

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

Rémunération du personnel

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

XI.3. Autres

Créée en 2011, la Fondation ADDOHA est née de la volonté du Groupe d'œuvrer pour la formation professionnelle de jeunes défavorisés. Son action se concentre ainsi sur la mise en place de programmes d'apprentissage aux métiers du bâtiment pour des jeunes déscolarisés de 16 à 25 ans. Afin de donner une portée nationale et officielle à cette action, un partenariat a été signé avec le Ministère de l'Emploi et de la Formation Professionnelle en 2011.

Un premier centre de formation a été créé à Aïn Aouda et un deuxième centre à Fès est en phase de finalisation. Opérationnel depuis 2012, le centre de Aïn Aouda aura permis de former près de 500 apprentis chaque année dans des domaines divers tels que la plomberie-sanitaire, l'électricité, la maçonnerie, la peinture, le carrelage et la plâtrerie. D'autres centres de formations devraient voir le jour dans les périmètres de Casablanca, de Marrakech et de Tanger.

XII. Stratégie d'investissement et moyens techniques

XII.1. Vision stratégique logements économiques et intermédiaires

Aujourd'hui, le Groupe Addoha dispose d'une notoriété avérée acquise grâce au savoir-faire dans le développement, la promotion et la réalisation de grands projets immobiliers. Le groupe occupe la place de leader sur le marché en termes d'unités réalisées sur les segments économique et intermédiaire.

Dans une politique de conserver ce leadership, le Groupe a déployé une stratégie qui répond aux attentes des clients sur le plan de la qualité et de la sécurité des logements.

La vision stratégique adoptée par la société Douja Promotion Groupe Addoha s'articule autour de six axes majeurs et peut se résumer comme suit :

- une sélection adaptée en termes de foncier ;
- une politique adaptée dans les domaines de la qualité et de la sécurité ;
- le financement des acquéreurs ;
- l'assistance aux acquéreurs ;
- les actions de communication ;
- la diversification géographique des programmes.

XII.1.1. Un financement accessible aux acquéreurs

La facilitation de l'accès des acquéreurs au financement de leur logement constitue une des préoccupations majeures du Groupe Addoha et un des principaux leviers stratégiques qui fait la renommée du Groupe.

Car bien que le marché se caractérise par l'existence d'une demande accrue compte-tenu du déficit actuel, le cœur de cible du Groupe demeure néanmoins essentiellement composé par des ménages dont l'échelle de revenus ne leur confère pas un pouvoir de négociation suffisant en termes de conditions de financement face aux établissements de crédit.

C'est la raison pour laquelle, le Groupe, fort du partenariat dont il dispose avec les banques locales, se substitue régulièrement aux acquéreurs en vue de bénéficier de meilleures conditions de crédit en termes de taux d'intérêt, de quotité de financement, de durée et de frais de dossiers.

En effet, compte-tenu du nombre important de demandes de crédits formulées par les clients acquéreurs auprès des banques, la Société a conclu avec ces dernières des protocoles d'accord fixant notamment des taux d'intérêts compétitifs par rapport à ceux en vigueur sur le marché. Ces taux sont régulièrement renégociés à la baisse par la Société avec les banques concernées.

XII.1.2. Une assistance multiforme aux acquéreurs

Dans le cadre de sa stratégie commerciale, le Groupe Addoha propose un « package » comprenant des appartements auxquels est systématiquement associée une assistance à la clientèle dans la prise en charge de l'ensemble des démarches liées à l'acquisition d'un logement (notamment dans le cadre du Guichet Unique).

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

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

XII.1.3. La politique de communication

La politique de communication adoptée par le groupe lui a permis de se doter d'une image à forte notoriété, aisément reconnaissable par le grand public. Pour aboutir à un tel résultat, Douja Promotion Groupe Addoha s'est attachée en permanence à tenir compte de la typologie de la clientèle « cœur de cible » pour l'élaboration du contenu des messages et le choix des supports.

La stratégie marketing et de communication adoptée par le Groupe privilégie essentiellement les axes portant sur les prestations offertes ainsi que sur les prix réels proposés à la clientèle.

En effet, l'un des arguments phare de la commercialisation, outre le rapport qualité / prix des logements mis en vente, s'appuie sur la solution complète offerte par Douja Promotion Groupe Addoha à ses clients, en les assistant et en leur facilitant l'ensemble des démarches juridiques, administratives et bancaires à travers son Guichet Unique.

Par ailleurs, en sus de ces supports média, le Groupe Addoha dispose d'un site Internet (www.groupeaddoha.com) où les internautes ont la possibilité de consulter notamment ses réalisations ainsi que ses projets en cours.

XII.1.4. La diversification géographique des programmes

Originellement présente uniquement à Casablanca, Douja Promotion Groupe Addoha a procédé dès 2006 à l'extension de son champ d'activité sur d'autres villes du Royaume (Marrakech, Tanger, Rabat-Salé-Tamesna, Fès, Meknès, Fès, Agadir, Oujda, El Jadida, Beni Mellal, Tétouan, Fquih Bensaleh, Saïdia, Kénitra, etc.) dans une optique de diversification régionale.

Dans le cadre de l'extension régionale de son activité, le Groupe s'appuie sur son organisation actuelle dotée de 6 directions régionales, à même de gérer des projets de grande envergure dans les meilleures conditions, notamment de proximité.

XII.2. Vision stratégique logements de haut standing

Le groupe souhaite continuer le développement de projets immobiliers de haut standing sur la base de la réserve foncière disponible profitant ainsi de la réussite et du succès qu'ont connu les premiers programmes commercialisés à travers la marque Prestigia.

Les programmes de haut standing du groupe reposent sur un réel concept urbanistique, situés dans des sites centraux aux environnements exceptionnels et dotés d'équipements intégrés, à quelques minutes des centres villes avec des atouts naturels (parc, forêts, mer, etc.).

Le Groupe Addoha a noué des partenariats avec des organismes spécialisés en conseil et en commercialisation de renom basés notamment en France et au Royaume-Uni afin de permettre la vente optimale de ses programmes résidentiels et touristiques auprès de la clientèle internationale.

Les projets Prestigia ciblent des clients marocains souhaitant acquérir leur résidence principale.

Pour le segment haut standing, le groupe adopte une démarche rigoureuse de contrôle de la qualité et la sécurité portant sur les domaines de la conception, du développement, de la production et de la commercialisation des logements de haut standing.

XII.3. Politique d'investissement

Rappel : *Le Groupe Addoha, en tant que promoteur immobilier, procède régulièrement à l'acquisition de terrains dans le cadre de son activité. À ce titre, l'acquisition des terrains au titre de la réalisation de ses programmes de logements ne constitue pas un investissement au sens propre du terme, mais plutôt un achat entrant dans le cadre de l'exploitation et ne figure pas au sein des immobilisations.*

L'évolution des acquisitions d'immobilisations par Douja Promotion Groupe Addoha au niveau social durant les trois derniers exercices se présente comme suit :

Tableau 138 Investissements réalisés sur la période 2016-2018 au niveau social

En KMAD	2016	2017	2018
Immobilisations en non-valeur	**5 523**	**625**	**0**
Immobilisations incorporelles	**140**	**0**	**0**
Immobilisations corporelles	**570 880**	**152 583**	**11 733**
Terrains	390 719	29 262	1 417
Constructions	153 612	118 940	7 934
Installations techniques mat. et outil.	368	119	38
Matériel de transport	-	37	48
Mobilier et matériel de bureau[36]	5 330	763	108
Autres immobilisations corporelles d'exploitation	5 074	2 662	51
Immobilisations corporelles en cours	15 777	799	2 137
Total	576 543	153 208	11 733

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

Au titre de l'exercice 2016, Addoha a réalisé des investissements à hauteur de 576,5 MMAD. Ces investissements concernent principalement l'activation du terrain de golf du projet Argane Golf Resort (+391 MMAD pour le poste terrains), ainsi que l'activation des constructions et des aménagements du golf du même projet (+154 MMAD pour le poste constructions).

En 2017, les investissements réalisés par Addoha s'élèvent à 153,2 MMAD. Ces investissements concernent principalement des immobilisations corporelles, à hauteur de 152,6 MMAD, constituées principalement des constructions de l'ordre de 118,9 MMAD.

En 2018, les investissements réalisés par Addoha s'élèvent à 11,7 MMAD. Ces investissements concernent les immobilisations corporelles, constituées principalement des constructions de l'ordre de 7,9 MMAD.

Les acquisitions consolidées des immobilisations corporelles au cours des trois derniers exercices se présentent comme suit :

Tableau 139 Investissements réalisés sur la période 2016-2018 au niveau consolidé

En KMAD	2016	2017	2018
DOUJA PROMOTION	**570 880**	**153 207**	**501**
PRESIGIA GOLF COMPANY	**-**	**-**	**54**
CITA	**7 566**	**7 566**	**-**
Total	578 446	160 773	555

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

A fin 2018, seule la construction du nouveau siège social est considérée comme un investissement en cours sur lequel le groupe a pris un engagement ferme pour un montant estimé de 152,4 MMAD.

[36] *Y compris la métériel informatique*

La baisse des investissements au cours des trois dernières années est justifiée par l'achèvement des travaux de construction des écoles PSG, ESSEC et dans les équipements golfiques.

XII.4. Moyens techniques

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

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

Il est à noter que l'essentiel des acquisitions en matière de moyens techniques sont effectuées en propriété mis à part le financement de la constuction de l'école ESSEC et du siège social qui a été effectué en crédit bail.

XII.4.1. Démarche Qualité

Historique

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

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

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

Cette prise de conscience n'est pas restée vaine puisque la démarche Qualité adoptée par le Groupe Addoha fut récompensée par l'obtention en septembre 2001 de la certification ISO 9001 (version 2000) délivrée par la SGS European Quality Certification Institute. Cette certification couvre les domaines suivants :

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

Cette certification a été reconduite sur une nouvelle période triennale (juillet 2007-juillet 2010). De plus, cette reconnaissance internationale est le fruit d'une démarche opérationnelle partagée par l'ensemble des collaborateurs du Groupe Addoha depuis plusieurs années afin d'entretenir une relation clientèle optimale visant la satisfaction de ses attentes tant au niveau de la qualité des logements que du strict respect des délais de livraison.

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

Organisation et procédures

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

Dans ce contexte, le Groupe a également mis en place 6 comités internes de gestion tels que définis précédemment au sein du présent document de référence (Partie Gouvernement d'entreprise), à savoir le comité Exécutif, le comité Technique, le comité Commercial et Formalisation, le comité Communication, le comité Ressources Humaines et Formation, le comité Système d'Information et le comité de Suivi des Performances.

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

Indicateurs de gestion et tableaux de bord

Dans une démarche visant à maintenir l'efficacité de son système Qualité et dans un souci d'optimisation permanent de ses objectifs, l'ensemble des fonctions du Groupe Addoha au terme de l'exercice n se voit attribuer des objectifs mensualisés au titre de l'exercice n+1.

Les principaux indicateurs portent notamment et à titre d'exemple sur :

- **le respect des délais de livraison des logements** à la clientèle à travers un suivi hebdomadaire, au niveau de la Direction Générale, de l'avancement des travaux rapporté aux plannings prévisionnels établis au titre de la réalisation de ses programmes de constructions et de l'obtention des permis d'habiter et des certificats de conformité délivrés par le Ministère Délégué chargé de l'Habitat et de l'Urbanisme ;
- **les performances commerciales en termes de ventes de logements et de nombre de logements livrés à la clientèle, par rapport aux objectifs**, à travers un suivi quotidien assuré par la Direction Générale ;
- **les délais pris par les formalités d'établissement** par les notaires des actes de ventes et de déblocage des prêts par les banques en faveur des acquéreurs, à travers un suivi quotidien assuré par le Directeur Général ;
- **la position des comptes bancaires du Groupe** à travers une liaison informatisée permettant le rapatriement, à tout moment, de l'ensemble des opérations imputées audits comptes ;
- **le contrôle de la force de vente (agents commerciaux) à travers des « clients mystères »**, en termes d'accueil de la clientèle, de la tenue et du comportement des commerciaux à l'égard des prospects, de gestion des files d'attente, de l'état des appartements témoins.

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

L'ensemble de ces indicateurs donne lieu à la mise en place, en interne, de supports de gestion et/ou tableaux de bord tels que :

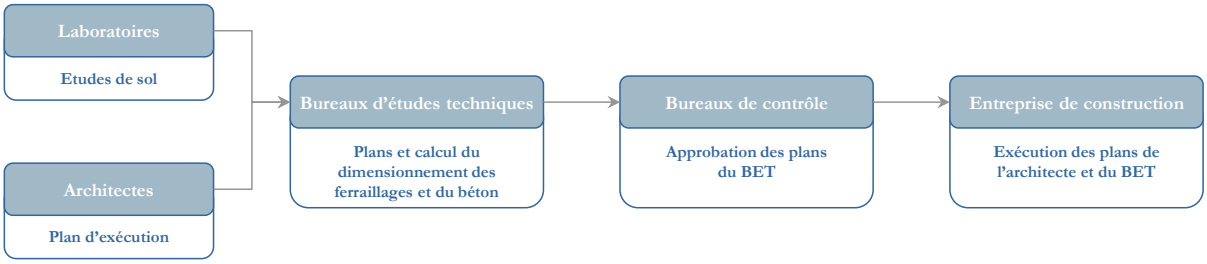
- une revue mensuelle dans le cadre de la tenue du Comité de Suivi des Performances du Groupe en présence du Président Directeur général, de la Direction Générale et de l'ensemble des cadres dirigeants ;
- un tableau de bord (reporting) destiné exclusivement à la Direction Générale est disponible instantanément et ce, depuis la refonte du système d'information en 2005. Ce tableau de bord synthétise l'ensemble des indicateurs précités et jugés pertinents afin d'optimiser les prestations du Groupe à tous les maillons stratégiques de la chaîne : de l'acquisition des terrains par le Groupe jusqu'à la remise des clés au propriétaire.

XII.4.2. Dispositif de contrôle de la sécurité des constructions

Avant le lancement des constructions

Le schéma résumant la procédure et les dispositions adoptées par le Groupe Addoha dans le cadre du contrôle de la sécurité avant le lancement des constructions se présente comme suit :

Figure 35 Schéma de la procédure et des dispositions adoptées dans le cadre du contrôle de sécurité avant le lancement des constructions



Source : Douja Promotion Groupe Addoha

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

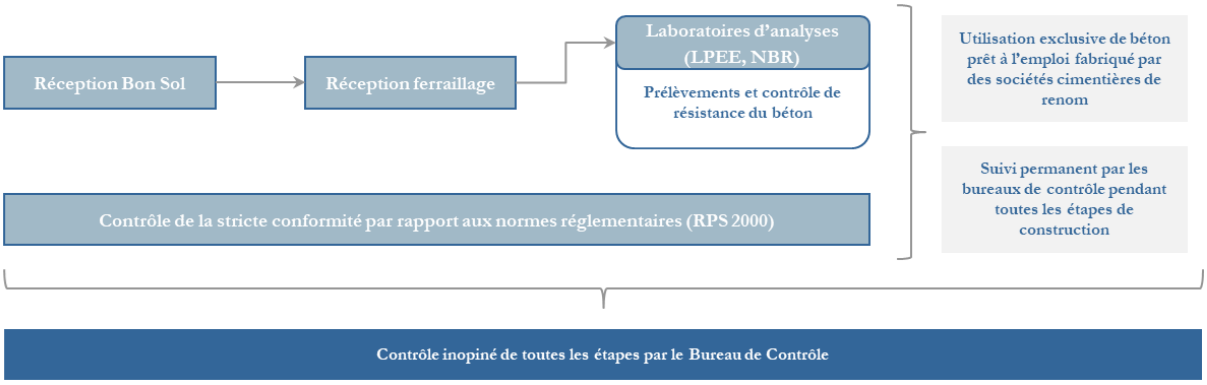
Les plans du BET sont par la suite soumis pour examen et éventuelles observations au Bureau de Contrôle (Socotec, Tecnitas, Verco…).

Les plans du BET ainsi que les plans de l'architecte ne sont remis à l'entreprise de construction pour exécution qu'après leur approbation par le Bureau de Contrôle.

Pendant les travaux de construction

Le schéma résumant la procédure et les dispositions adoptées par le Groupe Addoha dans le cadre du contrôle de la sécurité pendant les travaux de constructions se présente comme suit :

Figure 36 Schéma de la procédure et des dispositions adoptées dans le cadre du contrôle de sécurité pendant les travaux de construction



Source : Douja Promotion Groupe Addoha

Avant la mise en œuvre des fondations, le laboratoire vérifie l'atteinte du bon sol et signe un bon de réception du bon sol.

Du début à l'achèvement des constructions, le laboratoire d'analyses (LPEE, NBR) opère des prélèvements réguliers du béton prêt à l'emploi, et procède aux calculs de résistance (7 jours et 28 jours) afin de contrôler leur stricte conformité par rapport aux normes réglementaires.

Le béton prêt à l'emploi utilisé par le Groupe Addoha est élaboré par des cimentiers de renom tels que, à titre d'exemple, les Ciments du Maroc, Holcim, ou encore Lafarge. Aucun coulage de béton ne peut être opéré sans l'accord écrit du laboratoire d'analyses sous la forme d'un « Bon de coulage » visé par ses soins.

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

En matière de contrôle, chaque projet fait l'objet d'un suivi rigoureux de la part des ingénieurs du Groupe à travers l'établissement d'un rapport quotidien.

Enfin, le strict respect des lois et réglementations en vigueur, dont notamment le Règlement de Construction Parasismique (RPS 2000), a permis au Groupe Addoha, d'obtenir, depuis 1995, au profit des acquéreurs, une garantie décennale de leurs logements.

Contrôle de l'Administration dans le cadre des conventions conclues avec l'État

Le schéma résumant les procédures qui s'appliquent au Groupe Addoha dans le cadre du respect du cahier des charges au titre des conventions signées avec l'État, se présente comme suit :

Figure 37 Schéma de la procédure appliquée dans le cadre du respect du cahier de charges au titre des conventions avec l'état

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

Comme énoncé précédemment au sein du présent document de référence, le Groupe Addoha, en tant que promoteur immobilier signataire des conventions avec l'État, est tenu au respect des cahiers des charges établis par le Ministère Délégué chargé de l'Habitat et de l'Urbanisme.

Ainsi, tel que cela est illustré dans le schéma ci-dessus, le Groupe est tenu mensuellement de l'envoi d'un dossier technique au Ministère pour vérification. À ce jour, le Ministère Délégué chargé de l'Habitat et de l'Urbanisme n'a émis aucune remarque au titre des projets réalisés par le Groupe.

Par ailleurs, tous les avantages institués par la nouvelle Loi de Finances 2010 sont subordonnés, sans aucune exception, à l'obtention des certificats de conformité délivrés par le Ministère Délégué chargé de l'Habitat et de l'Urbanisme suite au contrôle du respect des engagements souscrits par le promoteur. À ce jour, le Groupe Addoha a obtenu du Ministère l'ensemble des certificats de conformité au titre de ses projets.

XII.4.3. Systèmes d'information

Opérationnel depuis 2005, le système d'information mis en place par Douja Promotion Groupe Addoha se caractérise par :

- une simplification dans les interfaces Hommes/Machines ;
- une rapidité d'exécution ;
- des outils de sécurité et d'ouverture aux nouvelles technologies.

Composition du Système d'Information

Le système d'information est articulé autour de 4 produits :

- la Suite UpManager OPERIS en charge de toute la gestion immobilière. Elle couvre l'ensemble du cycle de vie d'un projet depuis son étude de faisabilité jusqu'à sa commercialisation ;
- la solution NAVISION (Microsoft Business Solution) en charge de la comptabilité, des achats et des immobilisations ;
- AGIRH, en charge des ressources humaines ;

- SAGE 1 000, en charge de la gestion de la trésorerie et du rapatriement des mouvements bancaires.

Ces Progiciels se trouvent au sein d'une même architecture basée sur SQL Server comme SGBD et Microsoft 2003 Server comme système d'exploitation facilitant ainsi l'échange d'informations entre eux. (cf. Cartographie et Architecture Réseau en page suivante).

Ressources du Système d'Information

Les ressources du système d'information se composent comme suit :

- Ressources Humaines :
  - ✓ 1 Directeur des Systèmes d'Information ;
  - ✓ 1 Responsable de Production Informatique ;
  - ✓ 1 Responsable du Développement Informatique ;
  - ✓ 3 Responsables métiers (Commercial, Technique et Finance) ;
  - ✓ 1 Responsable des infrastructures Informatiques et télécoms ;
  - ✓ 1 Cellule de Support Informatique ;
  - ✓ 2 Techniciens (Administration et Postes de Travail).
- Ressources matérielles :
  - ✓ 2 Salles machines (Datacenter) :
    - 1 Salle principale certifiée aux normes internationales (Sécurité d'accès, Gaz FM200, Ondulation, murs et Porte Pare-feu …) ;
    - 1 Salle de backup et de Tests.
  - ✓ 14 Serveurs en technologie BLADE CENTER (IBM) avec robot de sauvegarde d'une capacité de 3 To et 5 serveurs en Backup ;
  - ✓ Solution de sauvegarde entreprise (SYMANTEC BACKUP EXE 2010) ;
  - ✓ 1 Serveur BlackBerry pour 70 terminaux ;
  - ✓ Firewall (FortiGate 200A de FORTINET) ;
  - ✓ Solution Antivirale (Kaspersky entreprise) ;
  - ✓ Solution Anti spam (FortiMail 400 de FORTINET) ;
  - ✓ Solution d'extranet (FIREPASS de F5) ;
  - ✓ Solution de Messagerie Exchange 2007 ;
  - ✓ Solution de supervision et d'inventaire automatique (SCE de Microsoft) ;
  - ✓ Solution de publication d'applications (CITRIX Metaframe) ;
  - ✓ Solution de gestion de la cellule support (TIVOLI MAXIMO de IBM) ;
  - ✓ Solution de traitement automatique des SMS ;
  - ✓ OS Windows 2003 Pro / 2003 Server ;
  - ✓ SGBD : SQL Server Entreprise 2005.

Défis et objectifs du Système d'Information

Dans le cadre de l'extension du Groupe Addoha vers d'autres villes du Maroc, le système d'information adopté vise à répondre aux besoins suivants :

- une liaison des sites avec le siège pour le déploiement des applications et échange d'informations. La solution adoptée s'appuie sur les technologies suivantes :
  - ✓ la technologie VPN par Lignes Spécialisées comme plate-forme ;
  - ✓ la technologie CITRIX comme outil de communication et de diffusion, dont l'application sera

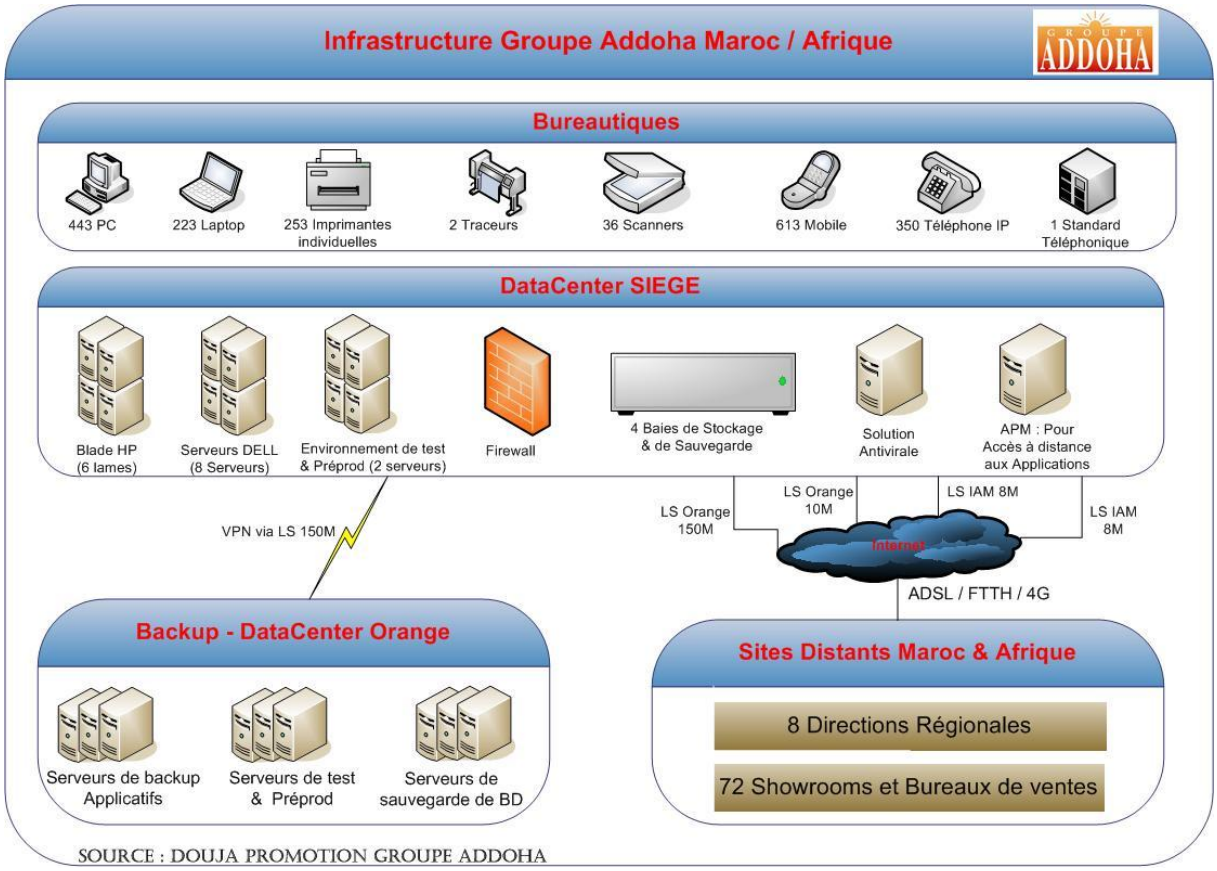
particulièrement utile aux projets régionaux du Groupe.

- une mise en place d'outils décisionnels plus performants.

Cartographie et architecture réseau

L'architecture réseau du système d'information de Douja Promotion Groupe Addoha se schématise comme suit :

Figure 38 Schéma de l'architecture réseau du système d'information



Partie IV. SITUATION FINANCIERE DE DOUJA PROMOTION GROUPE ADDOHA

I. Informations financières sélectionnées

Les tableaux ci-dessous présentent les principales informations financières sélectionnées :

En KMAD	2016	2016 pro-forma	2017	Var. 16 pro forma/17	2018	Var. 17/ 18
Chiffre d'affaires	7 116 230	7 431 748	5 916 504	-20,4%	4 062 318	-31,3%
Résultat net - Part du groupe	1 009 164	1 009 164	763 909	-24,3%	376 583	-50,7%

En KMAD	2016	2016 pro-forma	2017	Var. 16 pro forma/17	2018	Var. 17/ 18
Endettement net	6 173 696	6 158 055	6 166 611	0,1%	5 710 301	-7,4%
Taux d'endettement[37]	*50,3%*	*48,4%*	*48,5%*	*0,1 pts*	*51,2%*	*2,8 pts*

- **2018/2017 :**

A fin 2018, le chiffre d'affaires consolidé du Groupe Addoha enregistre une baisse de 31,3% pour s'établir à 4 062,3 MMAD.

Le RNPG s'élève à 376,6 MMAD en 2018 contre 763,9 MMAD en 2017 soit une baisse de 50,7%. Cette évolution s'explique essentiellement par un contexte économique sectoriel difficile qui a impacté les résultats du groupe DPGA.

Au terme de l'année 2018, l'endettement net du groupe s'établit à 5 710,3 MMAD, soit une baisse de 7,4% par rapport à 2017. Cette diminution résulte essentiellement de la diminution des dettes financières courantes de 757,0 MMAD compensée par une baisse de 26,2% de la trésorerie et équivalent de trésorerie qui s'établit à 636,5 MMAD. Ce résultat demeure en ligne avec la politique de désendettement du groupe qui a été engagée par le management en 2015.

En dépit de l'amélioration de l'endettement net du groupe, le ratio d'endettement ressort en augmentation de 2,8 points expliquée par la baisse enregistrée des capitaux propres consolidés (-12,4% à 11 146,9 MMAD) au 31/12/2018.

- **2017/2016 :**

Au 31 décembre 2017, le chiffre d'affaires consolidé de Douja Promotion Groupe Addoha accuse une baisse de 20,4% comparé à l'exercice 2016 pro-forma, il s'établit à 5 916,5 MMAD.

Le RNPG ressort à 763,9 MMAD en 2017 contre 1 009,2 MMAD en 2016 pro-forma soit un repli de 24,3%.

A fin 2017, l'endettement net du groupe s'établit à 6 166,6 MMAD, soit une légère hausse de 0,1% par rapport à 2016 pro-forma. Cette augmentation résulte de la hausse des dettes financières courantes de 451,0 MMAD. Ainsi, le ratio d'endettement du Groupe ressort à 48,5% en 2017 vs 48,4% à fin 2016 pro-forma.

➔ **Pour le groupe DPGA, les exercices 2017 et 2018 se sont caractérisés par (i) des performances opérationnelles et un résultat net en baisse compte tenu de la conjoncture sectorielle difficile au niveau local, en dépit d'une forte dynamique commerciale en Afrique de l'Ouest et (ii) d'une poursuite de la baisse de l'endettement du Groupe (principalement entre 2017 et 2018) ainsi que la réalisation d'un cashflow positif (principaux objectifs du groupe).**

[37] *Endettement net / Capitaux propres consolidés*

II. Rapports de commissaires aux comptes sur les comptes

II.1.1. Rapport des commissaires aux comptes relatif aux comptes sociaux de l'exercice clos au 31 décembre 2018

Conformément à la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des états de synthèse ci-joints de la société DOUJA PROMOTION GROUPE ADDOHA, comprenant le bilan, le compte de produits et charges, l'état des soldes de gestion, le tableau de financement et l'état des informations complémentaires (ETIC) relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2018. Ces états de synthèse font ressortir un montant de capitaux propres et assimilés de 10 798 101 725,20 MAD dont un bénéfice net de 87 315 865,69 MAD.

Responsabilité de la Direction

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

Responsabilité de l'Auditeur

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

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

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

Opinion sur les états de synthèse

Nous certifions que les états de synthèse cités au premier paragraphe ci-dessus sont réguliers et sincères et donnent, dans tous leurs aspects significatifs, une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la Société Douja Promotion Groupe Addoha au 31 décembre 2018 conformément au référentiel comptable admis au Maroc.

Vérifications et informations spécifiques

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

Casablanca, le 21 mai 2019

Les Commissaires aux Comptes

Ahmed Benabdelkhalek	**Bahaa Saaidi**
Deloitte Audit	A. Saaïdi & Associés

II.1.2. Rapport des commissaires aux comptes relatif aux comptes sociaux de l'exercice clos au 31 décembre 2017

Conformément à la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale, nous avons effectué l'audit des états de synthèse ci-joints de la société Douja Promotion Groupe Addoha, comprenant le bilan, le compte de produits et charges, l'état des soldes de gestion, le tableau de financement et l'état des informations complémentaires (ETIC) relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2017. Ces états de synthèse font ressortir un montant de capitaux propres et assimilés de 11 094 586 772 MAD dont un bénéfice net de 588 160 799 MAD.

Responsabilité de la Direction

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

Responsabilité de l'Auditeur

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

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

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

Opinion sur les états de synthèse

Nous certifions que les états de synthèse cités au premier paragraphe ci-dessus sont réguliers et sincères et donnent, dans tous leurs aspects significatifs, une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que la situation financière et du patrimoine de la société Douja Promotion Groupe Addoha au 31 décembre 2017 conformément au référentiel comptable admis au Maroc.

Vérifications et informations spécifiques

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

Casablanca, le 11 mai 2018

Ahmed Benabdelkhalek	**Bahaa Saaidi**
Deloitte Audit	A. Saaïdi & Associés

II.1.3. Rapport des commissaires aux comptes relatif aux comptes sociaux de l'exercice clos au 31 décembre 2016

Conformément à la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale, nous avons effectué l'audit des états de synthèse ci-joints de la société Douja Promotion Groupe Addoha, comprenant le bilan, le compte de produits et charges, l'état des soldes de gestion, le tableau de financement et l'état des informations complémentaires (ETIC) relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2016. Ces états de synthèse font ressortir un montant de capitaux propres et assimilés de 11 274 027 799 MAD dont un bénéfice net de 899 327 896 MAD.

Responsabilité de la Direction

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

Responsabilité de l'Auditeur

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

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

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

Opinion sur les états de synthèse

Nous certifions que les états de synthèse cités au premier paragraphe ci-dessus sont réguliers et sincères et donnent, dans tous leurs aspects significatifs, une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que la situation financière et du patrimoine de la société Douja Promotion Groupe Addoha au 31 décembre 2016 conformément au référentiel comptable admis au Maroc.

Vérifications et informations spécifiques

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

Conformément aux dispositions de l'article 172 de la loi 17-95 telle que modifiée et complétée par la loi 20-05 et de son décret d'application ainsi que la loi 78-12, nous portons à votre connaissance qu'au cours de cet exercice, la société DOUJA PROMOTION GROUPE ADDOHA a souscrit à l'augmentation de capital de la société Douja Promotion Côte d'Ivoire pour un montant de 16,3 MMAD. Cette opération a été suivie d'une réduction de capital motivée par l'absorption des pertes.

Casablanca, le 11 mai 2017

Ahmed Benabdelkhalek **Bahaa Saaidi**

Deloitte Audit A. Saaïdi & Associés

II.1.4. Rapport des commissaires aux comptes relatif aux comptes consolidés de l'exercice clos au 31 décembre 2018

Nous avons effectué l'audit des états financiers consolidés ci-joints, du groupe DOUJA PROMOTION GROUPE ADDOHA comprenant la situation financière au 31 décembre 2018, l'état du résultat global, l'état de variation des capitaux propres et le tableau des flux de trésorerie pour l'exercice clos à cette date, et des notes contenant un résumé des principales méthodes comptables et d'autres notes explicatives.

Ces états financiers font ressortir un montant de capitaux propres consolidés de 11 146 854 611 MAD dont un bénéfice net consolidé de 409 455 819 MAD.

Responsabilité de la direction

La direction est responsable de l'établissement et de la présentation sincère de ces états financiers, conformément aux Normes Internationales d'Information Financière (IAS / IFRS).

Cette responsabilité comprend la conception, la mise en place et le suivi d'un contrôle interne relatif à l'établissement et la présentation d'états financiers ne comportant pas d'anomalie significative, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs, ainsi que la détermination d'estimations comptables raisonnables au regard des circonstances.

Responsabilité de l'auditeur

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

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

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

Opinion sur les états financiers

A notre avis, les états financiers consolidés cités au premier paragraphe ci-dessus donnent, dans tous leurs aspects significatifs, une image fidèle de la situation financière du Groupe DOUJA PROMOTION GROUPE ADDOHA au 31 décembre 2018, ainsi que de la performance financière et des flux de trésorerie pour l'exercice clos à cette date, conformément aux Normes Internationales d'Information Financière (IAS/ IFRS).

Sans remettre en cause l'opinion formulée ci-dessus, nous attirons votre attention sur le fait que certains procès-verbaux des organes de gouvernance de la société General Firm of Morocco (GFM) et de ses filiales ne nous ont pas été communiqués. Il s'agit des procès-verbaux des organes approuvant les comptes relatifs à l'exercice 2015, ceux arrêtant et approuvant les comptes relatifs aux exercices 2016 et 2017, et ceux arrêtant les comptes relatifs à l'exercice clos au 31 décembre 2018. Nous rappelons que les titres du Groupe GFM et ses filiales, détenus par DOUJA PROMOTION GROUPE ADDOHA et MARTINSA FADESA à parts égales de 50%, sont consolidés par la méthode d'intégration globale et contribuent à hauteur de MMAD -43,1 dans le résultat net consolidé de DOUJA PROMOTION GROUPE ADDOHA au 31 décembre 2018.

Casablanca, le 21 mai 2019

Les commissaires aux comptes

Ahmed Benabdelkhalek	**Bahaa Saaidi**
Deloitte Audit	A. Saaïdi & Associés

II.1.5. Rapport des commissaires aux comptes relatif aux comptes consolidés de l'exercice clos au 31 décembre 2017

Nous avons effectué l'audit des états financiers consolidés ci-joints, du Groupe Douja Promotion Groupe Addoha comprenant la situation financière au 31 décembre 2017, l'état du résultat global, l'état de variation des capitaux propres et le tableau des flux de trésorerie pour l'exercice clos à cette date, et des notes contenant un résumé des principales méthodes comptables et d'autres notes explicatives. Ces états financiers font ressortir un montant de capitaux propres consolidés de 12 727 371 995 MAD dont un bénéfice net consolidé de 866 260 810 MAD.

Responsabilité de la Direction

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

Responsabilité de l'Auditeur

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

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

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

Opinion sur les états financiers

À notre avis, les états financiers consolidés cités au premier paragraphe ci-dessus donnent, dans tous leurs aspects significatifs, une image fidèle de la situation financière du Groupe Douja Promotion Groupe Addoha au 31 décembre 2017, ainsi que de la performance financière et des flux de trésorerie pour l'exercice clos à cette date, conformément aux Normes Internationales d'Information Financière (IAS/IFRS).

Sans remettre en cause la conclusion formulée ci-dessus, nous attirons votre attention sur le fait que certains procès-verbaux des organes de gouvernance de la société General Firm of Morocco « GFM » et de ses filiales ne nous ont pas été communiqués. Il s'agit des procès-verbaux des organes approuvant les comptes relatifs à l'exercice 2015, ceux arrêtant et approuvant les comptes relatifs à l'exercice 2016 et ceux arrêtant les comptes relatifs à l'exercice clos au 31 décembre 2017. Nous rappelons que les titres du Groupe GFM et ses filiales, détenus par Douja Promotion Groupe Addoha et Martinsa Fadesa à parts égales de 50% sont consolidés par la méthode d'intégration globale et contribuent à hauteur de 37,2 MMAD dans le résultat net consolidé de Douja Promotion Groupe Addoha au 31 décembre 2017 (contre 64,2 MMAD au 31 décembre 2016).

Casablanca, le 11 mai 2018

Ahmed Benabdelkhalek — **Bahaa Saaidi**

Deloitte Audit — A. Saaïdi & Associés

II.1.6. Rapport des commissaires aux comptes relatif aux comptes consolidés de l'exercice clos au 31 décembre 2016

Nous avons effectué l'audit des états financiers consolidés ci-joints, du Groupe Douja Promotion Groupe Addoha comprenant la situation financière au 31 décembre 2016, l'état du résultat global, l'état de variation des capitaux propres et le tableau des flux de trésorerie pour l'exercice clos à cette date, et des notes contenant un résumé des principales méthodes comptables et d'autres notes explicatives. Ces états financiers font ressortir un montant de capitaux propres consolidés de 12 275 128 072 MAD dont un bénéfice net consolidé de 1 121 724 469 MAD.

Responsabilité de la Direction

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

Responsabilité de l'Auditeur

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

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

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

Opinion sur les états financiers

À notre avis, les états financiers consolidés cités au premier paragraphe ci-dessus donnent, dans tous leurs aspects significatifs, une image fidèle de la situation financière du Groupe Douja Promotion Groupe Addoha au 31 décembre 2016, ainsi que de la performance financière et des flux de trésorerie pour l'exercice clos à cette date, conformément aux Normes Internationales d'Information Financière (IAS/IFRS).

Sans remettre en cause l'opinion ci-dessus, nous attirons votre attention sur le fait que les procès-verbaux des organes arrêtant les comptes relatifs à l'exercice 2016 de la société General Firm of Morocco « GFM » et de ses filiales, détenues par Douja Promotion Groupe Addoha et Martinsa Fadesa à parts égales de 50%, ne nous ont pas encore été communiqués. Nous rappelons que les titres de GFM sont mis en équivalence dans les comptes consolidés de Douja Promotion Groupe Addoha pour 198 MMAD au 31 décembre 2016 (contre 264 MMAD au 31 décembre 2015) et que GFM contribue à hauteur de (31,7) MMAD dans le résultat net consolidé de Douja Promotion Groupe Addoha de l'exercice 2016 (contre 26,7 MMAD au 31 décembre 2015).

Casablanca, le 11 mai 2017

Ahmed Benabdelkhalek — Deloitte Audit

Bahaa Saaidi — A. Saaïdi & Associés

II.1.7. Attestation d'examen limité des commissaires aux comptes relative aux comptes consolidés pro-forma sur la période du 1er janvier au 31 décembre 2016

Nous avons procédé à un examen limité des comptes consolidés pro-forma du Groupe Douja Promotion Groupe Addoha, comprenant l'état de situation financière et l'état du résultat global relatifs à la période du 1er janvier au 31 décembre 2016. Cette situation provisoire fait ressortir un montant de capitaux propres consolidés totalisant 12.723.456.991 MAD dont un bénéfice net consolidé de 1.100.890.554 MAD.

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

Sur la base de notre examen limité, nous n'avons pas relevé de faits qui nous laissent penser que les comptes consolidés pro-forma, ci-joints, ne donnent pas une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine du Groupe au 31 décembre 2016, conformément aux normes comptables internationales (IAS/IFRS).

Sans remettre en cause la conclusion formulée ci-dessus, nous attirons votre attention sur le fait que les procès-verbaux des organes arrêtant les comptes relatifs à l'exercice 2016 ainsi que ceux approuvant les comptes relatifs à l'exercice 2015 de la société General Firm of Morocco « GFM » et de ses filiales, détenues par Douja Promotion Groupe Addoha et Martinsa Fadesa à parts égales de 50%, ne nous ont pas encore été communiqués. Nous rappelons que les titres du Groupe GFM sont consolidés par la méthode de l'intégration globale et contribuent à hauteur de MMAD (64,2) dans le résultat net consolidé de Douja Promotion Groupe Addoha au 31 décembre 2016.

Ahmed Benabdelkhalek
Deloitte Audit

Bahaa Saaidi
A. Saaïdi & Associés

II.1.8. Explication de la réserve des CAC

La réserve des Commissaires aux Comptes, au niveau du rapport des commissaires aux comptes relatif aux comptes consolidés de l'exercice clos au 31 décembre 2018, s'explique par la liquidation de l'actionnaire FADESA. Par conséquent, les PV des organes de la société GFM et de ses filiales ne sont plus établis.

III. Présentation des comptes

III.1. Normes et méthodes comptables

Les comptes consolidés de Douja Promotion Groupe Addoha sont établis conformément aux normes International Financial Reporting Standards (IFRS).

En 2018, le groupe a appliqué les dispositions de la norme IFRS 9 « Instruments financiers » remplaçant la norme IAS 39 « Instruments financiers : comptabilisation et évaluation » telle qu'elle a été publiée le 24 Juillet 2014, par l'International Accounting Standards Board (IASB). La norme décrit de nouveaux principes de comptabilisation et d'information financière en matière d'Actifs et de Passifs Financiers.

L'adoption de la norme IFRS 9 est obligatoire à partir du 1er Janvier 2018 avec un effet rétrospectif sur les exercices antérieurs. Par conséquence, le groupe a procédé à l'estimation de l'impact de ce changement sur les comptes au 31 Décembre 2017 et a procédé à sa comptabilisation dans les capitaux propres à l'ouverture de l'exercice 2018.

En application de la norme IFRS 9, mise en place le Ie'janvier 2018, le groupe Addoha a développé des modèles statistiques spécifiques à chacune de ces entités concernées et des programmes immobiliers, pour calculer les pertes attendues sur la base de :

- L'historique de recouvrement des créances ;
- Les éléments à la disposition des entités de recouvrement pour les créances présentant des montants relativement significatifs ;
- Les plans d'actions mis en œuvre par les entités de recouvrement.

Les montants de dépréciation qui en ressortent, calculés rétrospectivement concernant les montants au 31 décembre 2017 ont été comptabilisés au niveau des réserves consolidés et la variation de l'estimation au 31 décembre 2018 a été prise en compte dans le résultat consolidé de l'exercice 2018.

Les montants comptabilisés sont :

En KMAD	Réserves consolidées part groupe	Réserves minoritaires
Au 31 décembre 2017	7 522 003	1 113 537
Implact net de la 1ère application de la norme IFRS 9	1 348 816	-180 571
Au 1er janvier 2018	**6 173 187**	**932 965**

III.2. Reconnaissance des revenus

Le fait générateur du chiffre d'affaires suit les critères du Plan Comptable du secteur immobilier, à savoir l'un des éléments suivants dans l'ordre :

- Le contrat
- L'établissement de la facture
- La remise des clés ou des plans aux clients

Le Chiffre d'Affaires consolidé est comptabilisé conformément à la norme IFRS 15.

Cette norme présente un modèle de reconnaissance du chiffre d'affaires applicable à tous les contrats conclus avec des clients et pour tous les secteurs d'activité, elle s'appuie sur la notion de transfert du contrôle, et non plus des risques et avantages, pour reconnaître le chiffre d'affaires. Elle impose de découper les contrats en obligations de prestation distinctes, qui pourront avoir leur propre marge et leur propre rythme de reconnaissance du chiffre d'affaires.

III.3. Comptes proforma 2016

En application de la norme IFRS 10 le Groupe a décidé, à partir de l'exercice 2017, de consolider les deux filiales Mabani Zellidja et General Firm of Morocco en intégration globale au lieu de la mise en équivalence, puisque le mode de gestion et le processus de prise des décisions opérationnelles et financières de ces deux sociétés confirment qu'elles sont contrôlées par le Groupe.

Par conséquent, l'analyse financière ci-dessous comporte des comptes 2016 pro-forma afin d'assurer une comparabilité avec les autres exercices, concernant le point cité ci-dessus.

IV. Périmètre de consolidation

IV.1.1. Périmètre de consolidation au 31 décembre 2018

	Pourcentage de contrôle	Pourcentage d'intérêt	Méthode de consolidation
Douja Promotion Groupe Addoha	-	-	Société consolidante
Immolog	50%	50%	Intégration Globale
Promolog	100%	100%	Intégration Globale
Promif	100%	100%	Intégration Globale
Dar Jawda	100%	100%	Intégration Globale
Addoha Essalam	100%	100%	Intégration Globale
Tanger Sakane	100%	100%	Intégration Globale
Mabani Zellidja	50%	50%	Intégration Globale
Al Qudra Addoha	50%	50%	Mise en équivalence
Mabani Detroit	100%	100%	Intégration Globale
General Firm Of Morocco	50%	50%	Intégration Globale
Trade Management	100%	100%	Intégration Globale
Marrakech Golden Resorts	100%	100%	Intégration Globale
Beladi Hadj Fatah	50%	50%	Intégration Globale
Optim Immobilier	100%	100%	Intégration Globale
Cap Spartel	50%	50%	Mise en équivalence
CITA	100%	100%	Intégration Globale
Maroc Villages	100%	100%	Intégration Globale
Awal Sakane	50%	50%	Intégration Globale
Les Pépinières de l'Atlas	100%	100%	Intégration Globale
Atlas & Mediterranean Prop	100%	100%	Intégration Globale
Douja Promotion G.A Guinée	100%	100%	Intégration Globale
Foncière Iskane	50%	50%	Intégration Globale
Douja Promotion Côte d'ivoire	100%	100%	Intégration Globale
Prestigia Golf Company	100%	100%	Intégration Globale
Al Makane Al Jamil	100%	100%	Intégration Globale
Kamam	100%	100%	Intégration Globale
Douja Promotion Cameroun	100%	100%	Intégration Globale
Douja Promotion Groupe Addoha Sénégal	100%	100%	Intégration Globale
Douja Promotion Congo	100%	100%	Intégration Globale
Douja Promotion Groupe Addoha Tchad	100%	100%	Intégration Globale
Addoha Sud	100%	100%	Intégration Globale
Addoha Afrique	100%	100%	Intégration Globale

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

Modifications survenues dans le périmètre de consolidation en 2018 :

- Suite à l'augmentation de capital de 400 MMAD effectuée par Mabani Detroit (intégration globale) et souscrite en totalité par DPGA. Le pourcentage de contrôle de cette filiale est ainsi passé de 79,99% à 99,75%.

IV.1.2. Périmètre de consolidation au 31 décembre 2017

	Pourcentage de contrôle	Pourcentage d'intérêt	Méthode de consolidation
Douja Promotion Groupe Addoha	-	-	Société consolidante
Immolog	50%	50%	Intégration Globale
Promolog	100%	100%	Intégration Globale
Promif	100%	100%	Intégration Globale
Dar Jawda	100%	100%	Intégration Globale
Addoha Essalam	100%	100%	Intégration Globale
Tanger Sakane	100%	100%	Intégration Globale
Mabani Zellidja	50%	50%	Intégration Globale
Al Qudra Addoha	50%	50%	Mise en équivalence
Mabani Detroit	80%	80%	Intégration Globale
General Firm Of Morocco	50%	50%	Intégration Globale
Trade Management	100%	100%	Intégration Globale
Marrakech Golden Resorts	100%	100%	Intégration Globale
Beladi Hadj Fatah	50%	50%	Intégration Globale
Optim Immobilier	100%	100%	Intégration Globale
Cap Spartel	50%	50%	Mise en équivalence
CITA	100%	100%	Intégration Globale
Maroc Villages & Residences	100%	100%	Intégration Globale
Awal Sakane	50%	50%	Intégration Globale
Les Pépinières de l'Atlas	100%	100%	Intégration Globale
Atlas Mediterranean	100%	100%	Intégration Globale
Douja Promotion Groupe Addoha Guinée	100%	100%	Intégration Globale
Foncière Iskane	50%	50%	Intégration Globale
Douja Promotion Groupe Addoha Côte d'ivoire	100%	100%	Intégration Globale
Prestigia Golf Company	100%	100%	Intégration Globale
Al Makane Al Jamil	100%	100%	Intégration Globale
Kamam	100%	100%	Intégration Globale
Douja Promotion Groupe Addoha Cameroun	100%	100%	Intégration Globale
Douja Promotion Groupe Addoha Sénégal	100%	100%	Intégration Globale
Douja Promotion Groupe Addoha Congo	100%	100%	Intégration Globale
Douja Promotion Groupe Addoha Tchad	100%	100%	Intégration Globale
Addoha Sud	100%	100%	Intégration Globale
Addoha Afrique	100%	100%	Intégration Globale

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

Modifications survenues dans le périmètre de consolidation en 2017 :

- En application de la norme IFRS 10, le groupe a décidé de consolider les deux filiales Mabani Zellidja et General Firm of Morocco en intégration globale au lieu de la mise en équivalence, puisque le mode de gestion et le processus de prise des décisions opérationnelles et financières de ces deux sociétés confirment qu'elles sont contrôlées par le groupe.

IV.1.3. Périmètre de consolidation au 31 décembre 2016

	Pourcentage de contrôle	Pourcentage d'intérêt	Méthode de consolidation
Douja Promotion Groupe Addoha	-	-	Société consolidante
Immolog	50%	50%	Intégration Globale
Promolog	100%	100%	Intégration Globale
Promif	100%	100%	Intégration Globale
Dar Jawda	100%	100%	Intégration Globale

Addoha Essalam	100%	100%	Intégration Globale
Tanger Sakane	100%	100%	Intégration Globale
Mabani Zellidja	50%	50%	Mise en équivalence
Al Qudra Addoha	50%	50%	Mise en équivalence
Mabani Detroit	80%	80%	Intégration Globale
General Firm Of Morocco	50%	50%	Mise en équivalence
Trade Management	100%	100%	Intégration Globale
Marrakech Golden Resorts	100%	100%	Intégration Globale
Beladi Hadj Fatah	50%	50%	Intégration Globale
Optim Immobilier	100%	100%	Intégration Globale
Cap Spartel	50%	50%	Mise en équivalence
CITA	100%	100%	Intégration Globale
Maroc Villages & Residences	100%	100%	Intégration Globale
Awal Sakane	50%	50%	Intégration Globale
Les Pépinières de l'Atlas	100%	100%	Intégration Globale
Atlas Mediterranean	100%	100%	Intégration Globale
Douja Promotion Groupe Addoha Guinée	100%	100%	Intégration Globale
Foncière Iskane	50%	50%	Intégration Globale
Douja Promotion Groupe Addoha Côte d'ivoire	100%	100%	Intégration Globale
Prestigia Golf Company	100%	100%	Intégration Globale
Al Makane Al Jamil	100%	100%	Intégration Globale
Kamam	100%	100%	Intégration Globale
Douja Promotion Groupe Addoha Cameroun	100%	100%	Intégration Globale
Douja Promotion Groupe Addoha Sénégal	100%	100%	Intégration Globale
Douja Promotion Groupe Addoha Congo	100%	100%	Intégration Globale
Douja Promotion Groupe Addoha Tchad	100%	100%	Intégration Globale
Addoha Sud	100%	100%	Intégration Globale
Addoha Afrique	100%	100%	Intégration Globale

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

Sociétés entrant dans le périmètre de consolidation en 2016 :

Addoha Afrique (création).

V. Analyse des Comptes de résultat consolidés

Le tableau suivant reprend les principaux indicateurs du compte de résultat consolidé de Douja Promotion Groupe Addoha pour la période 2016-2018 selon les normes IFRS :

Tableau 140 Compte de résultat pour les exercices 2016-2018

En KMAD	2016	2016 pro-forma	2017	Var. 16 pro forma/17	2018	Var. 17/ 18
Chiffre d'affaires	7 116 230	7 431 748	5 916 504	-20,4%	4 062 318	-31,3%
Autres produits de l'activité	-1 647 063	-1 749 923	-816 453	53,3%	-884 960	-8,4%
Produits des activités ordinaires	**5 469 168**	**5 681 825**	**5 100 051**	**-10,2%**	**3 177 358**	**-37,7%**
Achats consommés de matières et marchandises	-3 395 928	-3 645 659	-3 555 245	-2,5%	-2 250 643	-36,7%
Frais de personnel	-264 980	-273 265	-241 221	-11,7%	-226 804	-6,0%
Impôts et taxes	-11 965	-17 626	-29 562	67,7%	-39 223	32,7%
Amortissements et provisions d'exploitation	-46 038	-47 690	-44 556	-6,6%	151 814	n.a
Autres produits et charges d'exploitation	-281 805	-289 363	-220 636	23,8%	-180 176	18,3%
Charges d'exploitations courantes	**-4 000 716**	**-4 273 602**	**-4 091 220**	4,3%	**-2 545 031**	37,8%
Résultat d'exploitation courant	**1 468 452**	**1 408 223**	**1 008 831**	**-28,4%**	**632 327**	**-37,3%**
Cession d'actifs	0	0	864	n.a	11 662	1249,8%
Autres produits et charges d'exploitation non courants	121 056	178 800	122 523	-31,5%	-46 343	n.a
Autres produits et charges d'exploitation	**121 056**	**178 800**	**123 387**	**-31,0%**	**-34 681**	**n.a**
Résultat des activités opérationnelles	**1 589 508**	**1 587 022**	**1 132 217**	**-28,7%**	**597 646**	**-47,2%**
Coût de l'endettement financier net	-453 850	-460 566	-415 913	-9,7%	-412 651	-0,8%
Autres produits financiers	372 721	373 918	337 633	-9,7%	332 219	-1,6%
Autres charges financières	-5 082	-4 805	145 720	n.a	131 845	-9,5%
Résultat financier	**-86 211**	**-91 453**	**67 440**	**n.a**	**51 413**	**-23,8%**
Résultat avant impôt des entreprises intégrées	**1 503 296**	**1 495 570**	**1 199 657**	**-19,8%**	**649 059**	**-45,9%**
Impôt sur les sociétés	-341 002	-360 866	-227 651	-36,9%	-134 213	-41,0%
Impôt différé	-19 086	-9 038	-92 096	919,0%	-94 025	2,1%
Résultat net des entreprises intégrées	**1 143 208**	**1 125 666**	**879 911**	**-21,8%**	**420 821**	**-52,2%**
Part dans les résultats des sociétés mises en équivalence	-21 484	-24 775	-13 650	44,9%	-11 365	16,7%
Résultat net des activités poursuivies	**1 121 724**	**1 100 891**	**866 261**	**-21,3%**	**409 456**	**-52,7%**
Résultat net des activités abandonnées	-	-	-	n.a	-	n.a
Résultat de l'ensemble consolidé	**1 121 724**	**1 100 891**	**866 261**	**-21,3%**	**409 456**	**-52,7%**
Intérêts minoritaires	-112 560	-91 726	-102 352	11,6%	-32 873	-67,9%
Résultat net - Part du groupe	**1 009 164**	**1 009 164**	**763 909**	**-24,3%**	**376 583**	**-50,7%**
RNPG/CA	***14,2%***	***13,6%***	***12,9%***	***-0,7 pts***	***9,3%***	***-3,6 pts***
Résultat de base par action (en MAD)	3,16	3,16	2,39	-24,4%	1,18	-50,6%
Résultat dilué par action (en MAD)	3,16	3,16	2,39	-24,4%	1,18	-50,6%

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

V.1. Produits des activités ordinaires

La contribution de chaque filiale au chiffre d'affaires consolidé pour la période 2016-2018 se présente comme suit :

Tableau 141 Contribution des filiales au chiffre d'affaires consolidé pour la période 2016-2018

En KMAD	2016	2016 pro-forma	2017	Var. 16 pro-forma/17	2018	Var. 17/ 18
Douja Promotion Groupe Addoha	4 576 576	4 576 576	3 374 872	-26,3%	2 142 163	-36,5%
CITA	907 331	907 331	203 119	-77,6%	182 037	-10,4%
Foncière Iskane	645 774	645 774	456 120	-29,4%	452 582	-0,8%
Immolog	421 377	421 377	605 493	43,7%	329 960	-45,5%
Beladi	-	-	-	n.a	180	n.a
Beladi Hadj Fatah	276 684	276 684	15 493	-94,4%	45 679	>100%
Mabani Détroit	115 195	115 195	86 967	-24,5%	39 093	-55,0%
Trade Management	97 973	97 973	160 551	63,9%	132 789	-17,3%
Tanger Sakane	80 796	80 796	258 526	>100%	108 197	-58,1%
Addoha Sud	71 403	71 403	88 466	23,9%	82 231	-7,0%
Addoha Essalam	50 697	50 697	118 971	>100%	207 262	74,2%
Awal Sakane	33 481	33 481	30 027	-10,3%	8 079	-73,1%
Al Makane Al Jamil	31 887	31 887	6 339	-80,1%	7 555	19,2%
Prestigia Golf Company	16 650	16 650	15 333	-7,9%	20 902	36,3%
Atlas Mediterranean	2 402	2 402	2 530	5,3%	2 464	-2,6%
Dar Jawda	1 439	1 439	1 749	21,5%	4 659	>100%
Douja Promotion Groupe Addoha Côte d'Ivoire	-	-	0	n.a	46812	n.a
Kamam	-	-	44 180	n.a	71 077	60,9%
Mabani Zellidja	-	150 326	236 518	57,3%	96 648	-59,1%
General Firm of Morocco	-	173 487	301 449	73,8%	138 850	-53,9%
Total avant élimination des intragroupes	**7 329 665**	**7 653 480**	**6 006 703**	**-21,5%**	**4 119 219**	**-31,4%**
(-) Elimination des intragroupes	213 437	221 732	90 199	-59,3%	56 900	-36,9%
Chiffre d'affaires consolidé	**7 116 230**	**7 431 748**	**5 916 504**	**-20,4%**	**4 062 319**	**-31,3%**

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

Au titre de l'exercice 2017, le chiffre d'affaires consolidé de Douja Promotion Groupe Addoha accuse un repli de 20,4% comparé à l'exercice 2016 pro-forma et s'établit à 5 916,5 MMAD. Les filiales les plus contributives au chiffre d'affaires consolidé du Groupe sont Douja Promotion Groupe Addoha et Immolog, et ce, à hauteur de 67,3% au chiffre d'affaires global du Groupe.

Le recul que connait le chiffre d'affaires en 2017, est principalement lié à l'effet combiné des trois facteurs suivants :

- La baisse de l'activité de la première société contributrice au chiffre d'affaires global du groupe. En effet, le chiffre d'affaires de Douja Promotion Groupe Addoha qui représente plus de 50,0% du chiffre d'affaires consolidé, a connu une baisse de 26,3% par rapport à l'année précédente, affichant un chiffre d'affaires de 3 374,9 MMAD (vs. 4 576,6 MMAD en 2016 pro-forma).
- La contraction du chiffre d'affaires de la société Foncière Iskane de 29,4% par rapport à l'exercice 2016 pro-forma, atteignant 456,1 MMAD en 2017.
- L'augmentation du chiffre d'affaires d'Immolog, qui est la deuxième société contributrice au chiffre d'affaires global du groupe et compte pour 10,2% du chiffre d'affaires du groupe, compense le repli du chiffre d'affaires global du groupe. Ainsi, Immolog affiche une amélioration de son chiffre d'affaires qui passe de 421,4 MMAD en 2016 pro-forma à 605,5 MMAD en 2017 en raison de la hausse du nombre de livraisons. Il convient de noter qu'à fin 2017, General Firm of Morocco contribue à hauteur de 5,1% au chiffre d'affaires du groupe et devient ainsi la quatrième société contributrice au chiffre d'affaires global du groupe.

Il est à noter que les autres produits d'activité s'allègent de 53,3% entre 2016 pro-forma et 2017 pour s'établir à -816,5 MMAD. Il s'agit principalement des variations des stocks des produits en cours et produits finis (augmentés de la « nouvelle production » et diminués des « déstockages »). Il est à noter que cette évolution intègre (i) une maitrise de la production (ii) un renforcement des efforts commerciaux sur la vente et (iii) une liquidation des stocks de produits finis.

Au terme de l'exercice 2018, le chiffre d'affaires consolidé du Groupe Addoha enregistre une baisse de 31,3% pour s'établir à 4 062,3 MMAD.

Il est à noter que la baisse du chiffre d'affaires est le résultat d'un contexte sectoriel difficile au Maroc, ainsi que d'une pression sur les prix du fait de l'accentuation de la concurrence. En effet, le Groupe, ainsi que ses principales filiales, ont enregistré une baisse de leurs ventes sur tous les segments.

De plus, l'année 2018 a aussi été marquée par une baisse des mises en chantiers.

Les sociétés les plus contributrices au chiffre d'affaires consolidé sont Douja Promotion Groupe Addoha, Foncière Iskane, Immolog et Addoha Essalam. Les revenus générés par ces sociétés représentent près de 76% du volume d'affaires consolidé de l'exercice 2018.

Les baisses les plus importantes sont imputables aux performances des sociétés suivantes :

- La diminution de 36,5% du volume d'affaires de Douja Promotion Groupe Addoha qui ressort à 2 142,2 MMAD ;
- La baisse de 45,5% du chiffre d'affaires d'Immolog qui s'établit à 330,0 MMAD ;
- La baisse du chiffre d'affaires de General Firm of Morocco qui s'établit à 138,9 MMAD contre 301,4 MMAD à fin 2017 ;
- La diminution de 58,1% du chiffre d'affaires de Tanger Sakane qui s'établit à 108,2 MMAD.

A fin 2018, les autres produits de l'activité ressortent à 885,0 MMAD contre 816,5 à fin 2017. Il est à noter que ce poste regroupe (i) la variation des stocks, (ii) les autres produits d'exploitation et (iii) les transferts de charges.

Il est à noter que les autres produits d'exploitation intègrent le stockage des frais de personnel relatif exclusivement à Douja Promotion Guinée.

Le tableau ci-dessous présente les revenus des immeubles de placement sur la période 2016-2018 :

Tableau 142 Revenus des immeubles de placement pour les exercices 2016-2018

En KMAD	2016	2017	2017/2016	2018	2018/2017
Revenus des immeubles de placement	3 322	3 078	-7,3%	4 567	48,4%

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

A fin 2018, les revenus des immeubles de placement s'établissent à 4,6 MMAD contre 3,1MMAD en 2017 et 3,3 MMAD à fin 2016. Il est à noter que ces revenus des immeubles de placement sont comptabilisés au niveau du chiffre d'affaires consolidé.

V.2. Achats consommés consolidés

La répartition des achats consommés par filiale sur la période 2016-2018 se présente comme suit :

Tableau 143 Répartition des achats consommés pour la période 2016-2018

En KMAD	2016	2016 pro-forma	2017	Var. 16 pro-forma/17	2018	Var. 17/ 18
Douja Promotion Groupe Addoha	2 140 943	2 140 943	1 777 516	-17,0%	988 709	-44,4%
Foncière Iskane	498 248	498 248	527 819	5,9%	378 575	-28,3%
CITA	311 315	311 315	78 616	-74,7%	11 548	-85,3%
Immolog	158 237	158 237	257 250	62,6%	222 700	-13,4%
Trade Management	83 096	83 096	148 884	79,2%	97 271	-34,7%
Beladi Hadj Fatah	80 935	80 935	9 055	-88,8%	3 142	-65,3%
Mabani Détroit	70 903	70 903	97 226	37,1%	75 138	-22,7%
Awal Sakane	48 233	48 233	22 023	-54,3%	16 406	-25,5%
Addoha Sud	48 212	48 212	69 745	44,7%	61 845	-11,3%
Douja Promotion Groupe Addoha Sénégal	35 841	35 841	43 576	21,6%	35 293	-19,0%
Tanger Sakane	34 114	34 114	125 576	>100%	50 092	-60,1%
Douja Promotion Groupe Addoha Côte d'Ivoire	14 326	14 326	52 557	>100%	104 835	99,5%
Addoha Essalam	13 242	13 242	39 427	>100%	142 698	>100%
Prestigia Golf Company	13 000	13 000	13 205	1,6%	12 644	-4,2%

Al Makane Al Jamil	8 527	8 527	10 144	19,0%	7 108	-29,9%
Kamam	1 110	1 110	115 033	>100%	11 352	-90,1%
Douja Promotion Groupe Addoha Guinée	510	510	17 442	>100%	14 534	-16,7%
Les Pépinières De l'Atlas	458	458	0	-100,0%	0	n.a
Douja Promotion Groupe Addoha Congo	160	160	0	-100,0%	0	n.a
Douja Promotion Groupe Addoha Cameroun	98	98	0	-100,0%	0	n.a
Dar Jawda	72	72	87	20,8%	233	>100%
Douja Promotion Groupe Addoha Tchad	16	16	2 371	>100%	507	-78,6%
Atlas Mediterranean	10	10	13	30,0%	25	92,3%
Marrakech Country Club	-	-	5 983	n.a	0	-100,0%
Marrakech Golden Resorts	-	-	2 317	n.a	0	-100,0%
Optim Immobilier	-	-	0	n.a	0	n.a
Mabani Zellidja	-	40954	142 187	247,2%	30 390	-78,6%
General Firm of Morocco	-	217072	74 706	-65,6%	50 631	-32,2%
Total avant élimination des intragroupes	**3 561 604**	**3 819 631**	**3 632 758**	**-4,9%**	**2 315 676**	**-36,3%**
(-) Elimination des intragroupes	165 676	173 971	77 514	-55,4%	65 033	-16,1%
Achats consommés consolidés	**3 395 928**	**3 645 659**	**3 555 245**	**-2,5%**	**2 250 643**	**-36,7%**

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

A fin 2017, les achats consommés consolidés ressortent en baisse de 2,5% à 3 555,2 MMAD. Cette évolution s'explique par la baisse de la contribution de la société mère DPGA (-17,0% à 1 777,5 MMAD) ainsi que des filiales CITA (-74,7% à 78,6 MMAD) et Beladi Hadj Fatah (-88,8% à 9,1 MMAD) comparativement avec l'exercice 2016 proforma.

A fin 2018, les achats consommés affichent une baisse de 36,7% à 2 250,6 MMAD. Cette évolution s'explique essentiellement par la baisse de la contribution de Douja Promotion Groupe Addoha (-44,4% à 988,7 MMAD) et celle des filiales Foncière Iskane (-28,3% à 378,6 MMAD), Kamam (-90,1% à 11,4 MMAD) et Mabani Zellidja (-78,6% à 30,4 MMAD).

Le tableau ci-dessous présente la ventilation des achats consommés par type sur la période 2016-2018 :

Tableau 144 Répartition des achats consommés par type pour la période 2016-2018

en KMAD	2016 pro forma	2017	Var. 2016 proforma / 2017	2018	Var. 2017 / 2018
Etudes	80 633,1	85 874,7	6,5%	80 211,0	-6,6%
Travaux VRD	967 925,8	1 444 699,1	49,3%	603 975,6	-58,2%
Travaux de construction	2 135 672,5	1 590 368,8	-25,5%	1 200 636,0	-24,5%
Fournitures de finition	125 623,5	85 009,0	-32,3%	39 309,0	-53,8%
Frais commerciaux	55 321,9	57 915,8	4,7%	54 116,0	-6,6%
Impôts et taxes	259 573,9	271 313,4	4,5%	252 329,2	-7,0%
Autres	20 908,8	20 063,8	-4,0%	20 065,7	0,0%
Total	**3 645 659,4**	**3 555 244,7**	**-2,5%**	**2 250 642,6**	**-36,7%**

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

En moyenne sur les 3 dernières années, les travaux VRD et les travaux de construction constituent 84% des achats consommés consolidés de DPGA.

V.3. Résultat d'exploitation courant

L'évolution du résultat d'exploitation courant du groupe sur la période 2016-2018 se présente comme suit :

Tableau 145 Evolution du résultat d'exploitation courant consolidé sur la période 2016-2018

En KMAD	2016	2016 pro-forma	2017	Var. 16 pro forma/17	2018	Var. 17/ 18
Chiffre d'affaires	7 116 230	7 431 748	5 916 504	-20,4%	4 062 318	-31,3%
Autres produits de l'activité	-1 647 063	-1 749 923	-816 453	53,3%	-884 960	-8,4%

Produits des activités ordinaires	**5 469 168**	**5 681 825**	**5 100 051**	-10,2%	**3 177 358**	-37,7%
Achats consommés de matières et marchandises	-3 395 928	-3 645 659	-3 555 245	-2,5%	-2 250 643	-36,7%
Frais de personnel	-264 980	-273 265	-241 221	-11,7%	-226 804	-6,0%
Impôts et taxes	-11 965	-17 626	-29 562	67,7%	-39 223	32,7%
Amortissements et provisions d'exploitation	-46 038	-47 690	-44 556	-6,6%	151 814	n.a
Autres produits et charges d'exploitation	-281 805	-289 363	-220 636	23,8%	-180 176	18,3%
Charges d'exploitations courantes	**-4 000 716**	**-4 273 602**	**-4 091 220**	4,3%	**-2 545 031**	37,8%
Résultat d'exploitation courant	**1 468 452**	**1 408 223**	**1 008 831**	**-28,4%**	**632 327**	**-37,3%**

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

Au titre de l'exercice 2017, le résultat d'exploitation courant s'établit à 1 008,8 MMAD contre 1 408,2 MMAD en 2016 pro-forma, accusant ainsi un repli de 28,4%. Cette baisse est essentiellement la résultante de la diminution du chiffre d'affaires de 20,4% entre 2016 pro-forma et 2017. Par conséquent, la marge opérationnelle ressort à 17,1% en 2017 contre 18,9% à fin 2016 pro-forma.

Au terme de l'exercice 2018, le résultat d'exploitation courant s'établit à 632,3 MMAD contre 1 088,8 MMAD en 2017, soit une variation de -37,3%. Cette baisse est essentiellement imputable à la diminution des produits des activités ordinaires (-37,7% à 3 177,4 MMAD) qui intègrent une diminution de 31,3% du chiffre d'affaires consolidé (ressortant à 4 062,3 MMAD).

Il est à noter que l'évolution des dotations aux amortissements et aux provisions d'exploitation est expliquée par l'impact des reprises constatées au cours de l'exercice 2018 sur les provisions pour dépréciation des créances clients estimées conformément aux prescriptions de la norme IFRS 9. Les dotations nettes de reprises s'établissent à 151,8 MMAD à fin 2018 contre -44,6 MMAD à fin 2017.

La marge opérationnelle s'établit ainsi au titre de l'exercice 2018 à 15,6%, contre 17,1% à fin 2017.

V.4. Résultat net

L'évolution du résultat net consolidé du groupe sur la période 2016-2018 se présente comme suit :

Tableau 146 Evolution du résultat net consolidé sur la période 2016-2018

En KMAD	2016	2016 pro-forma	2017	Var. 16 pro forma/17	2018	Var. 17/ 18
Résultat d'exploitation courant	**1 468 452**	**1 408 223**	**1 008 831**	**-28,4%**	**632 327**	**-37,3%**
Cession d'actifs	0	0	864	n.a	11 662	1249,8%
Autres produits et charges d'exploitation non courants	121 056	178 800	122 523	-31,5%	-46 343	n.a
Autres produits et charges d'exploitation	**121 056**	**178 800**	**123 387**	**-31,0%**	**-34 681**	**n.a**
Résultat des activités opérationnelles	**1 589 508**	**1 587 022**	**1 132 217**	**-28,7%**	**597 646**	**-47,2%**
Coût de l'endettement financier net	-453 850	-460 566	-415 913	-9,7%	-412 651	-0,8%
Autres produits financiers	372 721	373 918	337 633	-9,7%	332 219	-1,6%
Autres charges financières	-5 082	-4 805	145 720	n.a	131 845	-9,5%
Résultat financier	**-86 211**	**-91 453**	**67 440**	**n.a**	**51 413**	**-23,8%**
Résultat avant impôt des entreprises intégrées	**1 503 296**	**1 495 570**	**1 199 657**	**-19,8%**	**649 059**	**-45,9%**
Impôt sur les sociétés	-341 002	-360 866	-227 651	-36,9%	-134 213	-41,0%
Impôt différé	-19 086	-9 038	-92 096	919,0%	-94 025	2,1%
Résultat net des entreprises intégrées	**1 143 208**	**1 125 666**	**879 911**	**-21,8%**	**420 821**	**-52,2%**
Part dans les résultats des sociétés mises en équivalence	-21 484	-24 775	-13 650	44,9%	-11 365	16,7%
Résultat net des activités poursuivies	**1 121 724**	**1 100 891**	**866 261**	**-21,3%**	**409 456**	**-52,7%**
Résultat net des activités abandonnées	-	-	-	n.a	-	n.a
Résultat de l'ensemble consolidé	**1 121 724**	**1 100 891**	**866 261**	**-21,3%**	**409 456**	**-52,7%**
Intérêts minoritaires	-112 560	-91 726	-102 352	11,6%	-32 873	-67,9%

Résultat net - Part du groupe	1 009 164	1 009 164	763 909	-24,3%	376 583	-50,7%
RNPG/CA	*14,2%*	*13,6%*	*12,9%*	*-0,7 pts*	*9,3%*	*-3,6 pts*
Résultat de base par action (en MAD)	3,16	3,16	2,39	-24,4%	1,18	-50,6%
Résultat dilué par action (en MAD)	3,16	3,16	2,39	-24,4%	1,18	-50,6%

Source : Douja Promotion Groupe Addoha
Les autres produits et charges d'exploitation non courants correspondent aux résultats non courants des filiales et de l'impact des immeubles de placement.

Il est à noter que la cession effectuée en 2018 concerne un actif hors exploitation (s'agissant du bien aéronef cédé à une société hors périmètre du groupe Addoha).

La contribution de chaque filiale au RNPG du groupe après annulation des intragroupes et des intérêts minoritaires pour la période 2016-2018 se présente comme suit :

Tableau 147 Contribution des filiales au résultat net consolidé pour la période 2016-2018

En KMAD	2016	2016 pro-forma	2017	Var. 16 pro forma/17	2018	Var. 17/ 18
Douja Promotion Groupe Addoha	791 266	791 266	611 059	-22,80%	302 275	-50,50%
CITA	166 591	166 591	19 138	-88,50%	46 460	>100%
Fonciere Iskane	92 694	92 694	34 980	-62,30%	36 030	3,00%
Beladi Hadj Fatah	29 526	29 526	2 470	-91,60%	8 643	>100%
Addoha Sud	23 562	23 562	9 978	-57,70%	23 541	>100%
Addoha Essalam	11 488	11 488	26 764	>100,0%	20 573	-23,10%
Mabani Zellidja	11 278	11 278	30 342	>100,0%	8 179	-73,00%
Dar Jawda	549	549	-1 086	n.a	-1 273	-17,20%
Beladi SARL	74	74	-2	n.a	84	n.a
Immolog	27	27	24 354	>100,0%	1 973	-91,90%
Promolog	23	23	-398	n.a	-25	93,70%
Optim Immobilier	15	15	-2 371	n.a	-80	96,60%
Beladi Hadj Abdeslam	-2	-2	-2	0,00%	-1	50,00%
Mehdicham	-2	-2	-2	0,00%	0	n.a
Marrakech Country Club	-3	-3	-405	>-100,0%	-88	78,30%
Promif	-24	-24	-135	>-100,0%	-14	89,60%
Cap Spartel	-35	-35	-32	-8,60%	-16	50,00%
Maroc Villages et Residences	-40	-40	-48	20,00%	-30	37,50%
Douja Promotion-Groupe Addoha Tchad	-148	-148	-43	-70,90%	-36	16,30%
Kamam	-176	-176	-1 158	<-100,0%	-7 002	<-100,0%
Atlas & Mediterranean Properties	-262	-262	-61	76,70%	-333	<-100,0%
Douja Promotion Groupe Addoha Congo	-271	-271	-247	8,90%	-183	25,90%
Douja Promotion Groupe Addoha Cameroun	-308	-308	-244	20,8%	-103	57,8%
Addoha Afrique	-470	-470	-90	80,9%	-96	-6,7%
Al Qudra Addoha	-615	-615	-227	63,1%	-216	4,8%
Trade Management	-689	-689	-2 222	<-100,0%	-5 497	<-100,0%
Marrakech Golden Resorts	-751	-751	-631	16,0%	49	n.a
Les Pepinieres de l'Atlas	-1 657	-1 657	-1 985	-19,8%	-1 586	20,1%
Awal Sakane	-1 919	-1 919	-1 501	21,8%	-420	72,0%
Al Makane al Jamil	-4 416	-4 416	-3 501	20,7%	-1 737	50,4%
Douja Promotion Groupe Addoha Cote d'Ivoire	-6 410	-6 410	579	n.a	-9955	n.a
Douja Promotion-Groupe Addoha Senegal	-6 509	-6 509	-6 722	-3,3%	-7 272	-8,2%
Douja Promotion Groupe Addoha Guinee	-7 570	-7 570	11 299	n.a	-1 170	n.a
Prestigia Golf Company	-9 884	-9 884	-14 424	-45,9%	-16 063	-11,4%

Tanger Sakane	-13 190	-13 190	31 246	n.a	21 132	-32,4%
Mabani Detroit	-30 834	-30 834	-19 630	36,3%	-17 772	9,5%
General Firm Morocco	-31 743	-31 743	18 863	n.a	-21 386	n.a
Total Résultat Net	**1 009 165**	**1 009 164**	**763 909**	**-24,3%**	**376 585**	**-50,7%**

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

Exercice 2017 :

Au titre de l'exercice 2017, le résultat des activités opérationnelles du groupe atteint 1 132,2 MMAD (contre 1 587,0 MMAD en 2016 pro-forma) soit un recul de 28,7%, et ce en intégrant les éléments non courants propres à l'exploitation et plus précisément (i) la cession d'actif de l'ordre de 0,9 MMAD et (ii) les autres produits et charges d'exploitation non courants de 122,5 MMAD.

Le résultat financier du Groupe est passé de -91,5 MMAD en 2016 pro-forma à 67,4 MMAD en 2017, une progression significative expliquée par une hausse des produits financiers en 2017 qui s'élèvent à 337,6 MMAD (vs. 373,9 MMAD en 2016 pro-forma). Le coût de l'endettement passe de -460,6 MMAD en 2016 pro-forma à -415,9 MMAD en 2017 en ligne avec les orientations du PGC.

Le résultat net du groupe ressort à 763,9 MMAD en 2017 contre 1 009,2 MMAD en 2016 pro-forma soit un repli de 24,3%. Douja Promotion Groupe Addoha représente la première société contributrice au résultat net du Groupe avec une part s'élevant à 80,0%. Le résultat net de la foncière Iskane est en baisse en raison du recul du chiffre d'affaires 2017 de 29,4%.

Exercice 2018 :

A fin 2018, le résultat d'exploitation courant enregistre une baisse de 37,3% par rapport à fin 2017 s'établissant ainsi à 632,3 MMAD.

En termes d'activité non récurrente, les autres produits et charges d'exploitation ressortent à -34,7 MMAD contre 123,4 MMAD à fin 2017. En 2018, les autres produits et charges d'exploitation intègrent 11,7 MMAD de cession d'actifs et -46,3 MMAD d'autres produits et charges d'exploitation non courants (intégrant notamment l'impact de la transaction réalisée avec l'administration fiscale enregistrée dans ce poste en 2018 pour un total de 69 MMAD, le reliquat de l'impact du contrôle fiscal est comptabilisé en charge d'Impôt sur les bénéfices, soit 49 MMAD).

Le résultat financier du groupe affiche une baisse de 23,8% à fin 2018 s'établissant à 51,4 MMAD. Cette évolution s'explique notamment par la baisse de 9,5% des autres charges financières par rapport à l'exercice précédent (131,8 MMAD à fin 2018). Il est à noter que ce poste enregistre l'impact des retraitements des normes IFRS9, IAS 39 et IAS 17 :

- IFRS 9 : il s'agit de l'impact de l'actualisation des créances clients non provisionnées suivant leurs échéances prévisionnelles. A fin 2018, l'impact de l'actualisation est inversé, ainsi une reprise de 156 MMAD est constatée en diminution des autres charges financières ;
- IAS 32 : il s'agit de l'impact de l'annulation des actions propres dans les comptes consolidés et par conséquent l'annulation des provisions pour dépréciation des titres constatées en comptes sociaux. La provision annulée à fin 2018 est de 54 MMAD ;
- IAS 17 : il s'agit du traitement des contrats de location, soit la constatation des charges financières correspondantes après la ventilation des redevances crédit-bail en amortissement des immobilisations corporelles et charges d'intérêts. L'impact de cette norme sur les autres charges financières est de +6 MMAD.

Le coût de l'endettement net a connu une légère amélioration en raison de la diminution des dettes financières du groupe entre 2017 et 2018, en ligne avec les orientations du Plan stratégique du Groupe.

En conséquence, le résultat net des entreprises intégrées enregistre un recul de 45,9% pour s'établir à 649,1 MMAD.

A l'inverse, les parts dans les sociétés mises en équivalence connaissent une amélioration, puisqu'elles évoluent de -13,7 MMAD en 2017 à -11,4 MMAD à fin 2018.

Le RNPG s'élève à 376,6 MMAD en 2018 contre 763,9 MMAD en 2017 soit une baisse de 50,7%. Cette évolution s'explique essentiellement par un contexte économique sectoriel difficile qui a impacté les résultats du groupe DPGA.

Par ailleurs, la baisse de la contribution des filiales de l'Afrique de l'Ouest dans le résultat net consolidé s'explique par les deux éléments suivants :

- En 2018, les premiers appartements livrés en Côte d'Ivoire étaient vendus au prix de 16 MFCFA ce qui a dégagé une marge négative au cours de cet exercice. En 2019, les biens sont désormais commercialisés à des prix plus élevés allant de 20 MFCFA à 40 MFCFA.
- L'effet de change suite aux fluctuations importantes qu'a enregistré le Franc Guinéen entre 2017 et 2018, ce qui a engendré la constatation de pertes de changes chez la filiale à fin 2018 alors qu'en 2017, un produit de change avait été constaté.

Les principales filiales contributrices au résultat net du groupe sont :

- Douja Promotion Groupe Addoha (302,3 MMAD de résultat net en 2018 contre 611,1 MMAD en 2017) ;
- CITA (46,5 MMAD de résultat net en 2018 contre 19,1 MMAD en 2017) ;
- Foncière Iskane (36,0 MMAD de RN à fin 2018 contre 35,0 MMAD en 2017).

VI. Analyse du bilan consolidé

Avertissement

Suite à l'application de la norme IFRS 9, la présentation et l'analyse du bilan consolidé de Douja Promotion Groupe Addoha intègre le solde des principaux postes au 1er janvier 2018, et ce, dans le but de montrer l'impact direct de l'application de cette norme IFRS.

Le tableau suivant reprend les principaux indicateurs du bilan consolidé de Douja Promotion Groupe Addoha en normes IFRS pour la période 2016-2018 :

Tableau 148 Bilan consolidé de Douja Promotion Groupe Addoha pour la période 2016-2018

Actif - En KMAD	2016	2016 pro-forma	2017	Var. 16 pro forma/17	1/1/2018	2018	Var. 17/ 18
Goodwill	-	542	542	0,0%	542	542	0,0%
Immobilisations incorporelles	3 400	3 467	2 493	-28,1%	2 493	1 730	-30,6%
Immobilisations corporelles	705 278	709 315	722 750	1,9%	722 750	689 045	-4,7%
Immeubles de placement	173 514	173 514	522 453	201,1%	522 453	479 821	-8,2%
Titres mis en équivalence	479 852	180 129	166 479	-7,6%	166 479	153 114	-8,0%
Autres actifs financiers	6 206	25 994	25 517	-1,8%	25 517	20 817	-18,4%
Actifs d'impôts différés	246 818	310 414	388 668	25,2%	1 180 318	1 098 368	182,6%
Autres actifs non courants	0	0,088	6	6718,2%	6	166	2674,2%
Total Actifs non courants	**1 615 067**	**1 403 374**	**1 828 909**	**n.a**	**2 620 559**	**2 443 602**	**33,6%**
Stocks et encours net	15 277 213	16 702 653	16 008 035	-4,2%	16 008 035	15 680 687	-2,0%
Créances clients nettes	7 156 256	7 445 285	7 086 832	-4,8%	4 533 122	3 957 173	-44,2%
Autres créances courantes nettes	2 575 415	3 602 123	4 430 328	23,0%	4 430 328	4 530 456	2,3%
Autres actifs financiers	-	-	-	n.a	-	-	n.a
Trésorerie et équivalent de trésorerie	836 866	896 208	862 692	-3,7%	862 692	636 536	-26,2%
Total Actifs courants	**25 845 750**	**28 646 270**	**28 387 886**	**-0,9%**	**25 834 176**	**24 804 852**	**-12,6%**
Total Actif	**27 460 817**	**30 049 643**	**30 216 795**	**0,6%**	**28 454 735**	**27 248 454**	**-9,8%**

Passif - En KMAD	2016	2016 pro-forma	2 017	Var. 16 pro forma/17	1/1/2018	2018	Var. 17/ 18
Capital	3 225 571	3 225 571	3 225 571	0,0%	3 225 571	3 225 571	0,0%
Primes d'émission et de fusion	3 034 812	3034812	3 034 812	0,0%	3 034 812	3 034 812	0,0%
Réserves	4 266 082	4 266 082	4 485 238	5,1%	3 136 422	3 441 324	-23,3%
Résultats	1 009 164	1 009 164	763 909	-24,3%	763 909	376 583	-50,7%
Ecarts de conversion	1 896	1 896	1 954	3,1%	1 954	2 829	44,8%
Capitaux propres part du groupe	**11 537 525**	**11 537 525**	**11 511 484**	**-0,2%**	**10 162 668**	**10 081 119**	**-12,4%**
Réserves minoritaires	625 043	1 093 936	1 113 537	1,8%	932 965	1 032 862	-7,2%
Résultat minoritaire	112 560	91 996	102 352	11,3%	102 352	32 873	-67,9%
Capitaux propres part minoritaire	**737 603**	**1 185 932**	**1 215 888**	**2,5%**	**1 035 317**	**1 065 735**	**-12,3%**
Capitaux propres de l'ensemble	**12 275 128**	**12 723 457**	**12 727 372**	**0,0%**	**11 197 985**	**11 146 855**	**-12,4%**
Dettes financières non courantes	4 828 680	4 868 566	4 392 602	-9,8%	4 392 603	4 467 133	1,7%
Provisions non courantes	93	93	213	128,0%	213	601	181,9%
Autres passifs non courants	12	233	26 511	>100%	26 511	26 511	0,0%
Impôt différé passif	181 177	182 711	369 568	102,3%	369 568	354 335	-4,1%
Total des passifs non courants	**5 009 963**	**5 051 604**	**4 788 895**	**-5,2%**	**4 788 895**	**4 848 581**	**1,2%**
Provisions courantes	172 550	377 446	191 735	-49,2%	-40 937	193 321	0,8%
Dettes financières courantes	2 181 882	2 185 697	2 636 700	20,6%	2 636 700	1 879 704	-28,7%
Dettes fournisseurs	3 220 862	3 771 267	4 208 789	11,6%	4 208 789	3 494 131	-17,0%

Autres passifs courants	4 600 432	5 940 172	5 663 304	-4,7%	5 663 304	5 685 864	0,4%
Total dettes courantes	**10 175 726**	**12 274 582**	**12 700 528**	**3,5%**	**12 467 856**	**11 253 019**	**-11,4%**
Total Passif	**27 460 817**	**30 049 643**	**30 216 795**	**0,6%**	**28 454 735**	**27 248 454**	**-9,8%**

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

VI.1. Actif non courant

L'évolution de l'actif non courant consolidé du groupe sur la période 2016-2018 se présente comme suit :

Tableau 149 Evolution de l'actif non courant de Douja Promotion Groupe Addoha sur la période 2016-2018

En KMAD	2016	2016 pro-forma	2017	Var. 16 pro forma/17	1/1/2018	2018	Var. 17/ 18
Goodwill	-	542	542	0,0%	542	542	0,0%
Immobilisations incorporelles	3 400	3 467	2 493	-28,1%	2 493	1 730	-30,6%
Immobilisations corporelles	705 278	709 315	722 750	1,9%	722 750	689 045	-4,7%
Immeubles de placement	173 514	173 514	522 453	>100%	522 453	479 821	-8,2%
Titres mis en équivalence	479 852	180 129	166 479	-7,6%	166 479	153 114	-8,0%
Autres actifs financiers	6 206	25 994	25 517	-1,8%	25 517	20 817	-18,4%
Dont prêts et créances	*5 918*	*25 706*	*25 230*	-1,9%	*25 230*	*20 529*	-18,6%
Dont titres disponibles à la vente	*288*	*288*	*288*	0,1%	*288*	*288*	-0,1%
Actifs d'impôts différés	246 818	310 414	388 668	25,2%	1 180 318	1 098 368	182,6%
Actif immobilisé	**1 615 067**	**1 403 374**	**1 828 903**	**30,3%**	**2 620 553**	**2 443 436**	**33,6%**
Autres actifs non courants	0	0	6	>100%	6	166	>100%
Total des autres actifs non courants	**0**	**0**	**6**	**>100%**	**6**	**166**	**>100%**
Total Actif non courant	**1 615 067**	**1 403 374**	**1 828 909**	**30,3%**	**2 620 559**	**2 443 602**	**33,6%**

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

L'actif non courant du Groupe Addoha est principalement constitué de l'actif immobilisé. Au titre de l'exercice 2018, ce dernier s'établit à 2 443,6 MMAD contre 1 828,9 MMAD en 2017, soit une augmentation de 33,6%.

Il est à noter que la hausse des actifs d'impôts différés (entre 2017 et 2018) est principalement justifiée par l'impact de la mise en application de l'IFRS 9. En effet, l'impact de l'IFRS 9 est la constatation de provisions pour dépréciation des créances ainsi que des charges d'intérêts supplémentaires suite à l'évaluation des soldes non provisionnés à la valeur actualisée ce qui a eu un impact négatif sur le résultat et réserves de l'exercice et donc une économie d'impôt constatée en impôts différés - Actif.

Le tableau suivant présente le détail des immeubles de placement sur la période :

Tableau 150 Ventilation du solde des immeubles de placement pour la période 2016-2018

En KMAD	2016	2016 pro-forma	2017	Var. 16 pro forma/17	2018	Var. 17/ 18
Club houses	173 514	173 514	112 117	-35,4%	90 043	-19,7%
Gallerie commerciale K2A			343 726	n.a	324 892	-5,5%
ESSEC			66 610	n.a	64 886	-2,6%
Total	**173 514**	**173 514**	**522 453**	**201,1%**	**479 821**	**-8,2%**

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

A fin 2017, les immeubles de placement intègrent 522,5 MMAD répartis comme suit : 112,1 MMAD relative au Club Houses, 343,7 MMAD relative à la Gallerie Commerciale K2A et 66,6 MMAD relative à l'ESSEC. Il est à noter que le solde des immeubles de placement à fin 2016 n'intégrait que le solde relatif au Club Houses.

A fin 2018, le solde des immeubles de placement s'établit à 479,8 MMAD en baisse de 8,2% par rapport à 2017.

L'actif immobilisé du groupe Addoha est principalement constitué des immobilisations corporelles et des immobilisations financières qui se présentent comme suit :

Tableau 151 Evolution des immobilisations corporelles sur la période 2016-2018

En KMAD	2016	2016 pro-forma	2017	Var. 16 pro forma/17	1/1/2018	2018	Var. 17/ 18
Terrains	397 794	400 665	437 493	9,2%	437 493	438 555	0,2%
Constructions	220 733	220 995	219 768	-0,6%	219 768	203 376	-7,5%
Installations techniques, matériel et outillage	14 736	14 736	17 670	19,9%	17 670	15 056	-14,8%
Matériel de transport	3 751	3 751	2 691	-28,3%	2 691	1 848	-31,3%
Mobilier, matériel de bureau et aménagements	16 479	17 384	14 514	-16,5%	14 514	11 303	-22,1%
Autres immobilisations corporelles	14 304	14 304	16 341	14,2%	16 341	3 796	-76,8%
Immobilisations corporelles en cours	37 481	37 481	14 273	-61,9%	14 273	15 111	5,9%
Total Immobilisations corporelles	**705 278**	**709 315**	**722 751**	**1,9%**	**722 750**	**689 045**	**-4,7%**

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

Tableau 152 Evolution des immobilisations financières sur la période 2016-2018

En KMAD	2016	2016 pro-forma	2017	Var. 16 pro forma/17	1/1/2018	2018	Var. 17/ 18
Titres mis en équivalence	479 852	180 129	166 479	-7,6%	166 479	153 114	-8,0%
Autres actifs financiers	6 206	25 994	25 517	-1,8%	25 517	20 817	-18,4%
Dont prêts et créances	*5 918*	*25 706*	*25 230*	-1,9%	*25 230*	*20 529*	-18,6%
Dont titres disponibles à la vente	*288*	*288*	*288*	0,1%	*288*	*288*	-0,1%
Total immobilisations financières	**486 058**	**206 123**	**191 996**	**-6,9%**	**191 996**	**173 931**	**-9,4%**

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

Exercice 2017

A fin 2017, l'actif non courant consolidé s'établit à 1 828,9 MMAD contre 1 403,4 MMAD en 2016 pro-forma, soit une augmentation de 30,3%. Cette progression résulte principalement des éléments suivants :

- L'augmentation de 201,1% du poste « Immeubles de placement », qui évolue de 173,5 MMAD pour s'établir à 522,5 MMAD ; Cette hausse résulte de la comptabilisation en immeuble de placement de Gallerie commerciale K2A (343,7 MMAD) et ESSEC (66,6 MMAD).
- La hausse de 25,2% du poste « Actifs d'impôts différés » qui progresse de 310,4 MMAD en 2016 pro-forma à 388,7 MMAD à fin 2017.

Par ailleurs, les baisses les plus significatives de l'actif non courant concernent les postes suivants :

- Le poste « Titres mis en équivalence » qui baisse de 7,6%. Il s'agit de l'impact des résultats des sociétés mises en équivalence.

Exercice 2018

Au terme de l'exercice 2018, l'actif non courant consolidé de DPGA s'élève à 2 443,6 MMAD en augmentation de 33,6% comparativement à l'exercice 2017.

Cette évolution résulte essentiellement de l'augmentation du poste « actif d'impôts différés » dont le solde passe de 388,7 MMAD à fin 2017 à 1 098,4 MMAD.

Ainsi, cette hausse compense les baisses enregistrées au niveau du reste des postes dont notamment :

- La baisse de 8,2% du poste « immeubles de placement » qui ressort à 479,8 MMAD. Cette baisse est justifiée par la réévaluation de ces immeubles de placement à leurs justes valeurs à chaque arrêté des comptes ;
- La diminution de 4,7% du poste « immobilisations corporelles » qui s'établit à 689,0 MMAD ;
- La décroissance de 8,0% du poste « titres mis en équivalence » qui s'élève à 153,1 MMAD, expliquée par le recul de la valeur des capitaux propres de la société SMM[38].

VI.2. Actif courant

Le tableau ci-après détaille l'évolution de l'actif courant sur la période 2016-2018 :

Tableau 153 Evolution de l'actif courant consolidé sur la période 2016-2018

En KMAD	2016	2016 pro-forma	2017	Var. 16 pro forma/17	1/1/2018	2018	Var. 17/ 18
Stocks et encours net	15 277 213	16 702 653	16 008 035	-4,2%	16 008 035	15 680 687	-2,0%
Créances clients nettes	7 156 256	7 445 285	7 086 832	-4,8%	4 533 122	3 957 173	-44,2%
Autres créances courantes nettes	2 575 415	3 602 123	4 430 328	23,0%	4 430 328	4 530 456	2,3%
Autres actifs financiers	-	-	-	n.a	-	-	n.a
Actif d'exploitation	**25 008 884**	**27 750 061**	**27 525 195**	**-0,8%**	**24 971 485**	**24 168 316**	**-12,2%**
Trésorerie et équivalent de trésorerie	836 866	896 208	862 692	-3,7%	862 692	636 536	-26,2%
Total Actifs courants	**25 845 750**	**28 646 270**	**28 387 886**	**-0,9%**	**25 834 176**	**24 804 852**	**-12,6%**

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

L'actif courant du groupe Addoha est principalement constitué de l'actif d'exploitation, qui comprend les stocks et encours, les créances clients, ainsi que les autres créances courantes.

A fin 2017, l'actif d'exploitation du groupe Addoha affiche un léger recul de 0,8% à 27 525,2 MMAD contre 27 750,1 MMAD en 2016 pro-forma, en raison de la baisse (i) des stocks et encours net de 4,2% et (ii) des créances clients nettes de 4,8%.

Au 31/12/2018, l'actif d'exploitation de DPGA enregistre une baisse de 12,2% à 24 168,3 MMAD. Cette évolution s'explique essentiellement par la diminution de 44,2% des créances clients qui s'établissent à 3 957,2 MMAD à fin 2018. Cette baisse est essentiellement imputable à (i) la baisse de l'activité du groupe sur la période (caractérisée par une baisse des ventes dy groupe sur tous les segments de marché) et à (ii) l'impact de l'application de la nouvelle norme IFRS 9.

L'actif d'exploitation représente en moyenne 90,8% du total bilan sur la période 2016-2018 en tenant compte de l'exercice 2016 pro-forma.

La répartition du poste « Stocks et encours » par nature sur la période 2016-2018 se présente comme suit :

Tableau 154 Répartition du poste « stocks et encours » par nature sur la période 2016-2018

En KMAD	2016	2016 pro-forma	2017	Var. 16 pro forma/17	1/1/2018	2018	Var. 17/ 18
Réserve foncière	2 205 653	2 227 066	2 218 657	-0,4%	2 218 657	2 415 597	8,9%
Travaux en cours	9 018 348	9 919 605	9 402 177	-5,2%	9 402 177	9 271 733	-1,4%
Produits finis	4 050 200	4 552 969	4 385 169	-3,7%	4 385 169	3 983 508	-9,2%
Stock de marchandises	3 013	3 013	2 031	-32,6%	2 031	9 848	>100%
Total Stocks	**15 277 213**	**16 702 653**	**16 008 035**	**-4,2%**	**16 008 035**	**15 680 687**	**-2,0%**

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

[38] *SMM : Saïdia Marina Management est une société exclusivement dédiée à la gestion de la Marina de Saïdia. Elle est détenue par Société de Développement Saïdia (50%), Société d'Aménagement Saïdia (49,98%) et General Firm of Morocco (0,02%).*

En 2017, le stock des travaux en cours, qui représente 58,7% du total stock du Groupe, enregistre une baisse pour s'établir à 9 402,2 MMAD contre 9 919,6 MMAD enregistré en 2016 pro-forma, soit un repli de 5,2% par rapport à l'exercice 2016 pro-forma. Par ailleurs, la réserve foncière du groupe s'élève à 2 218,7 MMAD en 2017, en légère baisse comparé à 2016 pro-forma.

A fin 2018, le stock des travaux en cours représente 59,1% du total des stocks de DPGA et ressort en légère baisse de 1,4% par rapport à fin 2017 (9 271,7 MMAD à fin 2018). La réserve foncière du groupe enregistre une hausse de 8,9% par rapport à 2017 soit une réserve foncière à la valeur de 2 415,6 MMAD.

Le poste « stocks et encours » par filiale sur la période 2016-2018 se répartit comme suit :

Tableau 155 Répartition du poste stocks et encours par filiale sur la période 2016-2018

En KMAD	2016	2016 pro-forma	2017	Var. 16 pro forma/17	1/1/2018	2018	Var. 17/ 18
Douja Promotion Groupe Addoha	8 524 216	8 524 216	7 938 269	-6,9%	7 938 269	7 718 295	-2,8%
Immolog	1 775 525	1 775 525	1 621 728	-8,7%	1 621 728	1 631 303	0,6%
CITA	1 057 670	1 057 670	988 764	-6,5%	988 764	873 802	-11,6%
Kamam	763 643	763 643	924 024	21,0%	924 024	992 173	7,4%
Foncière Iskane	558 039	558 039	618 803	10,9%	618 803	636 323	2,8%
Mabani Détroit	554 075	554 075	555 135	0,2%	555 135	573 521	3,3%
Marrakech Golden Resorts	464 804	464 804	467 104	0,5%	467 104	467 104	0,0%
Tanger Sakane	342 853	342 853	290 010	-15,4%	290 010	256 480	-11,6%
Addoha Essalam	266 568	266 568	228 956	-14,1%	228 956	214 752	-6,2%
Optim Immobilier	214 312	214 312	224 816	4,9%	224 816	233 221	3,7%
Awal Sakane	149 553	149 553	147 785	-1,2%	147 785	156 290	5,8%
Douja Promotion Groupe Addoha Côte d'Ivoire	139 197	139 197	209 676	50,6%	209 676	270 296	28,9%
Al Makane Al Jamil	110 331	110 331	110 265	-0,1%	110 265	105 997	-3,9%
Douja Promotion Groupe Addoha Sénégal	101 549	101 549	160 724	58,3%	160 724	205 526	27,9%
Beladi Hadj Fatah	93 492	93 492	98 140	5,0%	98 140	29 490	-70,0%
Douja Promotion Groupe Addoha Guinée	54 027	54 027	65 017	20,3%	65 017	84 003	29,2%
Addoha Sud	37 973	37 973	44 037	16,0%	44 037	59 068	34,1%
MCC	26 141	26 141	32 370	23,8%	32 370	32 370	0,0%
Trade Management	19 847	19 847	12 424	-37,4%	12 424	8 507	-31,5%
Dar Jawda	8 310	8 310	5 886	-29,2%	5 886	2 176	-63,0%
Douja Promotion Groupe Addoha Tchad	4 469	4 469	8 248	84,6%	8 248	8 671	5,1%
Douja Promotion Groupe Addoha Cameroun	4 608	4 608	5 139	11,5%	5 139	5 068	-1,4%
Douja Promotion Groupe Addoha Congo	2 999	2 999	3 285	9,5%	3 285	3 192	-2,8%
Prestigia Golf Company	2 076	2 076	2 031	-2,2%	2 031	2 458	21,0%
Les pépinières de l'Atlas	937	937	-	-100,0%	-	-	-100,0%
General Firm of Morocco	-	1 016 509	840 312	-17,3%	840 312	757 773	-9,8%
Mabani Zellidja	-	408 931	405 088	-0,9%	405 088	352 829	-12,9%
Total Stocks	**15 277 214**	**16 702 653**	**16 008 035**	**-4,2%**	**16 008 035**	**15 680 687**	**-2,0%**

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

Au titre de l'exercice 2017, les stocks et encours totalisent 16 008,0 MMAD contre 16 702,7 MMAD enregistré 2016 pro-forma, soit une diminution de 4,2%, et ce, en raison de :

- La diminution des stocks de DPGA, Immolog, General Firm of Morocco et de Mabani Zellidja de respectivement 6,9%, 8,7%, 17,3% et 0,9%. Le changement de méthode de consolidation de General Firm of Morocco et Mabani Zellidja a entraîné un accroissement des stocks de 1 425,4 MMAD A fin 2017, les plus importantes contributions dans la formation du poste « stocks et encours » sont les sociétés

Douja Promotion Groupe Addoha, Immolog et Cita (totalisant 65,9% du poste « stocks et encours » contre 68,0% en 2016 pro-forma).

Il est à noter que les principales augmentations de stocks sur les filiales africaines sont constatées chez Addoha Sénégal, Côte d'Ivoire et Guinée pour lesquels les travaux de construction sont en cours et les coûts supportés sont stockés.

A fin 2018, les stocks et encours s'élèvent à 15 680,7 MMAD, en baisse de 2,0% par rapport à fin 2017. Cette diminution est imputable à une production annuelle inférieure aux déstockages réalisés au cours de l'année 2018, principalement pour les sociétés suivantes :

- La baisse des stocks de la société DPGA (-2,8% à 7 718,3 MMAD) expliquée par une production annuelle inférieure aux déstockages réalisés au cours de l'année 2018 ;
- La diminution des stocks de la société CITA (-11,6% à 873,8 MMAD) ;
- L'allègement des stocks de General Firm of Morocoo (-9,8% à 757,8 MMAD);
- La baisse des stocks de Beladi Hadj Fatah (-70,0% à 29,5 MMAD) expliquée par la cession du stock de la perle de sidi Rahal (projet). Il est à préciser qu'aucune dépréciation de stock de cette filiale n'a été constatée sur la période.

Le tableau suivant présente le poste « créances clients » par filiale sur la période 2016-2018 :

Tableau 156 Répartition du poste « créances clients nettes » par filiale sur la période 2016-2018

En KMAD	2016	2016 pro-forma	2017	Var. 16 pro forma/17	1/1/2018	2018	Var. 17/ 18
Douja Promotion Groupe Addoha	4 812 926	4 812 926	5 499 222	14,3%	4 013 122	3 162 109	-42,5%
CITA	1 110 355	1 110 355	664 441	-40,2%	425 367	293 474	-55,8%
Foncière Iskane	583 046	583 046	654 361	12,2%	426 978	515 353	-21,2%
Immolog	556 352	556 352	635 669	14,3%	422 250	340 848	-46,4%
Mabani Détroit	174 423	174 423	202 314	16,0%	154 163	147 748	-27,0%
Beladi Hadj Fatah	172 384	172 384	91 670	-46,8%	45 223	63 723	-30,5%
Tanger Sakane	117 731	117 731	247 286	>100%	149 506	243 649	-1,5%
Al Makane Al Jamil	68 254	68 254	29 898	-56,2%	22 659	16 809	-43,8%
Addoha Sud	53 473	53 473	105 532	97,4%	86 860	108 553	2,9%
Awal Sakane	53 116	53 116	72 226	36,0%	35 365	26 649	-63,1%
Addoha Essalam	47 177	47 177	103 729	>100%	72 462	140 768	35,7%
Kamam	4 275	4 275	48 200	>100%	42 682	55 739	15,6%
Dar Jawda	3 575	3 575	4 360	22,0%	1 210	0	-100,0%
Prestigia Golf Company	1 544	1 544	3 201	>100%	3 201	4 100	28,1%
Atlas Mediterranean	1 395	1 395	1 676	20,1%	1 676	1 683	0,4%
General Firm of Morocco	-	173 022	169 822	-1,8%	146 876	135 531	-20,2%
Mabani Zellidja	-	130 549	189 392	45,1%	119 689	92 702	-51,1%
Total	**7 760 026**	**8 063 597**	**8 723 000**	**8,2%**	**6 169 290**	**5 349 439**	**-38,7%**
(-) Elimination des intra-groupes	603 770	618 311	1 636 168	>100%	1 636 168	1 392 266	-14,9%
Clients et comptes rattachés consolidés	**7 156 256**	**7 445 285**	**7 086 832**	**-4,8%**	**4 533 122**	**3 957 173**	**-44,2%**

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

Au titre de l'exercice 2017, le total des créances clients[39] du groupe s'élève à 8 723,0 MMAD, soit une augmentation de 8,2% par rapport à 2016 pro-forma. Cette hausse est principalement portée par la croissance des créances clients propres à (i) Douja Promotion Groupe Addoha (+14,3% par rapport à 2016 pro-forma), (ii) Foncière Iskane (12,2%) et (iii) Immolog (+14,3%). Les trois sociétés totalisent

[39] *Avant élimination des intragroupes*

respectivement 63,0%, 7,5% et 7,3% du total des créances clients avant élimination des intra-groupes. Le changement de périmètre de consolidation a permis d'accroître les créances clients de 303,6 MMAD.

Pour les sociétés Tanger Sakane, Kamam et Addoha Essalam, l'augmentation des créances clients est principalement justifiée par l'augmentation du chiffre d'affaires en 2017. La hausse des créances clients de Douja Promotion Groupe Addoha est justifiée par la signature de plusieurs contrats de ventes en Décembre 2017, qui sont encaissés ou en cours d'encaissement en 2018.

En 2018, le total des créances clients[40] enregistre une baisse de 38,7% passant de 8 723,0 MMAD en 2017 à 5 349,4 MMAD le 31 décembre 2018. Cette évolution s'explique principalement par la baisse du volume d'affaires du groupe sur la période 1/1/2018 au 31/12/2018 et par l'impact de l'application de la nouvelle norme IFRS 9.

Il est à noter que cet impact est estimé à 2,5 Md MAD au 1/1/2018 et de 2,1 Md MAD entre le 1/1/2018 et le 31/12/2018.

Les plus importantes contributions dans la formation du poste « créances clients » sont les sociétés Douja Promotion Groupe Addoha, CITA, Foncière Iskane et Immolog (représentant ainsi 81% du poste).

Le tableau ci-dessous présente les créances clients par ancienneté entre 2016 et 2018 :

Tableau 157 Répartition du compte clients par ancienneté pour la période 2016-2018

Ancienneté	2016	2016 Proforma	2017	Var 16 proforma /17	01.01.2018	2018	Var.17/18
A moins d'un an	5 001 613	5 051 629	5 009 640	-0,8%	4 145 753	3 516 086	-29,8%
1-2 ans	866 865	875 534	1 009 506	15,3%	904 510	936 169	-7,3%
A plus de 2 ans	1 891 548	2 136 434	2 703 854	26,6%	1 119 027	897 185	-66,8%
Créances nettes avant élimination des intrgroupes	**7 760 026**	**8 063 597**	**8 723 000**	**8,2%**	**6 169 290**	**5 349 439**	**-38,7%**

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

Le tableau suivant présente le taux de provisionnement des créances à fin 2018 :

Tableau 158 Taux de provisionnement du compte clients avant élimination des intragroupes pour la période 2016-2018

en KMAD	2016	2017	2018
Créances clients brutes	7 890 692	8 950 694	7 436 910
Provisions	130 666	227 694	2 087 471
Créances clients nettes hors élimination des intragroupes	7 760 026	8 723 000	5 349 439
Taux de provisionnement des créances	2%	3%	28%

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

Il est à souligner que l'augmentation du taux de provisionnement à compter du 1er janvier 2018 est justifiée par l'adoption de la norme IFRS 9.

Le tableau ci-après détaille la composition des autres créances courantes sur la période 2016-2018 :

Tableau 159 Evolution de la composition des autres créances courantes sur la période 2016-2018

En KMAD	2016	2016 pro-forma	2017	Var. 16 pro forma/17	1/1/2018	2018	Var. 17/ 18
Fournisseurs débiteurs, avances et acomptes	571 930	599 446	858 275	43,2%	858 275	892 448	4,0%
Personnel	397	399	385	-3,5%	385	77	-80,0%
Etat débiteur	1 795 955	2 471 443	2 845 555	15,1%	2 845 555	2 527 266	-11,2%
Diverses créances	207 133	530 834	726 112	36,8%	726 112	1 110 665	53,0%

[40] *Avant élimination des intragroupes*

Autres créances courantes nettes	2 575 415	3 602 123	4 430 328	23,0%	4 430 328	4 530 456	2,3%

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

Au titre de l'exercice 2017, l'actif courant consolidé du groupe accuse un léger recul en passant de 28 646,3 MMAD en 2016 pro-forma à 28 387,9 MMAD en 2017. Cette baisse est principalement portée par :

- La baisse du poste « stocks et encours net » de 4,2% par rapport à 2016 pro-forma qui s'établit à 16 008,0 MMAD (vs. 16 702,7 MMAD en 2016 pro-forma). A noter que les stocks et encours représentent 56,4% du total de l'actif courant du groupe Addoha ;
- Les autres créances courantes, qui s'élèvent en 2017 à 4 430,3 MMAD contre 3 602,1 MMAD à fin 2016 pro-forma, enregistrant un rebond significatif de 23,0%. Une augmentation induite par la croissance des postes (i) « Fournisseurs débiteurs, avances et acomptes » de 43,2%, (ii) « Etat débiteur » de 15,1% et (iii) « Diverses créances » de 36,8% par rapport à l'exercice 2016 pro-forma.

Le changement de périmètre de consolidation a provoqué une augmentation de l'actif courant de 2 800,5 MMAD entre l'exercice 2016 et l'exercice 2016 pro-forma.

A fin 2018, l'actif courant consolidé hors trésorerie affiche une baisse de 12,2% par rapport à fin 2017 soit un solde de 24 168,3 MMAD. Cette baisse s'explique par la baisse des postes « stock et encours net » et « créances clients nettes » de 2,0% et de 44,2% respectivement.

Il est à noter qu'au 31/12/2018, les stocks représentent 64,9% du total actif d'exploitation.

VI.3. Fonds propres et passif non courant

VI.3.1. Fonds propres

Le tableau ci-après présente l'évolution des capitaux propres consolidés sur la période 2016-2018 :

Tableau 160 Evolution des capitaux propres sur la période 2016-2018

En KMAD	2016	2016 pro-forma	2017	Var. 16 pro forma/17	1/1/2018	2018	Var. 17/ 18
Capital	3 225 571	3 225 571	3 225 571	0,0%	3 225 571	3 225 571	0,0%
Primes d'émission et de fusion	3 034 812	3034812	3 034 812	0,0%	3 034 812	3 034 812	0,0%
Réserves	4 266 082	4 266 082	4 485 238	5,1%	3 136 422	3 441 324	-23,3%
Résultats	1 009 164	1 009 164	763 909	-24,3%	763 909	376 583	-50,7%
Ecarts de conversion	1 896	1 896	1 954	3,1%	1 954	2 829	44,8%
Capitaux propres part du groupe	**11 537 525**	**11 537 525**	**11 511 484**	**-0,2%**	**10 162 668**	**10 081 119**	**-12,4%**
Réserves minoritaires	625 043	1 093 936	1 113 537	1,8%	932 965	1 032 862	-7,2%
Résultat minoritaire	112 560	91 996	102 352	11,3%	102 352	32 873	-67,9%
Capitaux propres part minoritaire	**737 603**	**1 185 932**	**1 215 888**	**2,5%**	**1 035 317**	**1 065 735**	**-12,3%**
Capitaux propres de l'ensemble	**12 275 128**	**12 723 457**	**12 727 372**	**0,0%**	**11 197 985**	**11 146 855**	**-12,4%**

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

Exercice 2017

Au titre de l'exercice 2017, les capitaux propres part du groupe s'établissent à 11 511,5 MMAD contre 11 537,5 MMAD en 2016 pro-forma, accusant une légère baisse de 0,2% imputable au résultat qui enregistre un repli de 24,3% en baissant de 1 009,2 MMAD à 763,9 MMAD entre 2016 pro-forma et 2017.

Il est à noter que l'augmentation que connaissent les capitaux propres part des minoritaires (+64,8%) est principalement liée à l'intégration globale des filiales General Firm of Morocco et Mabani Zellidja dont la part des minoritaires est plus importante (50%). Entre 2016 pro-forma et l'exercice 2017, la progression des capitaux propres part des minoritaires n'est que de 2,5%.

Exercice 2018

Au 31 décembre 2018, les capitaux propres part du groupe s'établissent à 10 081,1 MMAD, en baisse de 12,4% comparativement à l'exercice 2017. Cette évolution est imputable à (i) la diminution de 23,3% des réserves consolidées part du groupe qui s'établissent à 3 441,3 MMAD et (ii) la baisse de 50,7% du résultat net part du groupe qui ressort à 376,6 MMAD.

De même, les capitaux propres part des minoritaire affichent une baisse de 12,4% par rapport à fin 2017 soit 1 065,7 MMAD. Cette évolution s'explique par (i) la diminution des réserves minoritaires de 7,2% à 1 032,9 MMAD et (ii) la baisse du résultat minoritaire consolidé de 67,9% à 32,9 MMAD.

Il est à noter que la baisse de 23,3% des réserves consolidées à 3 441,3 MMAD s'explique par l'impact de la mise en application de l'IFRS 9. Cet impact est évalué à 1 529 MMAD sur les capitaux propres au 1er janvier 2018.

VI.3.2. Passif non courant

Le tableau ci-après présente l'évolution du passif non courant consolidé sur la période 2016-2018 :

Tableau 161 Evolution du passif non courant consolidé sur la période 2016-2018

En KMAD	2016	2016 pro-forma	2 017	Var. 16 pro forma/17	1/1/2018	2 018	Var. 17/ 18
Dettes financières non courantes	4 828 680	4 868 566	4 392 602	-9,8%	4 392 603	4 467 133	1,7%
Dont dette envers les établissements de crédit	*2 669 502*	*2 709 389*	*2 844 451*	*5,0%*	*2 844 451*	*3 231 182*	*13,6%*
Dont dette représentée par un titre	*2 159 177*	*2 159 177*	*1 548 151*	*-28,3%*	*1 548 151*	*1 235 952*	*-20,2%*
Provisions non courantes	93	93	213	*128,0%*	213	601	*>100%*
Autres passifs non courants	12	233	26 511	*>100%*	26 511	26 511	*0,0%*
Impôt différé passif	181 177	182 711	369 568	*102,3%*	369 568	354 335	*-4,1%*
Total des passifs non courants	**5 009 963**	**5 051 604**	**4 788 895**	**-5,2%**	**4 788 895**	**4 848 581**	**1,2%**

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

Exercice 2017

Au titre de l'exercice 2017, le passif non courant s'établit à 4 788,9 MMAD contre 5 051,6 MMAD en 2016 pro-forma, soit une baisse de 5,2%. Il convient de noter que les dettes financières représentées par un titre ont baissé de 611,0 MMAD alors que les dettes financières envers les établissements bancaires ont augmenté de 135,1 MMAD.

Il est à noter que la hausse des autres passifs non courants entre l'exercice 2016 et 2017 s'explique par l'impact de la norme IAS 17 suite à une nouvelle acquisition d'une immobilisation par crédit bail (financement de la constrution de l'école ESSEC).

Exercice 2018

Au titre de l'exercice 2018, le passif non courant ressort à 4 848,6 MMAD, en légère hausse de 1,2% comparé à fin 2017. Cette évolution s'explique notamment par l'augmentation des dettes financières non courantes (+1,7 à 4 467,1 MMAD) qui à leur tour incluent une hausse de 13,6% des dettes envers les établissements de crédits à 3 231,2 MMAD.

A fin 2018, la hausse des provisions non courantes à 0,6 MMAD contre 0,2 MMAD en 2017 s'explique par la constatation d'une provision au niveau de la filiale Douja Promotion Groupe Addoha Sénégal.

Le tableau ci-dessous présente les dettes financières non courantes par maturité, à fin 2018 :

Tableau 162 Dettes financières non courantes pour la période 2016-2018

En KMAD	2018	> 1 an	< 1 an
Dettes financières non courantes	4 467 134	3 184 499	1 282 635
-Dont dettes envers les établissements de crédit	3 231 182	2 268 547	962 635

-Dont dettes représentées par un titre	1 235 952	915 952	320 000

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

Le tableau ci-dessous présente les autres passifs non courants par maturité à fin 2018 :

Tableau 163 Autres passifs non courants à fin 2018 par maturité

En KMAD	2018	> 1 an	< 1 an
Autres passifs non courants	**26 511**	21 920	4 591

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

Le passif non courant représente en moyenne 16,8% du total du bilan sur la période 2016-2018.

VI.4. Passif courant

Le tableau ci-après détaille l'évolution des dettes courantes sur la période 2016-2018 :

Tableau 164 Evolution des dettes courantes sur la période 2016-2018

En KMAD	2016	2016 pro-forma	2017	Var. 16 pro forma/17	1/1/2018	2018	Var. 17/ 18
Provisions courantes	172 550	377 446	191 735	-49,2%	-40 937	193 321	0,8%
Dettes financières courantes	2 181 882	2 185 697	2 636 700	20,6%	2 636 700	1 879 704	-28,7%
Dont dettes envers les établissements de crédit	*1 961 382*	*1 965 197*	*2 170 700*	*10,5%*	*2 170 700*	*1 456 704*	*-32,9%*
Dont dettes représentées par un titre	*220 500*	*220 500*	*466 000*	*>100%*	*466 000*	*423 000*	*-9,2%*
Dettes fournisseurs	3 220 862	3 771 267	4 208 789	11,6%	4 208 789	3 494 131	-17,0%
Autres passifs courants	4 600 432	5 940 172	5 663 304	-4,7%	5 663 304	5 685 864	0,4%
Total dettes courantes	10 175 726	12 274 582	12 700 528	3,5%	12 467 856	11 253 019	-11,4%

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

Le passif courant du groupe Addoha est principalement constitué de dettes envers les fournisseurs ainsi que les dettes financières courantes composées essentiellement des découverts et de l'encours des billets de trésorerie émis par le groupe.

Au titre de l'exercice 2017, le passif courant du Groupe Addoha s'élève à 12 700,5 MMAD contre 12 274,6 MMAD en 2016 pro-forma, enregistrant ainsi une hausse de 3,5%. Cette progression s'explique principalement par (i) l'augmentation des dettes fournisseurs de 437,5 MMAD, (ii) la croissance des dettes financières courantes de 451,0 MMAD. Les dettes fournisseurs augmentent en raison de renégociations des conditions de paiement avec les principaux fournisseurs du Groupe. Le changement de périmètre de consolidation a contribué à augmenter les dettes courantes de 2 098,9 MMAD dont une hausse 550,4 MMAD des dettes fournisseurs.

Au terme de l'exercice 2018, le passif courant du Groupe Addoha s'élève à 11 253,0 MMAD contre 12 700,5 MMAD en 2017, affichant une baisse de 11,4%. Cette évolution s'explique principalement par (i) la baisse des dettes financières courantes de 757,0 MMAD et ce, en ligne avec le Plan Génération Cash visant à réduire l'endettement du Groupe ainsi que (ii) la diminution de 17,0% des dettes fournisseurs qui ressortent à 3 494,1 MMAD à fin 2018.

Le tableau suivant présente le détail des dettes fournisseurs par maturité à fin 2018 :

Tableau 165 Dettes fournisseurs à fin 2018 par maturité

En MMAD	2018	> 1 an	< 1 an
Dettes fournisseurs	**3 494**	1 383	2 111

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

Le tableau ci-après détaille la composition des autres passifs courants pour la période 2016-2018 :

Tableau 166 Evolution des autres passifs courants pour la période 2016-2018

En KMAD	2016	2016 pro-forma	2017	Var. 16 pro forma/17	1/1/2018	2018	Var. 17/ 18
Clients créditeurs, avances et acomptes	1 709 527	2 397 917	1 871 543	-22,0%	1 871 543	1 984 577	6,0%
Personnel	48 601	50 294	51 453	2,3%	51 453	48 516	-5,7%
Etat créditeur	1 200 007	1 786 585	1 698 083	-5,0%	1 698 083	1 471 251	-13,4%
Diverses dettes	1 642 298	1 705 375	2 042 224	19,8%	2 042 224	2 181 520	6,8%
Autres passifs courants	**4 600 433**	**5 940 172**	**5 663 304**	**-4,7%**	**5 663 304**	**5 685 864**	**0,4%**

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

Au titre de l'exercice 2017, le poste « autres passifs courants » affiche une baisse de 4,7% pour s'établir à 5 663,3 MMAD. Une évolution induite par :

- Le recul du poste « clients créditeurs, avances et acomptes » qui s'élève à 1 871,5 MMAD contre 2 397,9 MMAD en 2016 (-22,0%) ;
- La diminution du poste « Etat créditeur » de 5,0% pour s'établir à 1 698,1 en 2017.

Le changement de périmètre de consolidation a contribué à la hausse du poste « autres passifs courants » de 1 339,7 MMAD dont (i) une hausse 688,4 MMAD du poste « clients créditeurs, avances et acomptes » et (ii) une progression de 586,6 MMAD du poste « Etat créditeur ».

A fin 2018, le poste « autres passifs courants » s'établit à 5 685,9 MMAD, en-quasi stagnation par rapport à fin 2017 (+0,4% d'évolution).

Cette évolution s'explique essentiellement par la baisse de 13,4% du compte « Etat – créditeur » qui ressort à 1 471,3 MMAD. La diminution des dettes courantes est atténuée par la hausse des postes « clients créditeurs » et des diverses dettes respectivement de 6,0% à 1 984,6 MMAD et de 6,8% à 2 181,5 MMAD.

Le tableau ci-dessous présente les autres passifs courants par maturité, à fin 2018 :

Tableau 167 Autres passifs courants à fin 2018 par maturité

En KMAD	2018	> 1 an	< 1 an
Autres passifs courants	**5 685 864**	**2 686 233**	**2 999 630**
- Dont Clients créditeurs, avances et acomptes	1 984 577	995 137	989 439
- Dont personnel	48 516	1 064	47 453
- Dont états créditeur	1 471 251	427 834	1 043 416
- Dont diverses dettes	2 181 520	1 262 198	919 322

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

Le tableau suivant présente le poste « dettes fournisseurs » par filiale pour la période 2016-2018 :

Tableau 168 Répartition du poste « dettes fournisseurs » par filiale sur la période 2016-2018

En KMAD	2016	2016 pro-forma	2017	Var. 16 pro forma/17	1/1/2018	2018	Var. 17/ 18
Douja Promotion	1 868 037	1 868 037	1 908 332	2,2%	1 908 332	1 308 005	-31,5%
Foncière Iskane	408 454	408 454	571 538	39,9%	571 538	571 945	0,1%
Immolog	356 632	356 632	405 752	13,8%	405 752	444 813	9,6%
CITA	321 321	321 321	99 923	-68,9%	99 923	58 078	-41,9%
Mabani Détroit	174 807	174 807	292 386	67,3%	292 386	251 822	-13,9%
Marrakech Golden Resort	126 120	126 120	149 852	18,8%	149 852	149 785	0,0%
Tanger Sakane	102 268	102 268	187 599	83,4%	187 599	172 860	-7,9%
Trade Management	84 962	84 962	107 597	26,6%	107 597	116 810	8,6%
Kamam	57 109	57 109	174 408	>100%	174 408	130 499	-25,2%
Beladi Hadj Fatah	56 655	56 655	47 207	-16,7%	47 207	40 464	-14,3%

Awal Sakane	53 644	53 644	114 082	>100%	114 082	75 597	-33,7%
Optim	50 544	50 544	66 640	31,8%	66 640	66 674	0,1%
Addoha Sud	41 292	41 292	77 870	88,6%	77 870	76 670	-1,5%
Addoha Essalam	26 414	26 414	51 588	95,3%	51 588	149 265	>100%
Prestigia Golf Company	19 435	19 435	28 429	46,3%	28 429	22 824	-19,7%
Al Makane Al Jamil	18 337	18 337	16 182	-11,8%	16 182	18 392	13,7%
Douja Promotion Groupe Addoha Sénégal	15 969	15 969	37 602	>100%	37 602	40 398	7,4%
Douja Promotion Groupe Addoha Côte d'Ivoire	15 496	15 496	26 694	72,3%	26 694	46 358	73,7%
Douja Promotion Groupe Addoha Guinée	8 829	8 829	6 566	-25,6%	6 566	5 720	-12,9%
Dar Jawda	2 761	2 761	986	-64,3%	986	1256	27,4%
Les Pépinières de l'Atlas	2 161	2 161	2 226	3,0%	2 226	2 248	1,0%
MCC	1 668	1 668	2 375	42,4%	2 375	2 532	6,6%
Douja Promotion Groupe Addoha Tchad	1 542	1 542	1 171	-24,1%	1 171	937	-20,0%
Promif	1 206	1 206	1 215	0,7%	1 215	1 208	-0,6%
Douja Promotion Groupe Addoha Congo	864	864	929	7,5%	929	976	5,1%
Douja Promotion Groupe Addoha Cameroun	362	362	332	-8,3%	332	352	6,0%
Promolog	233	233	256	9,9%	256	236	-7,8%
Atlas Mediterranean	124	124	14	-88,7%	14	233	>100%
Addoha Afrique	114	114	177	55,3%	177	247	39,5%
Maroc Village	20	20	45	>100%	45	40	-11,1%
General Firm of Morocco	0	492 515	496 261	0,8%	496 261	478 801	-3,5%
Mabani Zellidja	0	73 005	128 235	75,7%	128 235	53 385	-58,4%
Total fournisseurs Brut	**3 817 378**	**4 382 898**	**5 004 469**	**14,2%**	**5 004 469**	**4 289 431**	**-14,3%**
(-) Élimination des intra-groupes	596 517	611 631	795 679	30,1%	-795 679	795 300	0,0%
Total fournisseurs Net	**3 220 862**	**3 771 267**	**4 208 789**	**11,6%**	**4 208 789**	**3 494 131**	**-17,0%**

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

En 2017, les filiales les plus contributives dans la formation des dettes fournisseurs du groupe avant élimination des intra-groupes, sont les sociétés Douja Promotion Groupe Addoha (38,1% du total des dettes fournisseurs), Foncière Iskane (11,4% du total des dettes fournisseurs), General Firm of Morocco (9,9% du total des dettes fournisseurs), et Immolog (8,1% du total des dettes fournisseurs). A fin 2017, les dettes fournisseurs avant élimination des intra-groupes progressent de 14,2% par rapport à l'exercice 2016 pro-forma. Le changement de la méthode de consolidation des filiales Mabani Zellidja et General of Morocco a conduit à la hausse des dettes fournisseurs de 565,5 MMAD.

Au titre de l'exercice 2018, les filiales qui contribuent le plus à la formation des dettes fournisseurs consolidées sont les sociétés Douja Promotion Groupe Addoha, Immolog, Foncière Iskane, et General Firm of Morocco (soit 65% du poste avant prise en compte des éléments intra-groupe).

Il est à noter que la baisse enregistrée par les principales sociétés contributrices au poste fournisseurs est justifiée par (i) la baisse de l'activité, (ii) la limitation de la production et (iii) les efforts déployés par le groupe dans le but de maitriser les couts du groupe.

VI.5. Endettement net

Le tableau ci-après détaille l'évolution de l'endettement net sur la période 2016-2018 :

Tableau 169 Evolution de l'endettement net consolidé sur la période 2016-2018

En KMAD	2016	2016 pro-forma	2 017	Var. 16 pro forma/17	2 018	Var. 17/ 18
Dettes financières non courantes	4 828 680	4 868 566	4 392 602	-9,8%	4 467 133	1,7%
Dettes financières courantes (- d'un an)	2 181 882	2 185 697	2 636 700	20,6%	1 879 704	-28,7%

Trésorerie et équivalent de trésorerie	836 866	896 208	862 692	-3,7%	636 536	-26,2%
Endettement net	**6 173 696**	**6 158 055**	**6 166 611**	**0,1%**	**5 710 301**	**-7,4%**
Ratio d'endettement[41]	***50,3%***	***48,4%***	***48,5%***	***0,1 pts***	***51,2%***	***2,8 pts***

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

Sur la période 2016-2018, les dettes financières non courantes se détaillent comme suit :

Tableau 170 Répartition des dettes financières non courantes par filiale sur la période 2016-2018

En KMAD	2016	2016 pro-forma	2017	Var. 16 pro forma/17	1/1/2018	2018	Var. 17/ 18
Douja Promotion Groupe Addoha	3 542 959	3 542 959	3 280 075	-7,4%	3 280 075	3 148 035	-4,0%
Immolog	700 000	700 000	344 933	-50,7%	344 933	275 930	-20,0%
Kamam	341 809	341 809	393 927	15,2%	393 927	480 000	21,8%
Douja Promotion Groupe Addoha Sénégal	97 190	97 190	98 542	1,4%	98 542	110 919	12,6%
Douja Promotion Groupe Addoha Côte d'Ivoire	83 133	83 133	92 405	11,2%	92 405	94 114	1,8%
Foncière Iskane	63 108	63 108	54 349	-13,9%	54 349	242 596	>100%
Prestigia Golf Company	480	480	412	-14,2%	412	412	0,0%
Addoha Essalam	1	1	32	>100%	32	0	-100,0%
CITA	-	-	95 643	n.a	95 643	79 880	-16,5%
General Firm of Morocco	-	39 886	32 283	-19,1%	32 283	35 247	9,2%
Total dettes financières non courantes	**4 828 680**	**4 868 566**	**4 392 603**	**-9,8%**	**4 392 603**	**4 467 133**	**1,7%**

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

Exercice 2017

A fin 2017, l'endettement net du groupe s'établit à 6 166,6 MMAD, soit une légère hausse de 0,1% par rapport à 2016 pro-forma. Cette augmentation résulte de la hausse des dettes financières courantes de 451,0 MMAD. Ainsi, le ratio d'endettement du Groupe ressort à 48,5% en 2017 vs 48,4% à fin 2016 pro-forma.

Le changement de méthode de consolidation de General Firm of Morocco et Mabani Zellidja a entraîné une baisse de l'endettement net de 15,6 MMAD. Ainsi, le ratio d'endettement du Groupe en 2016 pro-forma est de 48,4% vs 50,3% en 2016.

Exercice 2018

Au terme de l'année 2018, l'endettement net du groupe s'établit à 5 710,3 MMAD, soit une baisse de 7,4% par rapport à 2017. Cette diminution résulte essentiellement de la diminution des dettes financières courantes de 757,0 MMAD compensée par une baisse de 26,2% de la trésorerie et équivalent de trésorerie qui s'établit à 636,5 MMAD. Ce résultat demeure en ligne avec la politique de désendettement du groupe qui a été engagée par le management en 2015.

Par ailleurs, il est à souligner qu'à fin 2018, la société Immolog affiche un solde de 280 MMAD en termes d'emprunt obligataire (contre 350 MMAD à fin 2017), expliquant principalement la baisse de la contribution d'Immolog dans le total des dettes financières non courantes du groupe DPGA.

En dépit de l'amélioration de l'endettement net du groupe, le ratio d'endettement ressort en augmentation de 2,8 points expliquée par la baisse enregistrée des capitaux propres consolidés (-12,4% à 11 146,9 MMAD) au 31/12/2018.

VI.6. Etude de l'équilibre financier

L'équilibre financier du groupe se présente comme suit sur la période 2016-2018 :

[41] *Ratio d'endettement = Endettement net / Capitaux propres consolidés*

Tableau 171 Evolution de l'équilibre financier sur la période 2016-2018

En KMAD	2016	2016 pro-forma	2017	Var. 16 pro forma/17	2018	Var. 17/ 18
Financement permanent[42]	17 103 808	17 592 023	17 119 974	-2,7%	15 613 988	-8,8%
(-) actif immobilisé[43]	1 615 067	1 403 374	1 828 909	30,3%	2 443 602	33,6%
Fonds de roulement	**15 488 741**	**16 188 649**	**15 291 065**	**-5,5%**	**13 170 386**	**-13,9%**
Actif circulant (hors trésorerie)	25 008 884	27 750 061	27 525 195	-0,8%	24 168 315	-12,2%
(-) passif circulant[44]	8 175 127	10 271 923	10 460 121	1,8%	9 754 762	-6,7%
Besoin de financement global	**16 833 757**	**17 478 138**	**17 065 074**	**-2,4%**	**14 413 553**	**-15,5%**
FR/BFG	***92,0%***	***92,6%***	***89,6%***	***-3,0 pts***	***91,4%***	***1,8 pts***
Trésorerie nette	**-1 345 016**	**-1 289 489**	**-1 774 009**	**37,6%**	**-1 243 167**	**-29,9%**

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

En 2017, le fonds de roulement du Groupe Addoha affiche une baisse de 5,5% comparé à l'exercice 2016 pro-forma. Cette baisse est principalement liée à l'effet combiné (i) de la baisse du financement permanent de 2,7% et (ii) de la progression de l'actif immobilisé de 30,3%.

En parallèle, le besoin en fonds de roulement connaît une régression de 2,4% entre 2016 pro-forma et 2017 et s'établit à 17 065,1 MMAD en 2017. La baisse est principalement liée à la diminution de l'actif circulant du Groupe (-0,8%) et à la hausse du passif circulant (+1,8%).

A fin 2017, la trésorerie nette s'établit à -1 774,0 MMAD vs -1 289,5 MMAD en 2016 pro-forma et le rapport FR/BFG s'élève à 89,6%.

Le changement de méthode de consolidation des filiales Mabani Zellidja et General Firm of Morocco a entraîné une hausse (i) du fonds de roulement de 699,9 MMAD et (ii) du BFR de 644,4 MMAD. Il en résulte une amélioration de la trésorerie qui passe de -1345,0 MMAD à -1 289,5 MMAD.

Au titre de l'exercice 2018, la baisse de 8,8% du financement permanent du groupe (liée principalement à la baisse des capitaux propres), conjuguée à une croissance de 33,6% de l'actif immobilisé portent le fonds de roulement à 13 170,4 MMAD contre 15 291,1 MMAD en 2017.

Le besoin en fonds de roulement du groupe accuse une baisse de 15,5% à fin 2018, compte tenu d'une diminution plus importante de l'actif circulant par rapport au passif circulant.

Cette situation se traduit par une amélioration de la trésorerie nette en 2018 par rapport à l'exercice précèdent (-1 243,2 MMAD en 2018 contre -1 774,0 MMAD en 2017).

Le rapport FR/BFG s'établit 91,4% en 2018 contre 89,6% en 2017.

VI.7. Ratios de liquidité

Les ratios de liquidité du groupe se présentent comme suit sur la période 2016-2018 :

Tableau 172 Evolution des ratios de liquidité sur la période 2016-2018

En jours	2016	2016 pro-forma	2017	Var. 16 pro forma/17	2018	Var. 17/ 18
Rotation du crédit client (en jrs du CA TTC)[45]	307	306	365	19,6%	297	-18,7%
Rotation du crédit fournisseurs (en jrs de conso TTC)[46]	285	310	355	14,4%	466	31,1%
Rotation des stocks de produits finis (en jrs de CA HT)[47]	205	221	267	21,0%	353	32,2%

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

[42] *Capitaux propres de l'ensemble + Dettes financières non courantes*

[43] *Total Actifs non courants*

[44] *Provisions non courantes + autres passifs non courants + impôt différés passif+provisions courantes+dettes fournisseurs +autres passifs courants*

[45] *Rotation du Crédit Clients = (Créances clients nettes/Chiffre d'affaires TTC)*360 Hypothèse en terme de taux moyen de TVA retenue par DPGA : 18%*

[46] *Rotation du Crédit Fournisseurs= (Dette fournisseurs/ (achats consommés de matières et marchandises TTC))*360*

[47] *Rotation des Produits Finis= (Produits finis/Chiffre d'affaires)*360*

En 2017, le délai de recouvrement des crédits clients et le délai de rotation du crédit fournisseurs progressent respectivement de 19,6% et 14,4% par rapport à 2016 pro-forma. La hausse du taux de rotation des créances clients est principalement justifiée par la baisse du chiffre d'affaires suite à la conjoncture sectorielle. L'augmentation du ratio de rotation du crédit fournisseurs est imputable à la hausse des dettes fournisseurs.

Par ailleurs, en 2017, le délai de rotation des stocks de produits finis a augmenté de 21,0% par rapport à 2016 pro-forma. Le changement de méthode de consolidation des filiales Mabani Zellidja et General Firm of Morocco a conduit à une hausse du délai de rotation de stock de produits finis.

Entre 2017 et 2018, les délais de recouvrement des crédits clients et le délai de rotation du crédit fournisseurs évoluent respectivement de -18,7% et 31,1%. La baisse du taux de rotation des créances clients s'explique essentiellement par la baisse importante des créances clients nettes sur la période.

Par ailleurs, le délai de rotation des stocks de produits finis augmente et passe de 267 jours à 353 jours. Cette variation est expliquée par une baisse des stocks de produits finis moins importante que celle du chiffre d'affaires.

VI.8. Ratios de rentabilité

Tableau 173 Evolution des ratios de rentabilité sur la période 2016-2018

	2016	2016 pro-forma	2017	Var. 16 pro-forma/17	2018	Var. 17/ 18
Rentabilité des capitaux engagés (ROCE)[48]	6,2%	5,7%	4,3%	-1,3 pts	3,0%	-1,3 pts
Rentabilité des fonds propres (ROE)[49]	8,7%	8,7%	6,6%	-2,1 pts	3,7%	-2,9 pts
Rentabilité des actifs (ROA)[50]	4,1%	3,7%	2,9%	-0,8 pts	1,5%	-1,4 pts

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

La rentabilité des fonds propres se détériore de 2,1 pts et s'établit à 6,6% à fin 2017, contre 8,7% en 2016 pro-forma. Ce retrait s'explique essentiellement par la baisse de 24,3% du résultat net part du groupe. De la même manière, la rentabilité des capitaux engagés décroît de 1,3 pts pour s'établir à 4,3% en 2017, notamment du fait du repli du résultat d'exploitation courant entre 2016 pro-forma et 2017 de 28,4%.

La rentabilité financière affiche une baisse de 2,9 points et ressort à 3,7% reflétant ainsi la chute de 50,7% du RNPG. De même, la rentabilité économique évolue de -1,3 points entre 2017 et 2018 pour s'établir à 3,0%. Cette baisse s'explique essentiellement par la baisse de 37,3% du résultat d'exploitation.

VI.9. Coût de la dette et couverture de la dette

Le tableau suivant présente le coût d'endettement de Douja Promotion sur la période 2016-2018 :

Tableau 174 Evolution du coût de la dette sur la période 2016-2018

En KMAD	2016	2016 pro-forma	2017	2018
Dettes financières non courantes	4 828 680	4 868 566	4 392 602	4 467 133
Dettes financières courantes	2 181 882	2 185 697	2 636 700	1 879 704
Total dettes	7 010 562	7 054 263	7 029 302	6 346 837
Coût de l'endettement net	453 850	460 566	415 913	412 651
Coût de la dette[51]	6,1%	6,2%	5,9%	6,2%

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

Le coût de la dette est maîtrisé sur l'ensemble de la période et s'établit en moyenne à 6,1% sur la période 2016-2018 en tenant compte de l'exercice 2016 pro-forma.

[48] *ROCE = Résultat d'exploitation courant x (1-taux d'IS théorique) / (Actif immobilisé + BFG)*
Taux d'IS théorique : résultat de la formule (Impôt sur les sociétés / Résultat avant impôt des entreprises intégrées)
[49] *ROE = Résultat net part du groupe / Capitaux propres part du groupe*
[50] *ROA = Résultat net de l'ensemble consolidé / Total Actif*
[51] *Coût de la dette = Coût de l'endettement financier net / Moyenne Total dette N et N-1*

Le tableau suivant présente le taux de couverture de la dette de Douja Promotion sur la période 2016-2018 :

Tableau 175 Evolution du ratio de couverture de la dette sur la période 2016-2018

En KMAD	2016	2016 pro-forma	2017	2018
Remboursements d'emprunts	1 536 761	1 536 761	1 779 711	2 158 360
Coût de l'endettement net	453 850	460 566	415 913	412 651
EBE[52]	1 418 820	1 370 273	922 543	460 826
Ratio de couverture de la dette[53]	**0,7**	**0,7**	**0,4**	**0,2**

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

Le ratio de couverture de la dette se déprécie et passe de 0,7 en 2016 pro-forma à 0,4 en 2017 principalement en raison de la baisse de l'excédent brut d'exploitation de 32,7%, combinée à l'augmentation des remboursements de dettes de 15,8%.

En 2018, le ratio de couverture de la dette a baissé (0,2 vs 0,4 en 2017) principalement en raison de la baisse de l'excédent brut d'exploitation de 50,0% combinée à l'augmentation des remboursements de dettes de 21,3%.

[52] *EBE = Chiffre d'affaires ± variation des stocks – achats consommés de matières et marchandises – autres charges externes – charges de personnel – impôts et taxes*

[53] *Ratio de couverture de la dette = EBE / (coût de l'endettement net + remboursements d'emprunts)*

VII. Analyse du tableau de flux de trésorerie consolidé

VII.1. Analyse du tableau de flux de trésorerie sur la période 2016-2018

Le tableau suivant reprend les principaux indicateurs du tableau de flux de trésorerie consolidé pour les exercices 2016, 2017 et 2018 (IFRS) :

Tableau 176 Tableau de flux de trésorerie consolidé pour la période 2016-2018

En KMAD	2016	2016 pro-forma	2017	2018
Flux de trésorerie liés à l'activité				
Résultat net des sociétés intégrées	1 143 208	1 058 031	879 911	420 821
Élimination des charges et produits sans incidence sur la trésorerie ou non liés à l'activité				
+Amortissements et provisions	22 535	-57 490	20 585	27 297
+Variation des impôts différés	19 086	9 038	92 096	94 025
-Plus-values de cession, nettes d'impôt	-	-	-	-
+ Autres Charges et produits sans Incidence sur la trésorerie	-32 651	-36 283	-26 993	-18 047
=Marge brute d'autofinancement des sociétés intégrées	**1 152 179**	**973 296**	**965 599**	**524 095**
-Variation du besoin en fonds de roulement lié à l'activité(2)	**-1 570 229**	**-1 726 818**	**-199 811**	**-345 328**
Flux net de trésorerie lié l'activité	**2 722 408**	**2 700 114**	**1 165 409**	**869 423**
Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement				
- Acquisition d'immobilisations	578 446	578 446	160 773	555
+ Cession d'immobilisations, nettes d'impôt	-	312 562	-	12 851
Dividendes reçus d'entreprises associées	20 000	-	-	-
+Incidence des variations de périmètre	9 000	9 000	-	2 000
+Incidence des retraitements IFRS sans impact de trésorerie	-73 794	-73 794	-173 637	-541
Flux net de trésorerie lié aux opérations d'investissement	**-623 240**	**-330 678**	**-334 410**	**13 754**
Flux de trésorerie liés aux opérations de financement				
- Dividendes versés aux actionnaires de la société mère	719 627	719 627	767 602	387 069
- Dividendes versés aux minoritaires des sociétés intégrées	52 450	72 500	72 429	44 500
+Augmentations de capital en numéraire	-	-	-	-
- Augmentations de cautions	-	-	-	-
+Récupération des cautions	288	-4 197	477	4 701
+Émissions d'emprunts	1 487 097	1 183 276	1 303 748	2 232 891
-Remboursements d'emprunts	1 536 761	1 536 761	1 779 711	2 158 360
Flux net de trésorerie lié aux opérations de financement	**-821 504**	**-1 149 809**	**-1 315 518**	**-352 337**
Variation de trésorerie	**1 277 665**	**1 219 627**	**-484 519**	**530 841**
Trésorerie d'ouverture	**-2 622 680**	**-2 509 116**	**-1 289 489**	**-1 774 008**
Trésorerie de clôture	**-1 345 016**	**-1 289 489**	**-1 774 008**	**-1 243 167**

Source : Douja Promotion Groupe Addoha / [1]à l'exclusion des provisions sur l'actif circulant – [2]Prix d'achat ou de vente augmenté ou diminué de la trésorerie acquise

Exercice 2017

Flux de trésorerie liés à l'activité

En 2017, l'activité du Groupe génère un flux de trésorerie de 1 165,4 MMAD contre un flux de 2 700,1 MMAD durant l'exercice 2016 pro-forma. Cette évolution s'explique principalement par la baisse du résultat net des sociétés intégrées de 16,8% et par la variation du besoin en fonds de roulement lié à l'activité sur la période qui passe de -1 726,8 MMAD à -199,8 MMAD entre 2016 pro-forma et 2017. Le changement de méthode de consolidation des filiales Mabani Zellidja et General Firm of Morocco contribue à réduire le flux net de trésorerie généré par l'activité de 22,3 MMAD en 2016.

Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement

Concernant les opérations d'investissement, Douja Promotion Groupe Addoha enregistre une légère évolution des flux de trésorerie liés auxdites opérations puisque ces derniers passent de -330,7 MMAD en 2016 à -334,4 MMAD en 2017. Cette évolution est principalement due à l'incidence des retraitements IFRS sans impact de trésorerie (-173,6 MMAD à fin 2017 vs -73,8 MMAD à fin 2016 pro-forma) et ce, malgré la baisse des acquisitions d'immobilisations (160,8 MMAD en 2017 vs 578,5 MMAD à fin 2016). Le changement de méthode de consolidation des filiales Mabani Zellidja et General Firm of Morocco contribue à augmenter le flux net de trésorerie lié aux opérations d'investissement de 292,6 MMAD en 2016.

Le tableau suivant décline les principaux investissements consolidés en 2017 par entité :

Tableau 177 Répartition des investissements réalisés en 2017 par filiale

En KMAD	Investissements réalisés en 2017
Douja Promotion	153 207
CITA	7 566
Total	**160 773**

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

Flux de trésorerie liés aux opérations de financement

En 2017, les flux de trésorerie liés aux opérations de financement ressortent à -1 315,5 MMAD (contre -1 149,8 MMAD en 2016 pro-forma). Cette détériotation des flux trouve son origine dans la hausse des remboursements d'emprunts par rapport à l'exercice précédent (+15,8%) couplée à l'augmentation des dividendes versés aux actionnaires de la société mère (+6,7%). Le changement de méthode de consolidation des filiales Mabani Zellidja et General Firm of Morocco contribue à détériorer le flux net de trésorerie lié aux opérations d'investissement qui passe de -821,5 MMAD à -1 149,8 MMAD.

Par conséquent, la trésorerie s'établit à un niveau déficitaire de 1 774,0 MMAD à fin 2017 contre 1 289,5 MMAD à fin 2016 pro-forma. Le changement de méthode de consolidation des filiales Mabani Zellidja et General Firm of Morocco permet d'améliorer la trésorerie qui passe de -1 345,0 MMAD à 1 289,5 MMAD.

Exercice 2018

Flux de trésorerie liés à l'activité

En 2018, l'activité du Groupe génère un flux de trésorerie de 869,4 MMAD, contre un flux de 1 165,4 MMAD un an auparavant. Cette évolution s'explique principalement par la baisse du chiffre d'affaires des sociétés intégrées et donc des encaissements qui en découlent.

Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement

Concernant les opérations d'investissement, Douja Promotion Groupe Addoha enregistre un flux de 13,8 MMAD contre -334,4 MMAD en 2017. Cette évolution s'explique notamment par une baisse des acquisitions d'immobilisations (0,6 MMAD en 2018 contre 160,8 MMAD en 2017).

Il est à noter que les cessions d'immobilisations nettes d'impôt s'établissent à 12,9 MMAD en 2018.

Le tableau suivant décline les principaux investissements consolidés en 2018 par entité :

Tableau 178 Répartition des investissements réalisés en 2018 par filiale

En KMAD	Investissements réalisés en 2018
Douja Promotion	501
Prestigia Golf Company	54
Total	**555**

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

Flux de trésorerie liés aux opérations de financement

En 2018, les flux de trésorerie liés aux opérations de financement s'établissent à -352,3 MMAD contre -1 315,5 MMAD en 2017. Cette évolution s'explique essentiellement par la hausse des émissions d'emprunts par rapport à l'exercice précédent (2 232,9 MMAD en 2018 *vs.* 1 303,7 MMAD en 2017).

Ainsi et compte tenu de la progression du fonds de roulement et du besoin en fonds de roulement entre 2017 et 2018, la variation de la trésorerie s'établit à un niveau positif de 530,8 MMAD.

Partie V. SITUATION FINANCIERE SEMESTRIELLE DE DOUJA PROMOTION GROUPE ADDOHA

I. Informations financières sélectionnées

Les tableaux ci-dessous présentent les principales informations financières sélectionnées :

En KMAD	30/06/2018 publié	30/06/2018 pro forma	30/06/2019	Var. S1 2018 pro forma/S1 2019
Chiffre d'affaires	2 562 465	2 562 465	2 016 831	-21,3%
Résultat net - Part du groupe	373 905	454 536	340 465	-25,1%

En KMAD	2018	30/06/2019	Var. 2018 / S1 2019
Endettement net	5 710 301	5 492 963	-3,8%
Ratio d'endettement[54]	***51,2%***	***47,8%***	***-3,4 pts***

A fin juin 2019, le groupe Addoha affiche un chiffre d'affaires consolidé de 2 016,8 MMAD en baisse de 21,3% par rapport à fin juin 2018. Cette baisse s'explique par un contexte sectoriel peu dynamique.

De même, le RNPG affiche une baisse de 25,1% à 340,5 MMAD comparé à fin juin 2018. Cette évolution résulte essentiellement du recul du niveau d'activité qui se traduit par une baisse du résultat d'exploitation courant (427,5 MMAD à fin juin 2019 contre 513,6 MMAD à fin juin 2018 proforma).

En ce qui concerne l'endettement net, le groupe Addoha maintient sa politique de désendettement. A fin juin 2019, la dette nette consolidée du groupe enregistre un allègement de 3,8% à 5 493,0 MMAD par rapport à fin 2018 et affiche un ratio d'endettement de 47,8% à fin juin 2019 contre 51,2% à fin 2018.

[54] *Ratio d'endettement = Endettement net / capitaux propres consolidés*

II. Attestation d'examen limité de la situation intermédiaire

II.1. Attestation d'examen limité de la situation intermédiaire relative aux comptes sociaux de Douja Promotion Groupe Addoha au 30 juin 2019

En application des dispositions du Dahir portant loi n° 1-93-212 du 21 septembre 1993, tel que modifié et complété, nous avons procédé à un examen limité de la situation intermédiaire de la Société Douja Promotion Groupe Addoha S.A. comprenant le Bilan et le Compte de Produits et Charges relatifs à la période du 1er janvier au 30 juin 2019. Cette situation intermédiaire qui fait ressortir un montant de capitaux propres et assimilés totalisant 11 000 418 612,66 MAD, dont un bénéfice net de 202 316 887,46 MAD, relève de la responsabilité des organes de gestion de la Société.

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

Sur la base de notre examen limité, nous n'avons pas relevé de faits qui nous laissent penser que la situation intermédiaire, ci-jointe, ne donne pas une image fidèle du résultat des opérations du semestre écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la Société Douja Promotion Groupe Addoha S.A. arrêtés au 30 juin 2019, conformément au référentiel comptable admis au Maroc.

Casablanca, le 27 septembre 2019

Les Commissaires aux Comptes

Sakina Bensouda Korachi	**Bahaa Saaidi**
Deloitte Audit	A. Saaïdi & Associés

II.2. Attestation d'examen limité de la situation intermédiaire relative aux comptes consolidés de Douja Promotion Groupe Addoha au 30 juin 2019

Nous avons procédé à un examen limité de la situation intermédiaire consolidée de la Société Douja Promotion Groupe Addoha S.A. et de ses fi liales (Douja Promotion Groupe Addoha), comprenant l'état de la situation financière, l'état du résultat global, l'état de variation des capitaux propres, le tableau des flux de trésorerie et des notes explicatives relatifs à la période du 1er janvier au 30 juin 2019. Cette situation intermédiaire fait ressortir un montant de capitaux propres consolidés totalisant KMAD 11 492 031 dont un bénéfice net consolidé de KMAD 422 138.

Nous avons eff ectué notre mission selon les normes de la profession au Maroc. Ces normes requièrent que l'examen limité soit planifi é et réalisé en vue d'obtenir une assurance modérée que la situation intermédiaire ne comporte pas d'anomalie significative. Un examen limité comporte essentiellement des entretiens avec le personnel et des vérifications analytiques appliquées aux données fi nancières ; il fournit donc un niveau d'assurance moins élevé qu'un audit. Nous n'avons pas eff ectué un audit et, en conséquence, nous n'exprimons donc pas d'opinion d'audit.

Sur la base de notre examen limité, nous n'avons pas relevé de faits qui nous laissent penser que les états consolidés, cijoints, ne donnent pas une image fidèle du résultat des opérations du semestre écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine au 30 juin 2019, conformément aux normes comptables internationales (IAS/ IFRS).

Sans remettre en cause la conclusion formulée ci-dessus, nous attirons votre attention sur le fait que certains procès verbaux des organes de gouvernance de la société General Firm of Morocco « GFM » et de ses fi liales ne nous ont pas été communiqués. Il s'agit des procès-verbaux des organes approuvant les comptes relatifs à l'exercice 2015, ceux arrêtant et approuvant les comptes relatifs aux exercices 2016, 2017 et 2018, et ceux arrêtant les comptes relatifs à l'exercice clos au 30 juin 2019. Nous rappelons que les titres du Groupe GFM et ses fi liales, détenus par DOUJA PROMOTION GROUPE ADDOHA et MARTINSA FADESA à parts égales de 50%, sont consolidés par la méthode d'intégration globale et contribuent à hauteur de MMAD 9 dans le résultat net consolidé de DOUJA PROMOTION GROUPE ADDOHA au 30 juin 2019.

Casablanca, le 27 septembre 2019

Les Commissaires aux Comptes

Sakina Bensouda Korachi	**Bahaa Saaidi**
Deloitte Audit	A. Saaïdi & Associés

II.3. Attestation d'examen limité sur la situation intermédiaire des comptes sociaux sur la période du 1er janvier au 30 juin 2018

En application des dispositions du Dahir portant loi n°1-93-212 du 21 septembre 1993, tel que modifié et complété, nous avons procédé à un examen limité de la situation intermédiaire de la Société Douja Promotion Groupe Addoha S.A comprenant le bilan et le compte de produits et charges relatifs à la période du 1er janvier au 30 juin 2018. Cette situation intermédiaire qui fait ressortir un montant de capitaux propres et assimilés totalisant 10 923 851 639,12 MAD, dont un bénéfice net de 216 333 408,41 MAD, relève de la responsabilité des organes de gestion de la Société.

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

Sur la base de notre examen limité, nous n'avons pas relevé de faits qui nous laissent penser que la situation intermédiaire, ci-jointe, ne donne pas une image fidèle du résultat des opérations du semestre écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la Société Douja Promotion Groupe Addoha S.A arrêtés au 30 juin 2018, conformément au référentiel comptable admis au Maroc.

Sans remettre en cause la conclusion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur le fait que la société a reçu un avis de vérification fiscale relatif aux impôts et taxes au titre de la période non prescrite.

Casablanca, le 26 septembre 2018

Ahmed Benabdelkhalek — **Bahaa Saaidi**

Deloitte Audit — A. Saaïdi & Associés

II.4. Attestation d'examen limité sur la situation intermédiaire consolidée sur la période du 1er janvier au 30 juin 2018

Nous avons procédé à un examen limité de la situation intermédiaire consolidée de la société Douja Promotion Groupe Addoha S.A. et de ses filiales (Douja Promotion Groupe Addoha), comprenant l'état de la situation financière, l'état du résultat global, l'état de variation des capitaux propres, le tableau des flux de trésorerie et des notes explicatives relatifs à la période du 1er janvier au 30 juin 2018. Cette situation intermédiaire fait ressortir un montant de capitaux propres consolidés totalisant 12 677 851 KMAD dont un bénéfice net consolidé de 415 309 KMAD.

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

Sur la base de notre examen limité, nous n'avons pas relevé de faits qui nous laissent penser que les états consolidés, ci-joints, ne donnent pas une image fidèle du résultat des opérations du semestre écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine au 30 juin 2018, conformément aux normes comptables internationales (IAS/IFRS).

Sans remettre en cause la conclusion formulée ci-dessus, nous attirons votre attention sur les situations suivantes :

- Les sociétés Douja Promotion Groupe Addoha et deux de ses filiales ont reçu un avis de vérification fiscale relatif aux impôts et taxes au titre de la période non prescrite.
- Certains procès-verbaux des organes de gouvernance de la société General Firm of Morocco « GFM » et de ses filiales ne nous ont pas été communiqués. Il s'agit des procès-verbaux des organes approuvant les comptes relatifs à l'exercice 2015, ceux arrêtant et approuvant les comptes relatifs aux exercices 2016 et 2017, et ceux arrêtant les comptes relatifs à la période du 1er janvier au 30 juin 2018. Nous rappelons que les titres du Groupe GFM et ses filiales, détenus par Douja Promotion Groupe Addoha et Martinsa Fadesa à parts égales de 50% sont consolidés par la méthode d'intégration globale et contribuent à hauteur de 7 MMAD dans le résultat net consolidé de Douja Promotion Groupe Addoha au 30 juin 2018.

Casablanca, le 26 septembre 2018

Ahmed Benabdelkhalek — Deloitte Audit

Bahaa Saaidi — A. Saaïdi & Associés

II.5. Attestation d'examen limité des commissaires aux comptes sur la situation intermédiaire consolidée pro-forma au 30 juin 2018

Nous avons procédé à un examen limité de la situation intermédiaire consolidée pro-forma de la Société DOUJA PROMOTION GROUPE ADDOHA S.A. et de ses filiales (Douja Promotion Groupe Addoha), comprenant l'état de la situation financière et de l'état du résultat global relatifs à la période du 1er janvier au 30 juin 2018. Cette situation intermédiaire consolidée pro-forma fait ressortir un montant de capitaux propres consolidés totalisant MAD 11 225 644 997 dont un bénéfice net consolidé de MAD 492 490 008.

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

Sur la base de notre examen limité, nous n'avons pas relevé de faits qui nous laissent penser que les états consolidés pro-forma, ci-joints, ne donnent pas une image fidèle du résultat des opérations du semestre écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine au 30 juin 2018, conformément aux normes comptables internationales (IAS/IFRS).

Sans remettre en cause la conclusion formulée ci-dessus, nous attirons votre attention sur les situations suivantes :

- Les sociétés DOUJA PROMOTION GROUPE ADDOHA et deux de ses filiales ont reçu un avis de vérification fiscale relatif aux impôts et taxes au titre de la période non prescrite.
- Certains procès-verbaux des organes de gouvernance de la société General Firm of Morocco « GFM » et de ses filiales ne nous ont pas été communiqués. Il s'agit des procès-verbaux des organes approuvant les comptes relatifs à l'exercice 2015, ceux arrêtant et approuvant les comptes relatifs aux exercices 2016 et 2017, et ceux arrêtant les comptes relatifs à la période du 1er janvier au 30 juin 2018. Nous rappelons que les titres du Groupe GFM et ses filiales, détenus par DOUJA PROMOTION GROUPE ADDOHA et MARTINSA FADESA à parts égales de 50% sont consolidés par la méthode d'intégration globale et contribuent à hauteur de MMAD -1 dans le résultat net consolidé de DOUJA PROMOTION GROUPE ADDOHA au 30 juin 2018.

Casablanca, le 05 décembre 2019

Les Commissaires aux Comptes

Deloitte Audit	A. Saaïdi & Associés
Sakina BENSOUDA-KORACHI	Bahaa SAAIDI
Associée	Associée

II.6. Explication de la réserve des CAC

La réserve des Commissaires aux Comptes, au niveau de l'attestation d'examen limité de la situation intermédiaire relative aux comptes consolidés de Douja Promotion Groupe Addoha au 30 juin 2019, s'explique par la liquidation de l'actionnaire FADESA. Par conséquent, les PV des organes de la société GFM et de ses filiales ne sont plus établis.

III. Présentation des comptes

III.1. Normes et méthodes comptables

En 2019, le groupe a appliqué les dispostions des normes IFRS 16 et IFRIC 23, telles que définies ci-dessous :

- **IFRIC 23 :**

Le 7 juin 2017, l'IFRS IC (Interpretations Committee) a publié l'interprétation IFRIC 23 relative au traitement des positions fiscales incertaines en matière d'impôt sur le résultat. Cette interprétation est applicable de manière obligatoire aux exercices ouverts à compter du 1er janvier 2019 et prévoit deux options de transition :

- ✓ Application totalement rétrospective, selon IAS 8 (c'est-à-dire notamment en retraitant les états financiers comparatifs présentés) ;
- ✓ Application partiellement rétrospective, en comptabilisant l'impact cumulé à l'ouverture de l'exercice de première application dans les capitaux propres d'ouverture de cet exercice. Le Groupe Addoha, dans le cadre de l'implémentation de l'IFRIC 23, a opté pour la méthode partiellement rétrospective.

➔ Il est à noter que l'impact, estimé et comptabilisé au 1/1/2019, suite à l'application de cette norme est de -60 MMAD sur les capitaux propres consolidés de DPGA et +60 MMAD sur les provisions non courantes du groupe.

- **IFRS 16 :**

En janvier 2016, l'IASB a annoncé la mise en place de la norme IFRS 16, portant sur les contrats de location. Cette dernière remplace la norme IAS 17 et toutes les interprétations liées.

Avec son entrée en application, à compter du 1er janvier 2019, la distinction entre « location simple » et « location financement » est supprimée. Désormais, l'ensemble des contrats de location ont le même traitement comptable. Le bien loué est enregistré à l'actif du bilan au titre d'un « Droit d'Utilisation » et l'engagement financier associé au passif, au titre d'une « Dette Locative ».

Dans le compte de résultat, le droit d'utilisation est amorti linéairement et la dette financière subit un amortissement dégressif sur la durée du contrat de location. L'impact de l'application de la nouvelle norme IFRS 16 a été comptabilisé de manière rétrospective en réserves consolidés.

➔ L'impact de l'application de la norme IFRS 16, estimé et comptabilisé au 1/1/2019, est de : +102 MMAD sur les immobilisations corporelles nettes, +102 MMAD sur les dettes non courantes et +0,5 MMAD sur les capitaux propres.

III.2. Comptes proforma S1 2018

Les agrégats du compte du résultat du 30 juin 2019 sont comparés à ceux des comptes proforma au 30 juin 2018 retraités avec l'impact de l'application de l'IFRS 9.

En effet, l'impact de la norme n'a été estimé et comptabilisé qu'en fin de décembre 2018, et non dans les comptes intermédiaires à la fin du premier semestre.

IV. Périmètre de consolidation

IV.1. Périmètre de consolidation au 30 juin 2019

Tableau 179 Perimètre de consolidation

	Pourcentage de contrôle	Pourcentage d'intérêt	Méthode de consolidation
Douja Promotion Groupe Addoha	-	-	Société consolidante
Immolog	50%	50%	Intégration Globale
Promolog	100%	100%	Intégration Globale
Promif	100%	100%	Intégration Globale
Dar Jawda	100%	100%	Intégration Globale
Addoha Essalam	100%	100%	Intégration Globale
Tanger Sakane	100%	100%	Intégration Globale
Mabani Zellidja	50%	50%	Intégration Globale
Al Qudra Addoha	50%	50%	Mise en équivalence
Mabani Detroit	100%	100%	Intégration Globale
General Firm Of Morocco	50%	50%	Intégration Globale
Trade Management	100%	100%	Intégration Globale
Marrakech Golden Resorts	100%	100%	Intégration Globale
Beladi Hadj Fatah	50%	50%	Intégration Globale
Optim Immobilier	100%	100%	Intégration Globale
Cap Spartel	50%	50%	Mise en équivalence
CITA	100%	100%	Intégration Globale
Maroc Villages	100%	100%	Intégration Globale
Awal Sakane	100%	100%	Intégration Globale
Les Pépinières de l'Atlas	100%	100%	Intégration Globale
Atlas & Mediterranean Prop	100%	100%	Intégration Globale
Douja Promotion G.A Guinée	100%	100%	Intégration Globale
Foncière Iskane	50%	50%	Intégration Globale
Douja Promotion Côte d'ivoire	100%	100%	Intégration Globale
Prestigia Golf Company	100%	100%	Intégration Globale
Al Makane Al Jamil	100%	100%	Intégration Globale
Kamam	100%	100%	Intégration Globale
Douja Promotion Cameroun	100%	100%	Intégration Globale
Douja Promotion Groupe Addoha Sénégal	100%	100%	Intégration Globale
Douja Promotion Congo	100%	100%	Intégration Globale
Douja Promotion Groupe Addoha Tchad	100%	100%	Intégration Globale
Addoha Sud	100%	100%	Intégration Globale
Addoha Afrique	100%	100%	Intégration Globale

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

IV.2. Périmètre de consolidation au 30/06/2018

Tableau 180 Perimètre de consolidation

Société	Pourcentage de contrôle	Pourcentage d'intérêt	Méthode de consolidation
Douja Promotion Groupe Addoha	-	-	Société consolidante
Immolog	50,00%	50,00%	Intégration Globale
Promolog	100,00%	100,00%	Intégration Globale
Promif	100,00%	100,00%	Intégration Globale
Dar Jawda	100,00%	100,00%	Intégration Globale
Addoha Essalam	100,00%	100,00%	Intégration Globale
Tanger Sakane	100,00%	100,00%	Intégration Globale
Mabani Zellidja	50,00%	50,00%	Intégration Globale
Al Qudra Addoha	50,00%	50,00%	Mise en équivalence
Mabani Detroit	80,00%	80,00%	Intégration Globale
General Firm Of Morocco	50,00%	50,00%	Intégration Globale
Trade Management	100,00%	100,00%	Intégration Globale
Marrakech Golden Resorts	100,00%	100,00%	Intégration Globale
Beladi Hadj Fatah	50,00%	50,00%	Intégration Globale
Optim Immobilier	100,00%	100,00%	Intégration Globale
Cap Spartel	50,00%	50,00%	Mise en équivalence
Cita	100,00%	100,00%	Intégration Globale
Maroc Villages & Residences	100,00%	100,00%	Intégration Globale
Awal Sakane	50,00%	50,00%	Intégration Globale
Les Pépinières de l'Atlas	100,00%	100,00%	Intégration Globale
Atlas Mediterranean	100,00%	100,00%	Intégration Globale
Douja Promotion Groupe Addoha Guinée	100,00%	100,00%	Intégration Globale
Foncière Iskane	50,00%	50,00%	Intégration Globale
Douja Promotion Côte d'ivoire	100,00%	100,00%	Intégration Globale
Prestigia Golf Company	100,00%	100,00%	Intégration Globale
Al Makane Al Jamil	100,00%	100,00%	Intégration Globale
Kamam	100,00%	100,00%	Intégration Globale
Douja Promotion Cameroun	100,00%	100,00%	Intégration Globale
Douja Promotion Groupe Addoha Sénégal	100,00%	100,00%	Intégration Globale
Douja Promotion Congo	100,00%	100,00%	Intégration Globale
Douja Promotion Tchad	100,00%	100,00%	Intégration Globale
Addoha Sud	100,00%	100,00%	Intégration Globale
Addoha Afrique	100,00%	100,00%	Intégration Globale

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

V. Analyse des Comptes de résultat consolidés

Le tableau suivant présente les principaux indicateurs du compte de résultat consolidé de Douja Promotion Groupe Addoha pour la période S1 2018 – S1 2019 selon les normes IFRS :

Tableau 181 Compte de résultat du S1 2018 au S1 2019

En KMAD	30/06/2018 publié	30/06/2018 pro forma	30/06/2019	Var. S1 2018 pro forma/S1 2019
Chiffre d'affaires	2 562 465	2 562 465	2 016 831	-21,3%
Autres produits de l'activité	-620 857	-620 857	-751 368	-21,0%
Produits des activités ordinaires	**1 941 609**	**1 941 609**	**1 265 463**	**-34,8%**
Achats consommés de matières et marchandises	-1 254 210	-1 254 210	-841 768	-32,9%
Frais de personnel	-118 772	-118 772	-100 206	-15,6%
Impôts et taxes	-14 976	-14 976	-13 397	-10,5%
Amortissements et provisions d'exploitation	15 636	63 638	179 720	182,4%
Autres produits et charges d'exploitation	-103 673	-103 673	-62 322	-39,9%
Charges d'exploitations courantes	**-1 475 995**	**-1 427 993**	**-837 973**	**-41,3%**
Résultat d'exploitation courant	**465 614**	**513 616**	**427 490**	**-16,8%**
Cession d'actifs	0	0	0	n.a
Autres produits et charges d'exploitation non courants	28 263	28 263	26 176	-7,4%
Autres produits et charges d'exploitation	**28 263**	**28 263**	**26 176**	**-7,4%**
Résultat des activités opérationnelles	**493 877**	**541 879**	**453 667**	**-16,3%**
Coût de l'endettement financier net	-219 215	-219 215	-189 313	13,6%
Autres produits financiers	216 143	216 143	174 585	-19,2%
Autres charges financières	58 513	122 367	147 558	20,6%
Résultat financier	**55 441**	**119 295**	**132 830**	**11,3%**
Résultat avant impôt des entreprises intégrées	**549 317**	**661 174**	**586 497**	**-11,3%**
Impôt sur les sociétés	-87 438	-87 438	-50 106	42,7%
Impôt différé	-41 919	-76 595	-108 348	-41,5%
Résultat net des entreprises intégrées	**419 960**	**497 141**	**428 043**	**-13,9%**
Part dans les résultats des sociétés mises en équivalence	-4 651	-4 651	-5 905	-26,9%
Résultat net des activités poursuivies	**415 309**	**492 490**	**422 138**	**-14,3%**
Résultat net des activités abandonnées	0	0	0	n.a
Résultat de l'ensemble consolidé	**415 309**	**492 490**	**422 138**	**-14,3%**
Intérêts minoritaires	-41 404	-37 954	-81 673	-115,2%
Résultat net - Part du groupe	**373 905**	**454 536**	**340 465**	**-25,1%**
RNPG/CA	***14,6%***	***17,7%***	***16,9%***	***-4,8 pts***
Résultat de base par action (en MAD)	1,17	1,42	1,06	
Résultat dilué par action (en MAD)	1,17	1,42	1,06	

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

V.1. Produits des activités ordinaires

Le tableau suivant présente l'évolution des produits des activités ordianires entre le S1 2018 et le S1 2019 :

Tableau 182 Produits des activités ordinaires entre le S1 2018 et le S1 2019

En KMAD	30/06/2018 publié	30/06/2018 pro forma	30/06/2019	Var. S1 2018 pro forma/S1 2019
Chiffre d'affaires	2 562 465	2 562 465	2 016 831	-21,3%
Autres produits de l'activité	-620 857	-620 857	-751 368	-21,0%
Produits des activités ordinaires	**1 941 609**	**1 941 609**	**1 265 463**	**-34,8%**

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

Au 30 juin 2019, le chiffre d'affaires consolidé de DPGA enregistre une baisse de 21,3%, ressortant ainsi à 2 016,8 MMAD. Cette baisse illustre la conjoncture peu dynamique que connait le secteur.

Sur la même période, les autres produits de l'activté passent de -620,9 MMAD au terme du S1 2018 proforma à -751,4 au S1 2019.

Au 30 juin 2019, les produits des activités ordinaires affichent une baisse de 34,8% par rapport au premier semestre de l'exercice précédent, s'établissant ainsi à 1 265,5 MMAD.

Le tableau ci-dessous présente les revenus des immeubles de placement entre le S1 2018 et le S1 2019 :

En KMAD	S1 2018	S1 2019
Revenus des immeubles de placement	2 316	2 218

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

V.2. Résultat d'exploitation courant

Le tableau ci-dessous présente l'évolution du résultat d'exploitation courant du groupe Addoha :

Tableau 183 Evolution du résultat d'exploitation courant consolidé entre le S1 2018 et le S1 2019

En KMAD	30/06/2018 publié	30/06/2018 pro forma	30/06/2019	Var. S1 2018 pro forma/S1 2019
Chiffre d'affaires	2 562 465	2 562 465	2 016 831	-21,3%
Autres produits de l'activité	-620 857	-620 857	-751 368	-21,0%
Produits des activités ordinaires	**1 941 609**	**1 941 609**	**1 265 463**	**-34,8%**
Achats consommés de matières et marchandises	-1 254 210	-1 254 210	-841 768	-32,9%
Frais de personnel	-118 772	-118 772	-100 206	-15,6%
Impôts et taxes	-14 976	-14 976	-13 397	-10,5%
Amortissements et provisions d'exploitation	15 636	63 638	179 720	182,4%
Autres produits et charges d'exploitation	-103 673	-103 673	-62 322	-39,9%
Charges d'exploitations courantes	**-1 475 995**	**-1 427 993**	**-837 973**	**-41,3%**
Résultat d'exploitation courant	**465 614**	**513 616**	**427 490**	**-16,8%**

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

Au 30 juin 2019, le résultat d'exploitation courant affiche une baisse de 16,8% et s'établit à 427,5 MMAD. Cette évolution intègre (i) la baisse de 34,8% des produits des activités ordinaires à 1 265,5 MMAD et (ii) l'allègement de 41,3% des charges d'exploitation courantes à 838,0 MMAD.

Il est à noter que l'évolution observée au niveau des charges d'exploitation courantes s'explique principalement par la baisse de 32,9% des achats consommés de matières et marchandises à 841,8 MMAD (il est à noter que cette baisse s'explique essentiellement par la baisse du niveau d'activité observé sur la période) atténuée par la hausse des amortissements et provisions d'exploitation nets de reprises qui s'établissent à 179,7 MMAD, et ce , entre le S1 2018 et le S1 2019.

Au premier semestre 2019, la marge opérationnelle s'établit à 21,2% contre 20,0% pour le compte du premier semestre proforma de 2018.

V.3. Résultat net

Le tableau ci-dessous présente l'évolution du résultat net du groupe Addoha entre le S1 2018 et le S1 2019 :

Tableau 184 Evolution du résultat net entre le S1 2018 et le S1 2019

En KMAD	30/06/2018 publié	30/06/2018 pro forma	30/06/2019	Var. S1 2018 pro forma/S1 2019
Cession d'actifs	0	0	0	n.a
Autres produits et charges d'exploitation non courants	28 263	28 263	26 176	-7,4%
Autres produits et charges d'exploitation	**28 263**	**28 263**	**26 176**	**-7,4%**
Résultat des activités opérationnelles	**493 877**	**541 879**	**453 667**	**-16,3%**
Coût de l'endettement financier net	-219 215	-219 215	-189 313	-13,6%
Autres produits financiers	216 143	216 143	174 585	-19,2%
Autres charges financières	58 513	122 367	147 558	20,6%
Résultat financier	**55 441**	**119 295**	**132 830**	**11,3%**
Résultat avant impôt des entreprises intégrées	**549 317**	**661 174**	**586 497**	**-11,3%**
Impôt sur les sociétés	-87 438	-87 438	-50 106	-42,7%
Impôt différé	-41 919	-76 595	-108 348	41,5%
Résultat net des entreprises intégrées	**419 960**	**497 141**	**428 043**	**-13,9%**
Part dans les résultats des sociétés mises en équivalence	-4 651	-4 651	-5 905	26,9%
Résultat net des activités poursuivies	**415 309**	**492 490**	**422 138**	**-14,3%**
Résultat net des activités abandonnées	0	0	0	n.a
Résultat de l'ensemble consolidé	**415 309**	**492 490**	**422 138**	**-14,3%**
Intérêts minoritaires	-41 404	-37 954	-81 673	115,2%
Résultat net - Part du groupe	**373 905**	**454 536**	**340 465**	**-25,1%**
RNPG/CA	***14,6%***	***17,7%***	***16,9%***	***-4,8%***
Résultat de base par action (en MAD)	1,17	1,42	1,06	
Résultat dilué par action (en MAD)	1,17	1,42	1,06	

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

Le résultat des activités opérationelles s'établit à 453,7 MMAD au S1 2019 contre 541,9 MMAD un an auparavant. Cette évolution s'explique par (i) la baisse de 16,8% du résultat d'exploitation courant qui s'établit à 427,5 MMAD et par (ii) la diminution de 7,4% des autres produits et charges d'exploitation non courants qui ressortent à 26,2 MMAD.

Le résultat financier enregistre une hausse de 11,3% par rapport à fin juin 2018 soit 132,8 MMAD. Cette évolution s'explique principalement par l'amélioration du coût de l'endettement qui s'établit à 189,3 MMAD à fin juin 2019 contre 219,2 MMAD à fin juin 2018 proforma.

En conséquence, le résultat net de l'ensemble consolidé s'établit à 422,1 MMAD au 30 juin 2019 contre 492,5 MMAD au 30 juin 2018 proforma.

De même, le RNPG ressort au S1 2019 à 340,5 MMAD, en baisse de 25,1% par rapport au S1 2018. En termes de marge nette, celle-ci ressort à 16,9% au S1 2019 (vs. 17,7% au S1 2018).

VI. Analyse du Bilan consolidé

Le tableau suivant présente les principaux indicateurs bilanciels consolidés de Douja Promotion Groupe Addoha pour la période 2018 - S1 2019 selon les normes IFRS :

Tableau 185 Bilan de DPGA au S1 2019

Actif - En KMAD	2018	30/06/2019	Var. 2018 / S1 2019
Goodwill	542	542	0,0%
Immobilisations incorporelles	1 730	1 363	-21,2%
Immobilisations corporelles	689 045	692 796	0,5%
Immeubles de placement	479 821	485 157	1,1%
Titres mis en équivalence	153 114	147 209	-3,9%
Autres actifs financiers	20 817	21 913	5,3%
Actifs d'impôts différés	1 098 368	963 920	-12,2%
Autres actifs non courants	166	147	-11,9%
Total Actifs non courants	**2 443 602**	**2 313 046**	**-5,3%**
Stocks et encours net	15 680 687	15 126 407	-3,5%
Créances clients nettes	3 957 173	3 969 207	0,3%
Autres créances courantes nettes	4 530 456	4 351 753	-3,9%
Autres actifs financiers	0	0	n.a
Trésorerie et équivalent de trésorerie	636 536	569 441	-10,5%
Total Actifs courants	**24 804 852**	**24 016 807**	**-3,2%**
Total Actif	**27 248 454**	**26 329 853**	**-3,4%**

Passif - En KMAD	2018	30/06/2019	Var. 2018 / S1 2019
Capital	3 225 571	3 225 571	0,0%
Primes d'émission et de fusion	3 034 812	3 034 812	0,0%
Réserves	3 441 324	3 736 029	8,6%
Résultats	376 583	340 465	-9,6%
Ecarts de conversion	2 829	-237	n.a
Capitaux propres part du groupe	**10 081 119**	**10 336 640**	**2,5%**
Réserves minoritaires	1 032 862	1 073 719	4,0%
Résultat minoritaire	32 873	81 673	148,5%
Capitaux propres part minoritaire	**1 065 735**	**1 155 392**	**8,4%**
Capitaux propres de l'ensemble	**11 146 855**	**11 492 031**	**3,1%**
Dettes financières non courantes	4 467 133	4 380 403	-1,9%
Provisions non courantes	601	60 315	9943,8%
Avantages au personnel	0	221	n.a
Autres passifs non courants	26 511	54 090	104,0%
Impôt différé passif	354 335	323 165	-8,8%
Total des passifs non courants	**4 848 581**	**4 818 195**	**-0,6%**
Provisions courantes	193 321	195 439	1,1%
Dettes financières courantes	1 879 704	1 682 001	-10,5%
Dettes fournisseurs	3 494 131	3 155 475	-9,7%
Autres passifs courants	5 685 864	4 986 713	-12,3%
Total dettes courantes	**11 253 019**	**10 019 627**	**-11,0%**
Total Passif	**27 248 454**	**26 329 854**	**-3,4%**

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

VI.1. Actif non courant

Le tableau suivant présente l'évolution de l'actif non courant consolidé entre le 31 décembre 2018 et le 30 juin 2019 :

Tableau 186 Actif non courant entre le 31 décembre 2018 et le 30 juin 2019

En KMAD	2018	30/06/2019	Var. 2018 / S1 2019
Goodwill	542	542	0,0%
Immobilisations incorporelles	1 730	1 363	-21,2%
Immobilisations corporelles	689 045	692 796	0,5%
Immeubles de placement	479 821	485 157	1,1%
Titres mis en équivalence	153 114	147 209	-3,9%
Autres actifs financiers	20 817	21 913	5,3%
Dont prêts et créances	*20 529*	*21 625*	*5,3%*
Dont actifs financiers détenus jusqu'à échéance	*288*	*288*	*0,0%*
Actifs d'impôts différés	1 098 368	963 920	-12,2%
Autres actifs non courants	166	147	-11,9%
Total Actifs non courants	**2 443 602**	**2 313 046**	**-5,3%**

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

Au 30 juin 2019, le total actif non courant ressort en baisse de 5,3% à 2 313,0 MMAD, et ce, par rapport à fin 2018. Cette baisse s'explique essentiellement par la diminution de 12,2% des actifs d'impôts différés qui ressortent à 963,9 MMAD au 30 juin 2019.

L'actif immobilisé du groupe Addoha est principalement constitué des immobilisations corporelles et des immobilisations financières qui se présentent comme suit :

Tableau 187 Immobilisations corporelles entre le 31 décembre 2018 et le 30 juin 2019

En KMAD	2018	30/06/2019	Var. 2018 / S1 2019
Terrains	438 555	434 011	-1,0%
Constructions	203 376	205 805	1,2%
Installations techniques, matériel et outillage	15 056	13 040	-13,4%
Matériel de transport	1 848	1 272	-31,2%
Mobilier, matériel de bureau et aménagements	11 303	10 432	-7,7%
Autres immobilisations corporelles	3 796	15 566	310,1%
Immobilisations corporelles en cours	15 111	12 669	-16,2%
Immobilisations corporelles	**689 045**	**692 796**	**0,5%**

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

Tableau 188 Immobilisations financières entre le 31 décembre 2018 et le 30 juin 2019

En KMAD	2018	30/06/2019	Var. 2018 / S1 2019
Titres mis en équivalence	153 114	147 209	-3,9%
Autres actifs financiers	20 817	21 913	5,3%
Total Immobilisations financières	**173 931**	**169 122**	**-2,8%**

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

A fin juin 2019, les immobilisations corporelles enregistrent une légère hausse de 0,5% pour s'établir à 692,8 MMAD. Cette évolution s'explique essentiellement par la hausse des autres immobilisations corporelles qui s'établissent à 15,6 MMAD à fin juin 2019 contre 3,8 MMAD à fin 2018, et par l'impact de l'application de la norme IFRS 16. En effet, le groupe a réalisé 37,3 MMAD d'investissements en immobilisations corporelles sur la période 31/12/2018 au 30/06/2019.

VI.2. Actif courant

Le tableau ci-dessous présente l'évolution de l'actif courant sur la période 31 décembre 2018 – 30 juin 2019 :

Tableau 189 Immobilisations corporelles entre le 31 décembre 2018 et le 30 juin 2019

En KMAD	2018	30/06/2019	Var. 2018 / S1 2019
Stocks et encours net	15 680 687	15 126 407	-3,5%
Créances clients nettes	3 957 173	3 969 207	0,3%
Autres créances courantes nettes	4 530 456	4 351 753	-3,9%
Autres actifs financiers	0	0	#DIV/0!
Trésorerie et équivalent de trésorerie	636 536	569 441	-10,5%
Total Actifs courants	**24 804 852**	**24 016 807**	**-3,2%**

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

En termes d'actifs courants, le total s'établit à 24 016,8 MMAD contre 24 808,9 MMAD à fin 2018. Cette baisse s'explique principalement par le recul (i) des stocks et encours nets de 3,5% à 15 126,4 MMAD ainsi que des autres créances courantes nettes de 3,9% à 4 351,8 MMAD au 30 juin 2019. Il est à noter qu'à fin juin 2019, les créances nettes intègrent des soldes de 778,2 MMAD de comptes fournisseurs débiteurs, de 1 871,3 MMAD de comptes états débiteurs et 1 702,1 MMAD de diverses créances.

Le tableau suivant présente les créances clients par ancienneté entre 2018 et le S1 2019 :

Tableau 190 Comptes clients par ancienneté entre 2018 et S1 2019

Ancienneté	2018	juin-19	Var 16 proforma /17
A moins d'un an	3 516 086	3 111 020	-11,5%
1-2 ans	936 169	1 040 754	11,2%
A plus de 2 ans	897 185	1 055 969	17,7%
Créances clients nettes des provisions avant élimination des intragroupes	**5 349 439**	**5 207 742**	**-2,6%**

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

Le tableau suivant présente le taux de provisionnement des créances à fin juin 2019 :

Tableau 191 Taux de provisionnement relatif au compte clients avant élimination des intragroupes entre 2018 et S1 2019

en KMAD	2018	S1 2019
Créances clients brutes	7 436 910	6 933 414
Provisions	2 087 471	1 725 671
Créances clients nettes hors élimination des intragroupes	5 349 439	5 207 742
Taux de provisionnement des créances	28%	25%

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

Le tableau suivant présente l'évolution du solde du poste stocks et encours à fin juin 2019 :

Tableau 192 Stocks et encours entre le 31 décembre 2018 et le 30 juin 2019

En KMAD	2018	30/06/2019	Var. 2018 / S1 2019
Réserve foncière	2 415 597	2 362 878	-2,2%
Matière et fournitures consommables	9 848	2 013	-79,6%
Produits en cours	9 271 733	9 397 117	1,4%
Produits finis	3 983 508	3 364 399	-15,5%

Total Stocks et encours	**15 680 686**	**15 126 407**	**-3,5%**

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

A fin juin 2019, le solde du poste « stocks » s'établit à 15 126,4 MMAD, en baisse de 3,5% par rapport à la fin de l'exercice 2018. Cette évolution s'explique essentiellement par la baisse de 15,5% des produits finis à 3 364,4 MMAD attenuée par la hausse de 1,4% des produits en cours à 9 397,1 MMAD.

A fin juin 2019, les produits en cours représentent 62,1% du total des stocks qui s'établit à 15 126,4 MMAD.

Le tableau suivant présente l'évolution du solde du poste autres créances à fin juin 2019 :

Tableau 193 Autres créances courantes entre le 31 décembre 2018 et le 30 juin 2019

En KMAD	2018	30/06/2019	Var. 2018 / S1 2019
Fournisseurs débiteurs, avances et acomptes	892 448	778 236	-12,8%
Personnel	77	148	92,2%
Etat débiteur	2 527 266	1 871 252	-26,0%
Diverses créances	1 110 665	1 702 117	53,3%
Total Autres créances courantes	**4 530 456**	**4 351 753**	**-3,9%**

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

Au titre du premier semestre de l'exercice 2019, le total des autres créances courantes s'établit à 4 351,8 MMAD en baisse de 3,9% par rapport au 31/12/2018.

Cette diminution s'explique par les évolutions suivantes :

- La baisse du poste fournisseurs débiteurs de 12,8% à 778,2 MMAD ;
- la baisse du poste état débiteur de 26,0% à 1 871,3 MMAD ;
- atténuées par la hausse de 53,3% des diverses créances à 1 702,1 MMAD (intégrant 445 MMAD de TVA à encaisser sur les biens sociaux vendus, 457 MMAD de créances de GFM vis à vis des divers débiteurs, et des comptes de régularisation actif).

VI.3. Fonds propres et passif non courant

VI.3.1. Fonds propres

Le tableau suivant présente l'évolution des fonds propres à fin juin 2019 :

Tableau 194 Evolution des fonds propres entre le 31 décembre 2018 et le 30 juin 2019

Passif - En KMAD	2018	30/06/2019	Var. 2018 / S1 2019
Capital	3 225 571	3 225 571	0,0%
Primes d'émission et de fusion	3 034 812	3 034 812	0,0%
Réserves	3 441 324	3 736 029	8,6%
Résultats	376 583	340 465	-9,6%
Ecarts de conversion	2 829	-237	-108,4%
Capitaux propres part du groupe	**10 081 119**	**10 336 640**	**2,5%**
Réserves minoritaires	1 032 862	1 073 719	4,0%
Résultat minoritaire	32 873	81 673	148,5%
Capitaux propres part minoritaire	**1 065 735**	**1 155 392**	**8,4%**
Capitaux propres de l'ensemble	**11 146 855**	**11 492 031**	**3,1%**

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

Au passif, les capitaux propres de l'ensemble consolidé enregistrent une hausse 3,1% pour s'établir à 11 492,0 MMAD, l'évolution est principalement expliquée par une hausse de 8,6% des réserves à 3 736,0 MMAD et ce, au 30 juin 2019.

Au titre du premier semestre de l'exercice 2019, les fonds propres part du groupe affichent un solde de 10 336,6 MMAD en hausse de 2,5% par rapport à fin 2018.

Cette évolution s'explique essentiellement par la hausse des réserves de 8,6% qui s'établissent à 3 736,0 MMAD.

VI.3.2. Passif non courant

Le tableau suivant présente l'évolution du poste « passifs non courants » à fin juin 2019 :

Tableau 195 Evolution des passifs non courants entre le 31 décembre 2018 et le 30 juin 2019

Passif - En KMAD	2018	30/06/2019	Var. 2018 / S1 2019
Dettes financières non courantes	4 467 133	4 380 403	-1,9%
-Dont dettes envers les établissements de crédit	*3 231 182*	*3 209 921*	*-0,7%*
-Dont dettes représentées par un titre	*1 235 952*	*1 170 482*	*-5,3%*
Provisions non courantes	601	60 315	<100%
Avantages au personnel	0	221	n.a
Autres passifs non courants	26 511	54 090	<100%
Impôt différé passif	354 335	323 165	-8,8%
Total des passifs non courants	**4 848 581**	**4 818 195**	**-0,6%**

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

A fin juin 2019, les passifs non courants ressortent en légère baisse de 0,6% soit 4 818,2 MMAD.

Cette évolution s'explique par la hausse des provisions non courantes qui s'établissent à 60,3 MMAD, l'augmentation des autres passifs non courants qui s'établissent à 54,1 MMAD, atténuées par l'allègement des dettes financières non courantes (en ligne avec les orientations stratégiques du groupe), celles-ci affichent une baisse de 1,9% à 4 380,4 MMAD.

La variation des dettes financières non courantes s'explique par des prêts nouveaux de 586,8 MMAD et par des remboursements d'emprunts d'un montant de 673,6 MMAD.

VI.4. Passif courant

Le tableau ci-après détaille l'évolution des dettes courantes sur la période 2018 - S1 2019 :

Tableau 196 Evolution des dettes courantes entre le 31 décembre 2018 et le 30 juin 2019

Passif - En KMAD	2018	30/06/2019	Var. 2018 / S1 2019
Provisions courantes	193 321	195 439	1,1%
Dettes financières courantes	1 879 704	1 682 001	-10,5%
-Dont dettes envers les établissements de crédit	*1 456 704*	*1 259 001*	*-13,6%*
-Dont dettes représentées par un titre	*423 000*	*423 000*	*0,0%*
Dettes fournisseurs	3 494 131	3 155 475	-9,7%
Autres passifs courants	5 685 864	4 986 713	-12,3%
Total dettes courantes	**11 253 019**	**10 019 627**	**-11,0%**

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

Au 30 juin 2019, les dettes courantes affichent une baisse de 11,0% pour s'établir à 10 019,6 MMAD comparativement au 31/12/2018. Cette évolution s'explique par la diminution (i) de 12,3% des autres passifs courants à 4 986,7 MMAD, (ii) de 9,7% des dettes fournisseurs à 3 155,5 MMAD et (iii) de 10,5% des dettes financières courantes à 1 682,0 MMAD, et ce, entre fin 2018 et le 30 juin 2019.

Le tableau ci-après détaille l'évolution des dettes courantes sur la période 2018 - S1 2019 :

Tableau 197 Evolution des autres passifs courants entre le 31 décembre 2018 et le 30 juin 2019

En KMAD	2018	30/06/2019	Var. 2018 / S1 2019
Clients créditeurs, avances et acomptes	1 984 577	1 596 521	-19,6%
Personnel	48 516	50 805	4,7%
Etats créditeur	1 471 251	1 445 942	-1,7%
Diverses dettes	2 181 520	1 893 444	-13,2%
Autres passifs courants	**5 685 864**	**4 986 712**	**-12,3%**

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

Au 30 juin 2019, les autres passifs courants enregistrent une baisse de 12,3% à 4 986,7 MMAD. Cette baisse s'explique notamment par (i) la diminution de 19,6% du poste clients créditeurs à 1 596,5 MMAD et (ii) la régression de 13,2% des diverses dettes qui s'établissent à 1 893,4 MMAD au 30 juin 2019, comparativement au 31 décembre 2018.

VI.5. Endettement net

Le tableau ci-dessous présente l'évolution de l'endettement net sur la période 2018 - S1 2019 :

Tableau 198 Evolution de l'endettement net entre le 31 décembre 2018 et le 30 juin 2019

En KMAD	2018	30/06/2019	Var. 2018 / S1 2019
Dettes financières non courantes	4 467 133	4 380 403	-1,9%
Dettes financières courantes	1 879 704	1 682 001	-10,5%
Trésorerie et équivalent de trésorerie	636 536	569 441	-10,5%
Endettement net	**5 710 301**	**5 492 963**	**-3,8%**
Gearing	***51,2%***	***47,8%***	***-3,4 pts***

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

Au 30 juin 2019, l'endettement net enregistre une baisse de 3,8% pour s'établir à 5 493,0 MMAD.

VI.6. Etude de l'équilibre financier

L'équilibre financier du groupe se présente comme suit entre 2018 et le S1 2019 :

Tableau 199 Evolution de l'équilibre financier entre le 31 décembre 2018 et le 30 juin 2019

En KMAD	2018	30/06/2019	Var. 2018 / S1 2019
Financement permanent[55]	15 613 988	15 872 435	1,7%
(-) actif immobilisé[56]	2 443 602	2 313 046	-5,3%
Fonds de roulement	**13 170 386**	**13 559 389**	**3,0%**
Actif circulant (hors trésorerie)	24 168 315	23 447 366	-3,0%
(-) passif circulant[57]	9 754 762	8 775 196	-10,0%
Besoin de financement global	**14 413 553**	**14 672 170**	**1,8%**
FR/BFG	***91,4%***	***92,4%***	***1,0%***
Trésorerie nette	**-1 243 167**	**-1 112 781**	**10,5%**

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

[55] *Capitaux propres de l'ensemble + Dettes financières non courantes*

[56] *Total Actifs non courants*

[57] *Provisions non courantes + autres passifs non courants + impôt différés passif + provisions courantes + dettes fournisseurs + autres passifs courants*

Au titre du S1 2019, la hausse du financement permanent de 1,7% à 15 872,4 MMAD et la baisse de l'actif immobilisé de 5,3% à 2 313,0 MMAD portent le fonds de roulement à 13 559,4 MMAD contre 13 170,4 MMAD à fin 2018.

Le besoin en fonds de roulement du groupe enregistre une hausse de 1,8% entre la fin de 2018 et le 30 juin 2019, pour s'établir à 14 672,2 MMAD. Cette évolution s'explique par une baisse plus importante du passif circulant comparée à celle qu'affiche l'actif circulant.

Ces évolutions se traduisent par une amélioration de la trésorerie nette à fin juin 2019 par rapport à l'exercice 2018 (-1 112,8 à fin juin 2019 contre -1 243,2 MMAD à fin 2018).

Le ratio FR/BFG s'établit à 92,4% au 30 juin 2019 contre 91,4% au 31 décembre 2018.

VI.7. Ratios de liquidité

Les ratios de liquidité du groupe se présentent comme suit au 30 juin 2019 :

Tableau 200 Evolution des ratios de liquidité du 30/06/2018 au 30/06/2019

En jours	S1 2018	S1 2019	Var. S1 2018/S1 2019
Rotation du crédit client (en jrs du CA TTC) [58]	864	600	-30,5%
Rotation du crédit fournisseurs (en jrs de conso TTC) [59]	933	1 125	20,5%
Rotation des stocks de produits finis (en jrs de CA HT) [60]	604	601	-0,6%

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

Au 30 juin 2019, les délais de recouvrement des crédits clients et le délai de rotation des crédits fournisseurs évoluent de-30,5% et de +20,5% respectivement. La baisse du délai de crédit clients s'explique principalement par la baisse du solde du poste clients entre le 30 juin 2018 et le 30 juin 2019.

En ce qui concerne le délai de rotation des stocks de produits finis, celui-ci ressort en légère baisse pour s'établit à 601 jours au 30 juin 2019 contre 604 jours au 30 juin 2018.

VI.8. Ratios de rentabilité

Le tableau suivant présente l'évolution des ratios de rentabilité au 30 juin 2019 :

Tableau 201 Evolution des ratios de liquidité du 30/06/2018 au 30/06/2019

En %	S1 2018	S1 2019	Var. S1 2018/S1 2019
Rentabilité des capitaux engagés (ROCE) [61]	2,4%	2,3%	-0,1 pts
Rentabilité des fonds propres (ROE) [62]	4,0%	3,3%	-0,7 pts
Rentabilité des actifs (ROA)[63]	1,7%	1,6%	-0,1 pts

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

Au premier semestre 2019, la rentabilité des fonds propres s'établit à 3,3% contre 4,0% au 30 juin 2018, cette baisse est expliquée essentiellement par la baisse du RNPG sur la période (340,5 MMAD au 30 juin 2018 contre 454,5 MMAD un an auparavant – comptes proforma).

La rentabilité des capitaux engagés se détériore de 0,1 points du 30 juin 2018 au 30 juin 2019 pour s'établir à 2,3%, expliquée principalement par la baisse de 16,8% du résultat d'exploitation courant entre les deux semestres.

*[58] Rotation du Crédit Clients = (Créances clients nettes/Chiffre d'affaires TTC)*360 Hypothèse en terme de taux de TVA retenue par DPGA : 18%*
*[59] Rotation du Crédit Fournisseurs= (Dette fournisseurs/ (achats consommés de matières et marchandises TTC))*360*
*[60] Rotation des Produits Finis= (Produits finis/Chiffre d'affaires)*360*
[61] ROCE = Résultat d'exploitation courant x (1-taux d'IS théorique) / (Actif immobilisé + BFG)
Taux d'IS théorique : résultat de la formule (Impôt sur les sociétés / Résultat avant impôt des entreprises intégrées)
[62] ROE = Résultat net part du groupe / Capitaux propres part du groupe
[63] ROA = Résultat net de l'ensemble consolidé / Total Actif

Par ailleurs, DPGA affiche une rentabilité des actifs de 1,6% pour le compte du S1 2019 contre 1,7% au S1 2018.

VI.9. Coût de la dette et couverture de la dette

Le tableau suivant présente le coût d'endettement au 30 juin 2019 :

Tableau 202 Evolution du coût d'endettement entre la période 2018 – S1 2019

En KMAD	S1 2018	S1 2019
Dettes financières non courantes	4 793 777	4 380 403
Dettes financières courantes	2 004 087	1 682 001
Total dettes	6 797 865	6 062 405
Coût de l'endettement net	219 215	189 313
Coût de la dette	**3,2%**	**3,1%**

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

Le coût de la dette s'établit à 3,1% au 30 juin 2019 contre 3,2% au 30 juin 2018.

Le tableau suivant présente le taux de couverture de la dette contractée par DPGA au 30 juin 2019 :

Tableau 203 Taux de couverture de la dette de DPGA pour la période 2018 – S1 2019

En KMAD	S1 2018	S1 2019
Remboursements de dette	565 069	673 565
Coût de l'endettement net	219 215	189 313
EBE	821 032	537 222
Ratio de couverture de la dette	**1,0x**	**0,6x**

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

A fin juin 2019, le ratio de couverture de la dette du groupe Addoha s'établit à 0,6x contre 1,0x à fin juin 2018. Cette évolution s'explique par l'effet combiné de (i) l'allègement du coût de l'endettement net et (ii) de la baisse de l'EBE entre le S1 2018 et le S1 2019.

VII. Analyse du tableau de flux de trésorerie consolidé

Le tableau suivant reprend les principaux indicateurs du tableau de flux de trésorerie consolidé sur la période 2018 – S1 2019 :

Tableau 204 Tableau de flux de trésorerie consolidé pour la période 2018 – S1 2019

En KMAD	2018	30/06/2019	Var. 2018 / S1 2019
Flux de trésorerie liés à l'activité			
Résultat net des sociétés intégrées	420 821	428 043	1,7%
Élimination des charges et produits sans incidence sur la trésorerie ou non liés à l'activité			
Amortissements et provisions	27 297	13 911	-49,0%
+Variation des impôts différés	94 025	108 348	15,2%
-Plus-values de cession, nettes d'impôt			
+ Autres Charges et produits sans Incidence sur la trésorerie	-18 047	152	n.a
=Marge brute d'autofinancement des sociétés intégrées	**524 095**	**550 453**	**5,0%**
-Variation du besoin en fonds de roulement lié à l'activité	**-345 328**	**314 740**	**n.a**
Flux net de trésorerie lié l'activité	**869 423**	**235 713**	**-72,9%**
Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement			
- Acquisition d'immobilisations	555	37 346	6625,0%
+ Cession d'immobilisations, nettes d'impôt	12 851	0	-100,0%
Dividendes reçus d'entreprises associées	0	0	n.a
+Incidence des variations de périmètre	2 000	0	-100,0%
+Incidence des retraitements IFRS sans impact de trésorerie	-541	20 067	n.a
Flux net de trésorerie lié aux opérations d'investissement	**13 754**	**-17 279**	**n.a**
Flux de trésorerie liés aux opérations de financement			
- Dividendes versés aux actionnaires de la société mère	387 069	0	-100,0%
- Dividendes versés aux minoritaires des sociétés intégrées	44 500	0	-100,0%
+Augmentations de capital en numéraire			
- Augmentations de cautions	0	1 096	n.a
+Récupération des cautions	4 701	0	-100,0%
+Émissions d'emprunts	2 232 891	586 835	-73,7%
-Remboursements d'emprunts	2 158 360	673 565	-68,8%
Flux net de trésorerie lié aux opérations de financement	**-352 337**	**-87 826**	**75,1%**
Variation de trésorerie	**530 841**	**130 608**	**-75,4%**
Trésorerie d'ouverture	**-1 774 008**	**-1 243 167**	**29,9%**
Trésorerie de clôture	**-1 243 167**	**-1 112 560**	**10,5%**

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

Premier semestre 2019

- Flux de trésorerie liés à l'activité

Au 30 juin 2019, les flux nets de trésorerie liés à l'activité ressortent à 235,7 MMAD contre 869,4 MMAD pour le compte de l'exercice 2018. Cette baisse est principalement imputable à la variation du besoin de fonds de roulement qui s'établit à 314,7 MMAD au 30 juin 2019 contre -345,3 MMAD à fin 2018.

- Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement

En ce qui concerne les flux liés aux opérations d'investissement, ceux-ci ressortent à -17,3 MMAD contre 13,8 MMAD. Cette baisse est principalement imputable à l'évolution du poste « acquisition d'immobilisations » qui s'établit à 37,3 MMAD au 30 juin 2019 contre 0,1 MMAD en 2018.

Le tableau ci-dessous présenter les investissements en immobilisations corporelles à fin juin 2019, par filiale :

Tableau 205 Investissements corporels pour la période 2018 – S1 2019

En KMAD	30/06/2019
Douja Promotion	37 336
Prestigia Golf Company	10
Total Investissements	**37 346**

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

- Flux de trésorerie liés aux opérations de financement

Au 30 juin 2019, les flux nets de trésorerie liés aux opérations de financement ressortent à -87,8 MMAD contre -532,3 MMAD au terme de l'exercice 2018. Cette amélioration résulte principalement de l'effet combiné de (i) la baisse de 73,7% des émissions d'emprunts qui s'établissent à 586,8 MMAD, atténuée par (ii) la baisse de 68,8% des remboursements d'emprunts qui s'établissent à 673,6 MMAD et ce, à fin juin 2019. 2019.

Partie VI. INDICATEURS TRIMESTRIELS AU T3 2019

I. Indicateurs d'activité au T3 2019

Tableau 206 Chiffre d'affaires au T3 2019 et à fin septembre 2019

En MMAD	T3 2018	T3 2019	Fin Sept 2018	Fin Sept 2019
Chiffre d'affaires	288	486	2 850	2 503

Au troisième trimestre 2019, le Groupe Addoha poursuit la concrétisation de ses orientations stratégiques visant principalement le maintien d'une structure bilancielle saine et équilibrée.

Malgré une conjoncture sectorielle peu dynamique, les réalisations opérationnelles du Groupe montrent une augmentation du rythme de production qui s'est traduite par une hausse de 68% du chiffre d'affaires par rapport au T3 2018. Cette bonne performance permet d'atténuer la baisse de l'activité constatée sur le 1er semestre 2019. Le chiffre d'affaires cumulé à fin septembre 2019 s'établit à 2,5 Md MAD.

Tableau 207 Production en unités au T3 2019 et à fin septembre 2019

En unités	T3 2018	T3 2019	Fin Sept 2018	Fin Sept 2019
Production	383	583	4 467	2 964

Tableau 208 Pré-ventes en unités au T3 2019 et à fin septembre 2019

En unités	T3 2018	T3 2019	Fin Sept 2018	Fin Sept 2019
Economique & Moyen Standing	2 230	2 114	6 495	5 830
Haut Standing	340	410	845	987
Pré-ventes totales	**2 570**	**2 524**	**7 340**	**6 817**

Le 3ème trimestre 2019 a été marqué par l'accélération des efforts de développement en Afrique Subsaharienne ainsi que le lancement à Abidjan d'un nouveau projet économique de 7 000 unités et une nouvelle tranche de villas au niveau du projet Green City.

Le Groupe compte désormais 8 programmes de logements dans la capitale Ivoirienne, totalisant plus de 22 500 unités en cours de développement.

Sur l'ensemble de l'Afrique Subsaharienne Addoha compte 25 000 unités en cours de développement.

II. Indicateurs bilanciels du T3 2019

Tableau 209 Endettement net à fin septembre 2019

En MMAD	Fin Sept 2018	Fin Sept 2019
Endettement net	5 710	5 200

La politique de reconfiguration des projets de logements économiques conjuguée à une stratégie prudente de gestion de la production et une génération régulière de liquidité s'est traduite à fin septembre 2019 par une baisse significative de l'endettement net d'un montant de 510 MMAD.

Partie VII. STRATEGIE ET PERSPECTIVES

I. Vision stratégique du Groupe Addoha

Après le succès du PGC, le Groupe Addoha a annoncé en 2018, son plan stratégique pour la période 2018-2020 "PRIORITE AU CASH 2020" (PAC 2020). Tenant compte de la conjoncture sectorielle, ce plan repose sur une vision à la fois réaliste et ambitieuse « Consolider les acquis, développer les relais de croissance et établir un leadership régional ».

Grâce au PGC, le Groupe bénéficie aujourd'hui d'une situation financière qui lui permet de capter la reprise dès qu'elle sera amorcée, et ce, dans un contexte sectoriel difficile.

PRIORITE AU CASH 2020 ou PAC 2020, intervient dans une conjoncture peu propice à la croissance. La baisse de la demande en logement durant 2016 et 2017, malgré les solides fondamentaux du secteur, s'est poursuivie en 2018 et en 2019 en raison du contexte économique et sectoriel. Cette conjoncture qui dure depuis quelques années, et qui impacte principalement le segment Economique, entraîne un ralentissement des mises en chantiers et de la production.

Ce plan stratégique, repose sur une vision à la fois réaliste et ambitieuse. Tenant compte du contexte économique et sectoriel actuel, la volonté du Management d'Addoha est de se projeter vers l'avenir tout en se fixant des objectifs qui lui permettent de tenir ses engagements. La nouvelle vision du Groupe "Consolider les acquis, développer les relais de croissance et établir un leadership régional" repose sur 3 principales ambitions :

- Préservation d'une situation financière équilibrée avec comme priorité n°1, la génération de cash ;
- Activité corrélée à la conjoncture sectorielle et flexibilité face à la demande ;
- Réussite des relais de croissance : Afrique et Coralia.

Sur les métiers historiques, l'Economique et le Haut Standing, Addoha consolidera son leadership tout en s'adaptant au rythme de la demande afin d'éviter le cercle vicieux de la croissance non mesurée et son impact négatif sur le cash. En effet, dans le contexte d'une demande faible, toute augmentation de la production visant à accroître le chiffre d'affaires, entraîne systématiquement une accumulation du stock de produits finis ainsi que du BFR, avec pour conséquence immédiate la dégradation du niveau du cash.

En ce qui concerne l'exercice 2018, le tableau ci-dessous présente les principales réalisations du groupe Addoha en comparaison avec les objectifs du PAC 2020 tels que publiés, et ce compte tenu d'un contexte sectoriel difficile :

	PAC 2020	Réalisations à fin 2018
Cash-flow d'exploitation	1,8 Md MAD	0,9 Md MAD
Désendettement net	500 MMAD	456,3 MMAD
Gearing[64]	< 30%	33,9%
Chiffre d'affaires	6,2 - 6,3 Md MAD	4,1 Md MAD
Marge opérationnelle[65]	29%	15,6%
Contribution du Moyen Standing au chiffre d'affaires	11%	10%
Contribution de l'activité Subsaharienne au chiffre d'affaires	5%	1%

Aujourd'hui, le PAC 2020 se décline en 6 principaux objectifs, basés sur une vision qualitative des objectifs publiés en 2018 à l'exception des objectifs en termes de distribution de dividendes et en termes de marge opérationnelle.

Ces objectifs qualitatifs permettront d'orienter les différentes politiques du Groupe et serviront d'indicateurs de performance :

[64] *Endettement net / (capitaux propres consolidés + endettement net)*

[65] *Résultat d'exploitation courant / chiffre d'affaires*

- **Objectif 1** - **Génération de cash** : La volonté du Groupe est de poursuivre une politique de génération de cash positif. Dans la continuité du plan précédent, la mise en œuvre opérationnelle du nouveau plan permettra de maintenir un niveau de cash-flows opérationnels largement positif. Outre le désendettement global du Groupe, l'intérêt de ces cash-flows est de poursuivre le désendettement du Groupe ;

- **Objectif 2 – Désendettement :** Le processus entamé avec le PGC devra se maintenir avec un gearing autour de 30% sur la période du plan. Pour atteindre cet objectif, le Groupe capitalisera sur une génération de cash-flows suffisante pour poursuivre son désendettement ;

- **Objectif 3 – Maîtrise de la croissance :** Le Groupe se fixe pour objectif de maîtriser le niveau d'activité en s'alignant sur le rythme de la demande ;

- **Objectif 4 - Développement du moyen standing** : Le développement des relais de croissance est au cœur de la stratégie du PAC 2020. La classe moyenne étant en forte progression au Maroc, des opportunités sont à saisir sur ce segment. Pour y parvenir, le Groupe s'appuiera sur une réserve foncière dédiée, essentiellement sur les principales villes du royaume ;

- **Objectif 5 – Accélération de l'activité en Afrique :** Autre relais de croissance stratégique pour le Groupe, l'activité en Afrique subsaharienne devrait monter en puissance dans les années à venir. Ainsi, le Groupe se fixe pour objectif d'atteindre en 2020 un taux de contribution au chiffre d'affaires de 10% pour l'activité en Afrique subsaharienne ;

- **Objectif 6 – Acquisition du foncier :** La politique d'acquisition du foncier doit être modérée. Il s'agit à la fois de rester en ligne avec les objectifs financiers du plan, tout en assurant la montée en puissance des relais de croissance et tirer profit de la reprise des métiers historiques.

➔ Dans un contexte sectoriel difficile, le groupe Addoha maintient les principales orientations stratégiques du PAC 2020 en termes d'amélioration du cash-flow d'exploitation, de désendettement global, de maitrise de la croissance, et de développement des relais de croissance.

➔ Il est à noter que les prévisions chiffrées publiées précédemment pour certains objectifs du PAC 2020 ne sont plus d'actualité.

Pour DPGA, la stratégie en termes d'acquisition du foncier est limitée au remplacement de la réserve foncière consommée, et ce, sur l'axe Casablanca-Rabat. En Afrique de l'ouest, les acquisitions du Groupe sont significatives notamment sur l'axe Abidjan-Dakar qui représente un potentiel important en termes de logements sociaux.

II. Prévisions chiffrées antérieures

Le dossier de mise à jour de la note d'information relative au programme d'émission de billets de trésorerie pour l'exercice 2017 présente des prévisions à fin 2018 :

	2018 - annoncé	2018 - réalisé
Chiffre d'affaires	4,1 Md MAD	4,1 Md MAD
Résultat net consolidé	410 MMAD	409,5 MMAD
Endettement net	6 Md MAD	5,7 Md MAD
Fonds propres consolidés	12,5 Md MAD	11,1 Md MAD

Il est à noter que les prévisions ont été réalisées par le Groupe et qu'aucun écart significatif n'est observé entre les agrégats annoncés et réalisés de Douja Promotion Groupe Addoha.

III. Perspectives et prévisions

En termes de prévisions chiffrées, sur le volet opérationnel, le management du Groupe a maintenu sa politique de reconfiguration des projets de logements économiques et une politique prudente de gestion de la production afin de maîtriser le BFR et orienter les ventes sur les stocks de produits ¬finis. Il en ressort un chiffre d'affaires au 1er semestre 2019 de plus de 2 Md MAD (vs. 2,5 Md MAD au 1er semestre 2018). Néanmoins, compte tenu du planning de production annuel, le chiffre d'affaires 2019 devrait atteindre un niveau proche de celui de 2018, dans une fourchette comprise entre 3,7 Md MAD et 4,0 Md MAD.

Dans le cadre de son plan stratégique, le Groupe a poursuivi sa politique de désendettement durant le 1er semestre de l'année 2019. Grâce à la recon¬figuration des rythmes de production et une génération régulière de liquidité, cette politique a permis de réduire l'endettement net du Groupe d'un montant de 217 MMAD (désendettement au Maroc de 329 MMAD et variation de la dette en Afrique de 112 MMAD ayant permis le renforcement de l'assiette foncière à Abidjan). L'endettement net au 1er semestre 2019 s'élève à près de 5,5 Md MAD.

Le groupe poursuivra sa politique de désendettement et cible un endettement net estimé de 5,1 Md MAD à fin 2019.

Partie VIII. FAITS EXCEPTIONNELS ET LITIGES

En 2015, la Société Douja Promotion a fait l'objet de 2 saisies conservatoires au profit de la même entité pour un montant global de 750 KMAD. La procédure est en cours de règlement et ces événements sont sans incidence sur l'activité du Groupe.

En 2018, la Société a fait l'objet d'une saisie conservatoire pour un montant de 976 KMAD et d'une saisie exécutoire pour un montant de 1 533 KMAD.

En 2019, la Société a fait l'objet de 3 saisies conservatoires pour un montant global de 10 338 KMAD.

Au 12 septembre 2019, les saisies inscrites à l'encontre de la société Douja Promotion Groupe Addoha se présentent comme suit :

Type Saisie	Date Saisie	Montant (en MAD)	Commentaire
Conservatoire	17/11/2015	150 000.00	Il s'agit d'un litige avec une entreprise de construction concernant la société IMMOLOG. La saisie est en cours de radiation.
Conservatoire	01/12/2015	600 000.00	
Conservatoire	07/05/2018	976 000.00	Litige portant sur une parcelle. L'affaire a été réglée et la saisie est en cours de radiation.
Exécutoire	28/12/2018	1 533 496.60	ATD sur TNB. L'affaire a été réglée et la saisie est en cours de radiation.
Conservatoire	02/01/2019	1 118 880.00	Litige concernant un remboursement d'une avance client. La situation a été réglée et la saisie est en cours de radiation.
Conservatoire	07/01/2019	1 118 880.00	
Conservatoire	03/07/2019	8 100 000.00	Litige portant sur des prétentions d'honoraires d'avocats. L'affaire est toujours en cours de cassation.
Conservatoire	31/08/2019	179 801.36	Litige portant sur une lettre de change réglée. La saisie a été radiée.

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

Douja Promotion Groupe Addoha et certaines de ses filiales ont fait l'objet de contrôles fiscaux en 2018 au titre des exercices 2014, 2015, 2016 et 2017 qui ont abouti à un accord avec l'administration fiscale, finalisé le 31 décembre 2018 pour un montant de 118 MMAD.

Par ailleurs et à la date de visa du présent document de référence, il n'existe pas d'autres faits exceptionnels ni de litiges ni d'affaires contentieuses susceptibles d'avoir ou ayant eu dans le passé récent une incidence significative sur la situation financière, le résultat, l'activité et le patrimoine de la société Douja Promotion Groupe Addoha.

Partie IX. FACTEURS DE RISQUE

I. Risque lié au foncier

L'envolée du prix du foncier est un risque constaté depuis quelques années en raison de la croissance démographique et de la facilitation de l'accès au crédit. Cependant, ce risque est atténué par la volonté de l'État de créer 15 nouvelles villes à l'horizon 2020 qui constitueront une offre de terrains supplémentaires dans les zones urbaines, ce qui aura tendance à atténuer l'envolée des prix.

Le renchérissement du foncier est de nature à impacter négativement la marge bénéficiaire.

Face à ce risque, Douja Promotion Groupe Addoha a adopté les mesures suivantes :

- mise en place de partenariats avec des organismes publics dans le cadre desquels ces derniers s'engagent à mobiliser du foncier et le céder à la Société ;
- décision d'extension de son champ d'interventions à travers la réalisation de plusieurs programmes à Casablanca, mais également à Tanger, Agadir, Marrakech, Rabat-Salé, Fès, Tamesna et dans plusieurs pays d'Afrique Sub-saharienne (Guinée, Côte d'Ivoire, Cameroun, Sénégal et Tchad) ;
- diversification de ses programmes en engageant également des projets de logements de moyen standing non soumis à un prix plafonné par l'Administration.

Il est à souligner également que les pouvoirs publics poursuivent leur souhait d'élargir le périmètre urbain de plusieurs villes du Royaume, notamment à Casablanca.

II. Risque concurrentiel

L'absence de barrières à l'entrée et les perspectives de profit avantageuses qu'offre le secteur a eu, et continue d'avoir pour effet d'attirer de nombreux opérateurs sur le marché de l'immobilier. La multiplication des opérateurs, aussi bien nationaux qu'internationaux, pourrait avoir un double effet :

- une érosion des marges, conséquence d'une concurrence de plus en plus soutenue ;
- un renchérissement du coût du foncier dans certaines zones faisant l'objet d'une forte demande émanant des promoteurs immobiliers.

III. Risque lié à la réduction de la demande

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

En termes de déficit en matière de logements sociaux, le ministère de l'habitat, en 2018, se donne pour objectif de faire baisser encore le déséquilibre à 200 000 unités à l'horizon 2021.

Par ailleurs, en préalable au démarrage de projets immobiliers d'envergure, Douja Promotion Groupe Addoha mène en amont une étude de marché pertinente afin de s'assurer du succès commercial du projet d'une part et de choisir un positionnement adapté d'autre part.

Enfin, un des éléments clés de la stratégie adoptée par Douja Promotion Groupe Addoha consiste à privilégier dans son portefeuille des produits dits liquides à l'image des produits d'habitat intermédiaire, et ce, dans une logique de diversification des risques.

IV. Risque lié au changement des régimes fiscaux

Nonobstant le fait que les mesures établies par la Loi de Finances 2010 relatives à la construction de logements sociaux sont garanties jusqu'en 2020, l'évolution de la réglementation fiscale pourrait avoir une influence négative sur le marché de l'immobilier et par conséquent influer sur la situation financière des opérateurs du secteur.

V. Risque lié aux maîtres d'oeuvre et aux fournisseurs

Dans le but de fournir à sa clientèle un produit de qualité, Douja Promotion Groupe Addoha sollicite ses partenaires historiques pour l'accompagner dans la réalisation de l'ensemble de ses projets. Ces partenaires sont sélectionnés en fonction de leurs qualifications techniques et leurs références dans le marché du BTP afin de répondre au mieux aux cahiers de charges des projets portés par les différentes filiales de DPGA à la fois en termes de qualité et de délais d'exécution.

La relation de confiance instaurée entre DPGA et ses partenaires lui permet ainsi de faire face au risque de non disponibilité des sous-traitants dû à la concurrence.

VI. Risque afférent à la hausse des taux d'intérêts

Une hausse significative des taux d'intérêts débiteurs appliqués aux crédits contractés par les acquéreurs constituerait un facteur limitatif quant à la demande en logement des ménages.

Il en résulterait donc un impact potentiel relativement important sur le chiffre d'affaires de Douja Promotion Groupe Addoha et plus particulièrement sur le volume d'affaires généré par le segment du logement économique.

Pour atténuer ce risque, il convient de souligner que Douja Promotion Groupe Addoha signe systématiquement des conventions avec ses partenaires bancaires pour que les futurs acquéreurs de ses produits puissent bénéficier de crédits à taux attractifs.

Ce risque impacte, par ailleurs, la Société au niveau de sa capacité d'endettement et de paiement des intérêts. Pour y faire face, le Groupe a mis en place un suivi rigoureux de l'encours de ses dettes financières permettant d'anticiper de manière adéquate le paiement de ses prochaines échéances et d'en prendre, en conséquence, les mesures idoines.

VII. Risque lié au surendettement

Il convient de noter que Douja Promotion Groupe Addoha a lancé en 2015 le Plan Génération Cash, qui vise à réduire l'endettement général du Groupe et à transformer les actifs en cash, et atténuant ainsi son exposition à ce risque. Le PAC 2020 prend le relais du PGC avec une stratégie qui demeure dans la continuité du plan précédent.

VIII. Risque lié à l'accès au financement

Le développement du groupe Douja Promotion Groupe Addoha passe nécessairement par des besoins de financements externes. Le Groupe se finance à travers ses fonds propres, les lignes de crédits et par les avances clients.

Les difficultés que connaît le secteur immobilier et ses effets sur l'activité de DPGA et sur sa situation financière pourraient avoir un effet négatif sur la capacité de la Société à continuer de se financer à des conditions avantageuses, dans l'éventualité où ces difficultés ne seraient pas dépassées.

Partie X. ANNEXES

I. Annexes

I.1. Statuts

http://www.groupeaddoha.com/fr/wp-content/uploads/2019/11/STATUTS_DPGA.pdf

I.2. Rapports spéciaux des commissaires aux comptes

2018 : http://www.groupeaddoha.com/fr/wp-content/uploads/2019/06/Rapport_sp%C3%A9cial_des_CAC_2018.pdf

2017 : http://www.groupeaddoha.com/fr/wp-content/uploads/2019/11/Rapport_sp%C3%A9cial_des_CAC_2017.pdf

2016 : http://www.groupeaddoha.com/fr/wp-content/uploads/2019/11/Rapport_sp%C3%A9cial_des_CAC_2016.pdf

I.3. Rapports de gestion

2018 : http://www.groupeaddoha.com/fr/wp-content/uploads/2019/06/Rapport_de_Gestion_2018.pdf

2017 : http://www.groupeaddoha.com/fr/wp-content/uploads/2019/11/Rapport_de_Gestion_2017.pdf

2016 : http://www.groupeaddoha.com/fr/wp-content/uploads/2019/11/Rapport_de_Gestion_2016.pdf

I.4. Rapports généraux des commissaires aux comptes

2018 : http://www.groupeaddoha.com/fr/wp-content/uploads/2019/11/Rapport_G%C3%A9n%C3%A9ral_des_CAC_Social_2018.pdf

2017 : http://www.groupeaddoha.com/fr/wp-content/uploads/2019/11/Rapport_G%C3%A9n%C3%A9ral_des_CAC_Social_2017.pdf

2016 : http://www.groupeaddoha.com/fr/wp-content/uploads/2019/11/Rapport_G%C3%A9n%C3%A9ral_des_CAC_Social_2016.pdf

I.5. Rapports des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés

2018 : http://www.groupeaddoha.com/fr/wp-content/uploads/2019/11/Rapport_G%C3%A9n%C3%A9ral_des_CAC_Conso_2018.pdf

2017 : http://www.groupeaddoha.com/fr/wp-content/uploads/2019/11/Rapport_G%C3%A9n%C3%A9ral_des_CAC_Conso_2017.pdf

2016 : http://www.groupeaddoha.com/fr/wp-content/uploads/2019/11/Rapport_G%C3%A9n%C3%A9ral_des_CAC_Conso_2016.pdf

I.6. Attestations d'examen limité de la situation intermédiaire consolidée et sociale

S1 2019 social : http://www.groupeaddoha.com/fr/wp-content/uploads/2019/11/Attestation_des_CAC_Social-au-30.06.2019.pdf

S1 2018 social : http://www.groupeaddoha.com/fr/wp-content/uploads/2019/11/Attestation_des_CAC_Social-au-30.06.2018.pdf

S1 2019 consolidé : http://www.groupeaddoha.com/fr/wp-content/uploads/2019/11/Attestation_des_CAC_Conso-au-30.06.2019.pdf

S1 2018 consolidé : http://www.groupeaddoha.com/fr/wp-content/uploads/2019/11/Attestation_des_CAC_Conso-au-30.06.2018.pdf

I.7. Attestations d'examen limité sur la situation consolidée pro-forma

S1 2018 : http://www.groupeaddoha.com/fr/wp-content/uploads/2019/12/Attestation_des_CAC_Conso-au-30.06.2018-Proforma.pdf

2016 : http://www.groupeaddoha.com/fr/wp-content/uploads/2019/12/Attestation_des_CAC_Conso-au-31.12.2016-Proforma.pdf

I.8. Rapport financier semestriel au 30 juin 2019

http://www.groupeaddoha.com/fr/wp-content/uploads/2019/10/RFS-DPGA-S1-2019.pdf

I.9. Communiqués de presse

http://www.groupeaddoha.com/fr/investisseurs-communication-financiere/#1513788561142-7b945e7a-1a5d