Document de référence

Douja Promotion Groupe Addoha

Document de référence relatif à l'exercice 2019 et au 1er semestre 2020

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 15 février 2021 sous la référence EN/EM/006/2021.

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.

· **Mise à jour annuelle et occasionnelle du dossier d'information relatif au programme d'émission de billets de trésorerie**

A la date d'enregistrement du présent document de référence, l'AMMC a visé la mise à jour annuelle et occasionnelle du dossier d'information relatif au programme d'émission de billets de trésorerie. Ledit dossier est composé :

- du présent document de référence ;
- de la note relative au programme de billets de trésorerie enregistrée par l'AMMC en date du 15 février 2021, sous la référence EN/EM/007/2021 et disponible sur le lien suivant : http://www.ammc.ma/sites/default/files/Note_BT_DPGA_007_2021.PDF

Ladite mise à jour a été visée par l'AMMC sous la référence VI/EM/002/2021

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
CTX	Contentieux
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
DI	Dossier d'Information
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.
Logement social	Un logement social est un logement dont la superficie varie entre 50 et 80 m² pour un prix maximum de 250 000 dhs hors TVA, régit par un cahier des charges définissant de nouvelles prescriptions de qualité et de sécurité (gestion des chantiers, cahier de chantier, recours obligatoire aux bureaux du contrôle technique,…).
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

Abréviations 3

Lexique et définitions 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 13

Partie II. PRÉSENTATION DE DOUJA PROMOTION GROUPE ADDOHA 14

I. PRESENTATION GENERALE DE DPGA 15
II. CAPITAL SOCIAL 17
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 92
VI. SECTEUR D'ACTIVITE DE DOUJA PROMOTION GROUPE ADDOHA 117
VII. PRODUITS ET MARCHES DU GROUPE ADDOHA 137
VIII. PRODUITS ET MARCHES DU GROUPE ADDOHA A FIN JUIN 2020 159
IX. ÉVOLUTION DE L'ACTIVITE DU GROUPE ADDOHA 162
X. APPROVISIONNEMENT 168
XI. INFORMATIONS ENVIRONNEMENTALES ET SOCIALES 169
XII. STRATEGIE D'INVESTISSEMENT ET MOYENS TECHNIQUES 174

Partie IV. SITUATION FINANCIERE DE DOUJA PROMOTION GROUPE ADDOHA 183

I. INFORMATIONS FINANCIERES SELECTIONNEES 184
II. RAPPORTS DE COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES 185
III. PRESENTATION DES COMPTES 192
IV. PERIMETRE DE CONSOLIDATION 193
V. ANALYSE DES COMPTES DE RESULTAT CONSOLIDES 196
VI. ANALYSE DU BILAN CONSOLIDE 204
VII. ANALYSE DU TABLEAU DE FLUX DE TRESORERIE CONSOLIDE 221

Partie V. SITUATION FINANCIERE SEMESTRIELLE DE DOUJA PROMOTION GROUPE ADDOHA 224

I. INFORMATIONS FINANCIERES SELECTIONNEES 225
II. ATTESTATION D'EXAMEN LIMITE DE LA SITUATION INTERMEDIAIRE 226

III. PRESENTATION DES COMPTES 231
IV. PERIMETRE DE CONSOLIDATION 232
V. ANALYSE DES COMPTES DE RESULTAT CONSOLIDES 234
VI. ANALYSE DU BILAN CONSOLIDE 238
VII. ANALYSE DU TABLEAU DE FLUX DE TRESORERIE CONSOLIDE 247

Partie VI. INDICATEURS TRIMESTRIELS AU T3 2020 249

I. FAITS MARQUANTS 250
II. INDICATEURS D'ACTIVITE AU T3 2020 250
III. INDICATEURS BILANCIELS DU T3 2020 251

Partie VII. STRATEGIE ET PERSPECTIVES 252

I. VISION STRATEGIQUE DU GROUPE ADDOHA 253
II. IMPACT PREVU DE LA CRISE SANITAIRE DU COVID 19 SUR LES COMPTES DU GROUPE ADDOHA 254
III. PREVISIONS CHIFFREES ANTERIEURS 254

Partie VIII. FAITS EXCEPTIONNELS ET LITIGES 256

Partie IX. FACTEURS DE RISQUE 258

I. RISQUE LIE AU FONCIER 259
II. RISQUE CONCURRENTIEL 259
III. RISQUE LIE A LA REDUCTION DE LA DEMANDE 259
IV. RISQUE LIE AU CHANGEMENT DES REGIMES FISCAUX 260
V. RISQUE LIE AUX MAITRES D'OEUVRE ET AUX FOURNISSEURS 260
VI. RISQUE AFFERENT A LA HAUSSE DES TAUX D'INTERETS 260
VII. RISQUE LIE AU SURENDETTEMENT 260
VIII. RISQUE LIE A L'ACCES AU FINANCEMENT 260

Partie X. ANNEXES 262

I. ANNEXES 263

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 12 février 2021

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 2017, 2018 et 2019 et au 30 juin 2019 et 2020

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 2017, 2018 et 2019 ;
- Les états de synthèse annuels consolidés tels qu'audités par nos soins au titre des exercices clos au 31 décembre 2017, 2018 et 2019 ;
- Les états de synthèse semestriels sociaux ayant fait l'objet d'un examen limité par nos soins au titre des semestres clos au 30 juin 2019 et au 30 juin 2020 ;
- Les états de synthèse semestriels consolidés ayant fait l'objet d'un examen limité par nos soins au titre des semestres clos au 30 juin 2019 et au 30 juin 2020.

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 12 février 2021

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 2017, 2018 et 2019 ;
- les états de synthèse consolidés de Douja Promotion Groupe Addoha relatifs à l'exercice 2017, 2018 et 2019 ;
- les états de synthèse consolidés et sociaux relatifs aux premiers semestres 2019 et 2020 ;
- les rapports de gestion relatifs aux exercices 2017, 2018 et 2019 ;
- 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 2017, 2018, 2019, 2020 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 2017, 2018 et 2019 ;
- les attestations d'examen limité des commissaires aux comptes sur les situations intermédiaires relatives aux comptes consolidés et sociaux au titre des premiers semestres 2019 et 2020 ;
- les rapports spéciaux des commissaires aux comptes relatifs aux conventions réglementées de Douja Promotion Groupe Addoha des exercices clos aux 31 décembre 2017, 2018 et 2019.

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 12 février 2021

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 septembre 2020)	4 025 512 540 MAD divisé en 402 551 254 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 septembre 2020, le capital social de la société Douja Promotion Groupe Addoha s'établit à 4 025 512 540 MAD, intégralement libéré. Il se compose de 402 551 254 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 [1](MAD)	Nombre total d'actions	Capital social (MAD)
18/04/1988	Capital de création	100	100	10 000	100	10 000
17/10/1997	Augmentation de capital par apport en nature	20 000	100	2 000 000	20 100	2 010 000
23/09/1998	Augmentation de capital par apport en nature	29 900	100	2 990 000	50 000	5 000 000
01/11/2000	Augmentation de capital en numéraire	50 000	100	5 000 000	100 000	10 000 000
20/04/2006	Augmentation de capital par incorporation de réserves	13 400 000	100	1 340 000 000	13 500 000	1 350 000 000
28/12/2007	Augmentation de capital en numéraire	675 000	100	2 146 500 000	14 175 000	1 417 500 000
07/04/2008	Augmentation de capital par incorporation de réserves et attribution d'actions gratuites	14 175 000	100	1 417 500 000	28 350 000	2 835 000 000
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	2 835 000 000
15/07/2010	Augmentation de capital en numéraire	31 500 000	10	2 992 500 000	315 000 000	3 150 000 000
30/09/2013	Augmentation de capital par conversion optionnelle des dividendes 2012 en actions nouvelles	7 557 118	10	340 070 310	322 557 118	3 225 571 180
23/01/2020	Augmentation de capital en numéraire et par conversion de comptes courants	79 994 136	10	799 941 360	402 551 254	4 025 512 540

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

[1] *Prime d'émission comprise*

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 ;
- **23 janvier 2020 :** augmentation de capital en numéraire et par conversion de comptes courants dont le prix d'émission est de 10 MAD, correspondant à la valeur nominale de l'action (soit un montant global de 799,9 MMAD). Ainsi, le capital social de Douja Promotion Groupe Addoha est porté à 4 025 512 540 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 2015 à 2019 :

Tableau 3 Evolution de l'actionnariat

Actionnaires	31/12/2015-2016		31/12/2017		31/12/2018		31/12/2019	
	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%**	**182 441 793**	**56,6%**	**182 441 793**	**56,6%**	**182 441 792**	**56,6%**
M. Anas Sefrioui	*181 882 673*	*56,4%*	*182 420 353*	*56,6%*	*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%*	*5 359*	*0,0%*
O.I.P.	*5 574*	*0,0%*	*-*	*0,0%*	*-*	*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	**20 417 866**	**6,3%**	**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%**	**1**	**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	**1**	**0.0%**	**1**	**0.0%**	**1**	**0.0%**	**1**	**0,0%**
M. Mohamed El Mernissi	**1**	**0.0%**	**1**	**0.0%**	**1**	**0.0%**	**1**	**0,0%**
Autres actionnaires	**117 506 537**	**36,4%**	**116 974 431**	**36,3%**	**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

La structure de l'actionnariat de Douja Promotion Groupe Addoha est composée majoritairement de la participation de la famille Sefrioui qui s'établit à 56,6% à fin 2019.

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 2019	693,55 MMAD
Résultat net 2019[2]	693,55 MMAD

Source : Rapport d'activité RCAR 2019

II.4. Actionnariat actuel

Au 30 juin 2020, le capital de DPGA est composé de 402 551 254 actions et réparti comme suit :

Tableau 4 Actionnariat à fin juin 2020

Actionnaires	30/06/2020
	% du capital et des droits de votes
Famille Sefrioui	**64,11%**
M. Anas Sefrioui	*64,10%*
Mme Mounia Benzekri	*0,00%*
Mlle Alia Sefrioui	*0,00%*
Mlle Kenza Sefrioui	*0,00%*
M. Malik Sefrioui	*0,00%*
CIMR	**4,78%**
RCAR	**5,07%**
CMR	**1,36%**
AXA ASSURANCE MAROC	**0,24%**
M. Anas Berrada Sounni	**0,00%**
Autres actionnaires	**24,44%**
Total	100,00%

Source : Bourse de Casablanca

[2] *Régime général et régime complémentaire*

Il convient de préciser que les administrateurs M. Philippe Faure, M. Jean-René Fourtou, M. Azzedine Kettani et M. Mohamed El Mernissi ont déclaré, en date du 13 novembre 2020, ne plus détenir d'actions de DPGA afin de se conformer à la loi 20-19 en termes de critères d'indépendance des administrateurs.

Il est à noter qu'afin de se conformer à l'article 11 des statuts M. Anas Berrada Sounni dispose au 03/11/2020 de 10 actions de DPGA

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

Aucune opération sur le capital n'est prévue à la date d'enregistrement de ce document de référence.

II.7. Négociabilité des titres de capital

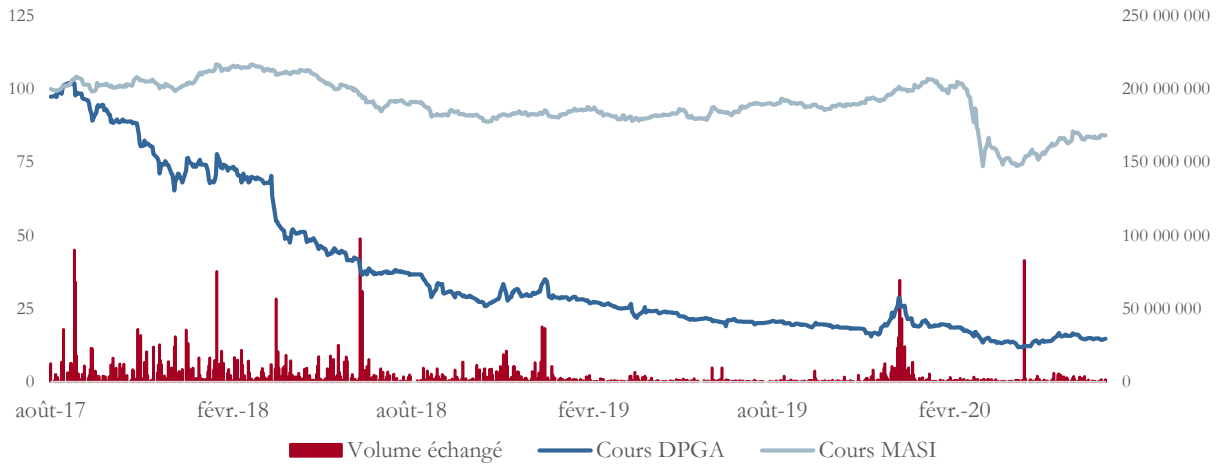
Douja Promotion Groupe Addoha est cotée à la Bourse de Casablanca depuis le 6 juillet 2006 sous le code ticker ADH. L'opération d'introduction en Bourse s'est faite par cession de 35% du capital.

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 20 juillet 2017 au 20 juillet 2020 :

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



Perf. 1-mois	**-8,8%**	Dernier cours	**7,11**
Perf. 3-mois	**11,3%**	Cours min. Période	**5,67**
Perf. 6-mois	**-30,2%**	Cours max. Période	**49,54**

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 (2017-2019)

	2017	2018	2019
Nombre d'actions composant le capital	322 557 118	322 557 118	322 557 118
Plus haut – cours de clôture (MAD)	55,00	37,72	16,70
Plus bas – cours de clôture (MAD)	31,69	12,53	7,50
Capitalisation boursière moyenne (MAD)[3]	14 815 319 378	7 185 684 578	3 506 340 106

Source : Bourse de Casablanca

Tableau 6 Le cours le plus haut et le plus bas par trimestre au titre de l'année 2019

	Q1 2019	Q2 2019	Q3 2019	Q4 2019
Cours plus haut	16,70	12,39	10,40	13,90
Cours plus bas	11,62	9,85	8,98	7,50

Source : Bourse de Casablanca

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

	févr-20	mars-20	avr-20	mai-20	juin-20	juil-20[4]
Cours plus haut	9,50	8,50	6,70	7,22	8,10	7,25
Cours plus bas	8,40	6,49	5,67	5,85	7,00	6,90

Source : Bourse de Casablanca

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

En KMAD	2017	2018	2019
Volume quotidien moyen	11 852	6 979	2 176
Volume global	2 963 004	1 723 745	535 275

Source : Bourse de Casablanca

Tableau 9 Volume des transactions mensuel sur les 6 derniers mois

En MAD	févr-20	mars-20	avr-20	mai-20	juin-20	juil-20[5]
Volume des transactions mensuel	17 631 493	24 095 392	94 337 767	24 046 509	51 244 274	7 662 546

Source : Bourse de Casablanca

Suite à l'autorisation de l'Assemblée Générale ordinaire de DPGA du 3 septembre 2020, cette dernière a mis en place un programme de rachat d'actions sur un nombre maximum de 4 025 512 actions et dans la durée s'étale du 11 septembre 2020 au 10 mars 2022. Les prix maximum d'achat et minimum de vente ont été fixés à 12 et 6 MAD par action respectivement.

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 ».

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

[4] *Données du 1er au 20 juillet 2020*

[5] *Données du 1er au 20 juillet 2020*

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

	2017	2018	2019
Résultat net social – MMAD	588,16	87,3	87,2
Résultat net part du groupe – MMAD	763,9	376,6	335,6
Dividendes distribués en n+1 – MMAD	387,1	0	0
Taux de distribution du résultat social (%)	65,8%	0	0
Nombre d'actions	322 557 118	322 557 118	322 557 118
Résultat net part du groupe par action (MAD)*	*2,4*	*1,2*	*1,1*
Dividende par action (MAD)	*1,2*	*0*	*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%
Taux du 6ème coupon au 11/08/2020	3,27%	5,55%
Paiement des intérêts	Annuel	Annuel
Remboursement du principal	Amortissable	Amortissable
Encours au 30/09/2020 – En MAD	406 825 000	93 175 000
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.

Autorisation d'une émission obligataire réservée aux détenteurs de billets de trésorerie

L'Assemblée Générale Ordinaire, tenue le 09/11/2020, a autorisé le conseil d'administration à procéder sur ses seules délibérations, à l'émission d'un emprunt obligaire réservée aux détenteurs de billets de trésorerie existants émis par DPGA, dans la limite d'un montant maximum en principal de six cent millions (600.000.00) 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 les biens immobiliers suivants :

- La propriété dite « El Bahr » située à Sala Al Jadida, lieu dit Bou Knadel, constitué d'un terrain nu comprenant des équipements de lotissement d'une superficice de 920 921 m² objet du titre foncier numéro 8911/20 ; et
- La propriété dite « Ain Aslim » située à Marrakech, constitué d'un terrain agricole d'une superficie de 2 834 030 m², objet du titre foncier numéro 7991/43.

L'Assemblée Générale Ordinaire autorise la limitation du montant de l'émission au montant souscrit, dans les conditions prévues par la réglementation en vigeur.

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 la présente Assemblée.

Le Conseil d'Administration de Douja Promotion Groupe Addoha tenu en date du 2 février 2021 usant de l'autorisation accordée par l'Assemblée Générale susmentionnée a fixé les caractéristiques définitives de l'emprunt susvisé dont le montant est fixé à 594 000 000 MAD.

Programme d'émission de billets de trésorerie

Le programme d'émission de billets de trésorerie de Douja Promotion Groupe Addoha a été autorisé initialement par le Conseil d'Administration de la société tenu en date du 1er juillet 2011 pour un plafond de 1 000 000 000 Dhs.

Le Conseil d'Administration de la société Douja Promotion Groupe Addoha tenu en date du 2 février 2021 a revu à la baisse le plafond d'émission dudit programme à un montant de 400 000 000 Dhs.

Il est à préciser que le nouveau plafond du programme (400 000 000 Dhs) ne sera applicable que suite au règlement-livraison prévu le 26 février 2021 relativement à l'opération de restructuration portant sur un échange de 5 940 billets de trésorerie d'un nominal de 100 000 Dhs contre 5 940 obligations nouvellement émises d'un nominal de 100 000 Dhs.

Au 12 février 2021, l'encours de Douja Promotion Groupe Addoha en billets de trésorerie s'établit à 594,0 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 en jours	Taux facial	Prime de risque	Paiement du coupon	Remboursement du principal
MA0001409350	11/05/2020	10/05/2021	136 500 000	1 365	52 sem	4,95%	272	In fine	In fine
MA0001409442	22/06/2020	21/06/2021	80 000 000	800	52 sem	4,95%	287	In fine	In fine
MA0001409558	03/08/2020	02/08/2021	75 000 000	750	52 sem	4,95%	328	In fine	In fine
MA0001409913	01/02/2021	02/04/2021	73 000 000	730	2 mois	4,95%	342	In fine	In fine
MA0001409921	09/02/2021	02/04/2021	214 500 000	2 145	52 jours	4,95%	342	In fine	In fine
MA0001409707	16/10/2020	16/04/2021	15 000 000	150	6 mois	4,95%	340	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, au 30 juin 2020, se présentent comme suit :

Montant Initial en MMAD	Type	Date 1er déblocage	Date fin de l'Emprunt	Mode de remboursement	Montant débloqué[6]
52	CPI	30/01/2018	29/06/2023	Quotité/bien	52
103	CPI	02/08/2017	29/06/2023	Quotité/bien	103
100	CPI	22/08/2017	31/12/2023	Quotité/bien	69
200	CPI	08/07/2018	29/06/2023	Quotité/bien	200
60	CMT	15/03/2019	14/03/2021	Mensuel	60
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
269	CMT	22/01/2018	31/01/2022	Mensuel	269
150	CMT	14/08/2019	30/08/2021	Mensuel	150
43	CMT	28/12/2017	29/12/2020	Mensuel	43
50	CPI	26/12/2018	26/12/2020	Quotité/bien	50
127	CPI	26/03/2019	31/10/2022	Quotité/bien	127

[6] *Il s'agit du cumul des montants tirés au S1 2020 et ne représente pas le solde de ces lignes qui font l'objet de remboursement au fur et à mesure*

440	CPI	21/05/2018	21/05/2022	Quotité/bien	92
70	CPI	21/08/2019	21/08/2020	Quotité/bien	70
75	CPI	08/02/2016	30/10/2020	Quotité/bien	75
170	CPI	21/05/2018	21/05/2022	Quotité/bien	165
150	CMT	25/06/2018	25/06/2020	Mensuel	150
150	CMT	25/06/2018	25/06/2020	Mensuel	150

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

L'évolution de la dette bancaire sur les trois derniers exercices et au S1 2020 (au niveau social) de la Société se présente comme suit :

En MMAD	2017	2018	2019	S1 2020
CMT et CPI	2 034	2 165	1 890	1 790
Spot	292	50	44	165
Découverts	1 742	1 363	1 144	989
Total	**4 068**	**3 578**	**3 078**	**2 944**

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

L'évolution de la dette bancaire au niveau consolidé sur les trois derniers exercices et au S1 2020 se présente comme suit :

En MMAD	2017	2018	2019	S1 2020
CMT et CPI	2 816	3 208	3 054	2 917
Spot	292	50	44	165
Découverts	1 879	1 407	1 169	1 011
Autres dettes (*)	28	23	100	-
Total	**5 015**	**4 688**	**4 367**	**4 093**

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 30 juin 2020, se présentent comme suit :

Type	Début	Fin	Montant accordé[7] en MMAD
SPOT	22/07/2020	22/01/2020	30

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

Il est à noter que deux crédits « Damane Relance » sont en cours de négociation par l'entité Douja Promotion Groupe Addoha pour un montant de 30 MMAD et 8 MMAD.

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 financiers donnés et reçus (hors opérations de crédit-bail) par le Groupe Douja Promotion Groupe Addoha à fin 2019 se présentent comme suit :

Tableau 13 Engagements donnés et reçus (au niveau social)

En milliers de dirhams	2019

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

Engagements donnés	
Avals et cautions bancaires	2 107 965
Promesse d'hypothèque	750 000
Autres engagements donnés	310 150
TOTAL (1)	**3 168 115**
(1) Dont engagements à l'égard d'entreprises liées	**560 150**

En milliers de dirhams Engagements reçus	2019
Avals et cautions BFO (bonne fin d'opération)	206 249
TOTAL	**206 249**

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

Tableau 14 Engagements donnés et reçus (au niveau consolidé)

En milliers de dirhams Engagements donnés	2019
Avals et cautions bancaires Douja Promotion	2 107 965
Avals et cautions bancaires – Autres filiales	958 363
Promesse d'hypothèque	750 000
Autres engagements donnés (Max. autorisé) Douja Promotion	310 150
Autres engagements donnés (Max. autorisé) – Autres filiales	210 000
TOTAL (1)	**4 336 478**
(1) Dont engagements à l'égard d'entreprises liées	**560 150**

En milliers de dirhams Engagements reçus	2019
Cautions reçues	362 728
Autres engagements reçus	-
TOTAL	**362 728**

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

II.10.2. Sûretés réelles données ou reçus

Au 31 décembre 2019, les sûretés réelles donnés et reçus par Douja Promotion Groupe Addoha se présentent comme suit :

Tableau 15 Sûretés réelles données ou reçus (au niveau social)

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	4 222 100	Hypothèque	Diverses villes et diverses dates	Entreprises (banques) et personnes tierces	971 369
Suretés reçues	1 219 900	Caution PDG + CITA	Casa	Couverture emprunt BCP	918 670

(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)

Tableau 16 Sûretés réelles données ou reçus (au niveau consolidé)

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	4 618 967	Hypothèque /Caution	Diverses villes et diverses dates	Entreprises (banques) et personnes tierces	1 175 814
Suretés reçues	1 219 900	Hypothèque /Caution	Diverses villes et diverses dates	Entreprises (banques) et personnes tierces	918 670

(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 2019, les actions détenues par la Famille SEFRIOUI ne font l'objet d'aucun nantissement.

II.10.5. Hypothèques

Au 31 décembre 2019, les hypothèques de la société Douja Promotion Groupe Addoha se présentent comme suit :

Tableau 17 Hypothèques de Douja Promotion Groupe Addoha

Actifs	Bénéficiaire	Montant total (en MAD)
Biens immobiliers	Attijariwafa Bank Maroc	127 856 364
Biens immobiliers	Banque Populaire Maroc	665 705 000
Biens immobiliers	CNCA	150 000 000
Biens immobiliers	CIH	322 597 807
Biens immobiliers	Crédit du Maroc	41 790 000
Biens immobiliers	CFG Group	13 900 000
Biens immobiliers	BMCE Bank of Africa	655 944 000
Biens immobiliers	Société Générale Maroc	8 722 263
Biens immobiliers	Wafa Immobilier	431 600 000
Biens immobiliers	Masse obligataire	250 000 000
Total		2 668 115 434
Actifs	**Bénéficiaire**	**Montant total (en FCFA)**
Biens immobiliers	Banque Atlantique Sénégal	1 200 000 000

Total	1 200 000 000

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

Conformément aux dispositions de l'article 70 de la loi N°17-95 relative aux sociétés anonymes, telle que modifiée et complétée, 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 2020 se décline de la manière suivante :

Tableau 18 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 indépendant	27/06/2019	AGO statuant sur les comptes de l'exercice 2024	Aucun
M. Jean-René Fourtou	-	Administrateur indépendant	27/06/2019	AGO statuant sur les comptes de l'exercice 2024	Aucun
M. Azzedine Kettani	-	Administrateur indépendant	30/06/2015	AGO statuant sur les comptes de l'exercice 2020	Aucun
M. Mohamed El Mernissi[8]	-	Administrateur indépendant	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.

[8] *Suite au décès de M. Mohamed El Mernissi, le prochain Conseil d'Administration statuera sur la composition dudit Conseil*

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[9] 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.

Il convient de préciser que la Société est en conformité par rapport aux dipositions de la loi 20-19 concernant l'indépendance de ses administrateurs.

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

[9] Les administrateurs M. Philippe Faure, M. Jean-René Fourtou, M. Azzedine Kettani et M. Mohamed El Mernissi ont déclaré, en date du 13 novembre 2020, ne plus détenir d'actions de DPGA afin de se conformer à la loi 20-19 en termes de critères d'indépendance des administrateurs.

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 septembre 2020, M. Anas Sefrioui, Président Directeur Général de la société Douja Promotion Groupe Addoha a également les mandats dans les sociétés suivantes :

Tableau 19 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
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
CIMAF	Production de ciment et de béton	Administrateur général
CIMAF SAN PEDRO	Production de ciment et de béton	Administrateur général
CIMAF BURKINA FASO	Production de ciment et de béton	Administrateur général
CIMAF DIOULASO	Production de ciment et de béton	Administrateur général
CIMAF GABON	Production de ciment et de béton	Administrateur général
CIMAF GUINEE CONAKRY	Production de ciment et de béton	Administrateur général
CIMAF CAMEROUN	Production de ciment et de béton	Administrateur général
CIMAF DOUALA	Production de ciment et de béton	Administrateur général
CIMAF MALI	Production de ciment et de béton	Administrateur général
CIMAF GUINEE BISSAU	Production de ciment et de béton	Administrateur général
CIMAF TCHAD	Production de ciment et de béton	Administrateur général
CIMAF GHANA	Production de ciment et de béton	Administrateur général
CIMGABON	Production de ciment et de béton	Administrateur et Président du Conseil d'administration
CIMAF MAURITANIE	Production de ciment et de béton	Administrateur et Président du Conseil d'administration
Cimenterie de SAHEL	Production de ciment	Administrateur et Président du Conseil d'administration
Société Mauritaniennne d'exportation du Gypse	Exportation de gypse	Administrateur et Président du Conseil d'administration

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 20 Mandats de Mme Kenza Sefrioui

Société / Mandat	Fin du Mandat	Fonction
DPGA	AG sur les comptes 2022	Administrateur
IMMOLOG	AG sur les comptes 2025	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
MARINA BLANCA	AG sur les comptes 2025	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 2024	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[10] se présentent comme suit :

[10] *Eléments corrigés en comparaison aux mandats présentés au niveau du rapport de gestion 2019*

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[11] se présentent comme suit :

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

[11] *Eléments corrigés en comparaison aux mandats présentés au niveau du rapport de gestion 2019*

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[12]

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.

[12] *Suite au décès de M. Mohamed El Mernissi, le prochain Conseil d'Administration statuera sur la composition dudit Conseil*

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	2018	2019	2020
Rémunérations versées au Conseil d'Administration	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. Au 30 novembre 2020, ledit comité se compose des membres suivants :

Tableau 21 Composition du comité d'audit[13]

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[14]	Membre du Comité	22/03/2019	AGO statuant sur les comptes de l'exercice 2020

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

Il est à noter que le Conseil d'Administration, qui arrêtera les comptes relatifs à l'exercice 2020, désignera un troisième membre au niveau du comité d'audit afin de se conformer à la loi 20-19 en termes de nombres minimal de membres devant composé ledit comité.

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.

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

[14] *Suite au décès de M. Mohamed El Mernissi, le prochain Conseil d'Administration statuera sur la composition du Comité d'audit*

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.

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

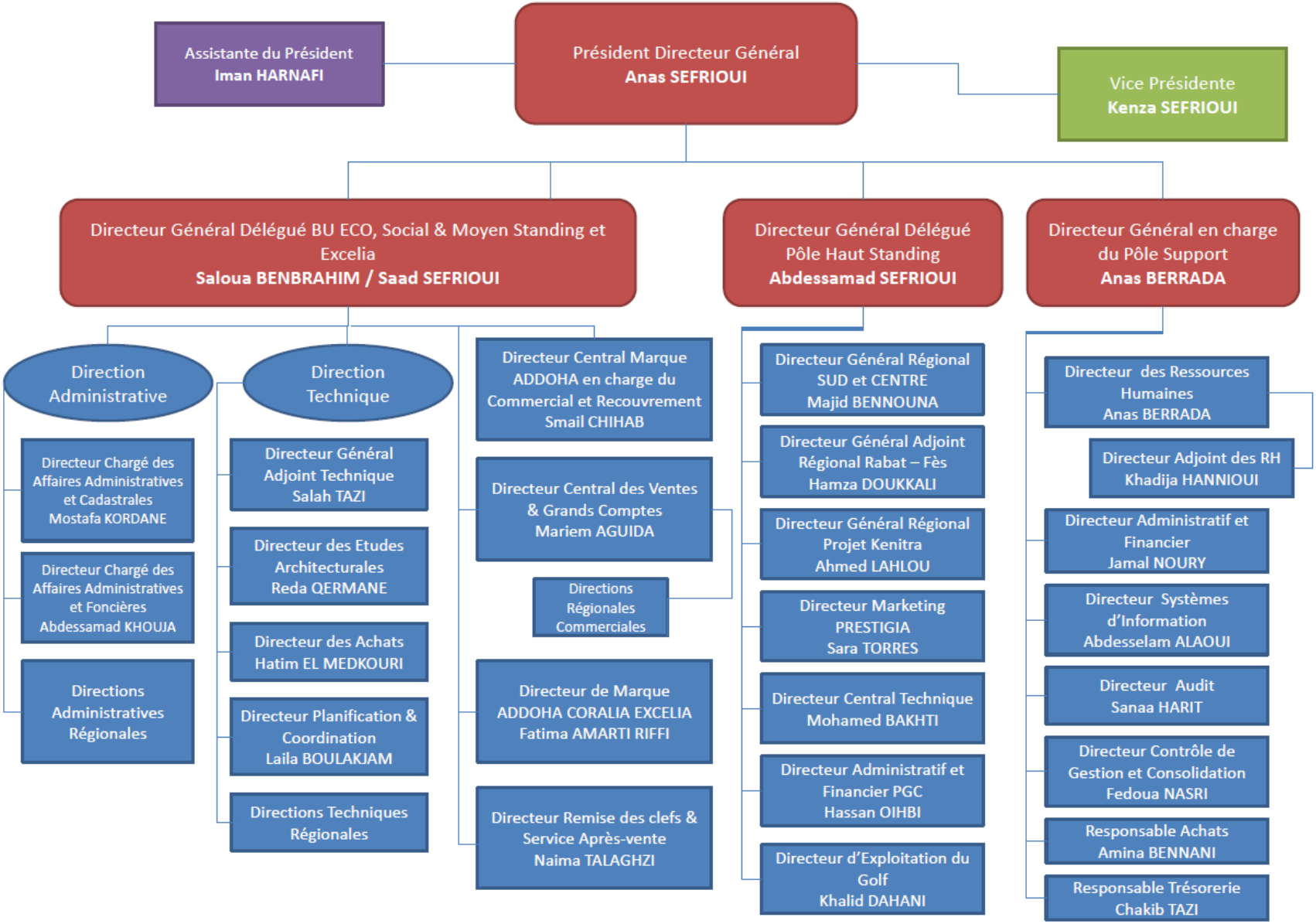
L'article 17 des Statuts de la société Douja Promotion Groupe Addoha stipule que la Direction Générale de la Société est assumée sous la responsabilité du Conseil d'Administration, soit par le Président du Conseil avec le titre de Président Directeur Général, soit par une autre personne physique nommée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

III.3.1. Organisation

Organigramme actuel de la société[15]

L'organigramme de Douja Promotion Groupe Addoha, au 30 septembre 2020, se présente comme suit :

[15] *Il convient de préciser que pour les deux directeurs généraux délégués il s'agit d'une gestion collégiale de la Business Unit économique, social et Moyen Standing*


Assistante du Président
Iman HARNAFI
Président Directeur Général
Anas SEFRIOUI
Vice Présidente
Kenza SEFRIOUI
Directeur Général Délégué BU ECO, Social & Moyen Standing et Excelia
Saloua BENBRAHIM / Saad SEFRIOUI
Directeur Général Délégué Pôle Haut Standing
Abdessamad SEFRIOUI
Directeur Général en charge du Pôle Support
Anas BERRADA
Direction Administrative
Direction Technique
Directeur Central Marque ADDOHA en charge du Commercial et Recouvrement
Smail CHIHAB
Directeur Chargé des Affaires Administratives et Cadastrales
Mostafa KORDANE
Directeur Chargé des Affaires Administratives et Foncières
Abdessamad KHOUJA
Directions Administratives Régionales
Directeur Général Adjoint Technique
Salah TAZI
Directeur des Etudes Architecturales
Reda QERMANE
Directeur des Achats
Hatim EL MEDKOURI
Directeur Planification & Coordination
Laila BOULAKJAM
Directions Techniques Régionales
Directeur Central des Ventes & Grands Comptes
Mariem AGUIDA
Directions Régionales Commerciales
Directeur de Marque ADDOHA CORALIA EXCELIA
Fatima AMARTI RIFFI
Directeur Remise des clefs & Service Après-vente
Naima TALAGHZI
Directeur Général Régional SUD et CENTRE
Majid BENNOUNA
Directeur Général Adjoint Régional Rabat – Fès
Hamza DOUKKALI
Directeur Général Régional Projet Kenitra
Ahmed LAHLOU
Directeur Marketing PRESTIGIA
Sara TORRES
Directeur Central Technique
Mohamed BAKHTI
Directeur Administratif et Financier PGC
Hassan OIHBI
Directeur d'Exploitation du Golf
Khalid DAHANI
Directeur des Ressources Humaines
Anas BERRADA
Directeur Adjoint des RH
Khadija HANNIOUI
Directeur Administratif et Financier
Jamal NOURY
Directeur Systèmes d'Information
Abdesselam ALAOUI
Directeur Audit
Sanaa HARIT
Directeur Contrôle de Gestion et Consolidation
Fedoua NASRI
Responsable Achats
Amina BENNANI
Responsable Trésorerie
Chakib TAZI

III.3.2. Dirigeants

Au 30 septembre 2020, la liste des principaux dirigeants de Douja Promotion Groupe Addoha se décline comme suit :

Tableau 22 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 BU Eco, Social & Moyen Standing et Excelia	2011	2020
Mme Saloua Benbrahim	Directeur Général Délégué BU Eco, Social & Moyen Standing et Excelia	1992	2020
M. Anas Berrada	Directeur Général Délégué Finances & Ressources	2011	2013
M.Abdessamad Sefrioui	Directeur Général Délégué Pôle Haut Standing	2011	2019

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[16]

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	2017	2018	2019
Enveloppe annuelle nette des salaires versés aux principaux directeurs	22 522	22 230	19 263

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 septembre 2020 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 :

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

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 • Les Directeurs Généraux Délégués • Les Directeurs Généraux Adjoints	Hebdomadaire
Comité Technique	• Validation des cahiers des charges • Ouverture des plis et passation des marchés • Choix des prestataires (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 RH et Formation	• Décisions relatives aux recrutements et au plan de formation • Définition de l'organigramme et des définitions de fonctions	• Le Président • Le conseiller du Président • Les Directeurs Généraux Délégués • Les Directeurs Généraux Adjoints • Le Directeur 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 Délégués • Les Directeurs Généraux Adjoints • Les responsables des Directions et Départements	Mensuel

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

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 2019, les intérêts comptabilisés en charge sont nuls. Le solde des avances au 31 décembre 2019 est de 1 151,7 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 décembre 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 décembre 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 23 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 24 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 25 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.
2020	▪ Augmentation de capital en numéraire et par conversion de comptes courants ▪ Visa de l'AMMC sur la notice d'information relative au programme de rachat de la société Douja Promotion Groupe Addoha

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 2019, 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 26 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)[17]

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			

[17] *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	

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 27 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	**2 500**
Al Wifaq	Dar Jawda	Casablanca	
Dalila 2	Dar Jawda	Fès	
Hay Nahda	Dar Jawda	Rabat	
Convention signée en décembre 2005			
Borj Zaitoun	Immolog	Marrakech	**2 500**
Al Khayr	Immolog	Salé	
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 28 Etat des programmes entrant dans le cadre du partenariat public/privé

Ville	Projet	Nombre d'unités requises par les conventions	Société	Date de signature
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.

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 29 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[18] logements ;

[18] *Nombre provisoire et après restructuration le nombre de logements pour la Cité de l'émergence a été porté à 759 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 2019 :

Tableau 30 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[19]. 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.

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

III. Appartenance de Douja Promotion Groupe Addoha à un groupe

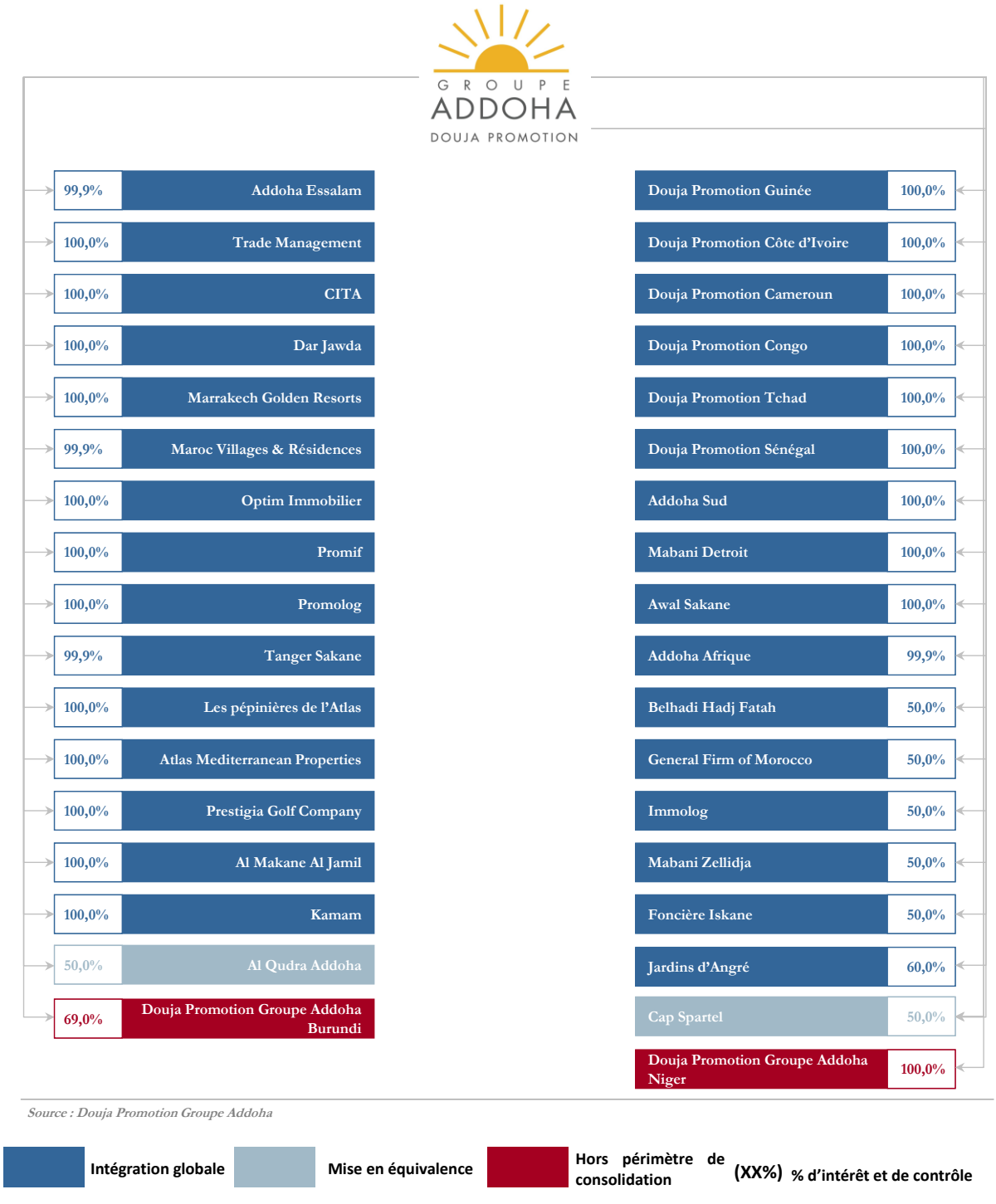
La société Douja Promotion Groupe Addoha est détenue en majorité par la famille Sefrioui, représentée par M. Anas Sefrioui, actionnaire majoritaire et Président Directeur Général de la Société. À ce jour, Douja Promotion Groupe Addoha ne fait partie d'aucun groupe.

IV. Filiales de Douja Promotion Groupe Addoha

IV.1. Organigramme Juridique

Au 30 juin 2020, l'organigramme juridique du Groupe Addoha se présente comme suit :

Figure 3 Organigramme juridique de Douja Promotion Groupe Addoha au 30/06/2020



Source : Douja Promotion Groupe Addoha

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

IV.2.1. CITA

Tableau 31 Renseignements sur CITA au 31/12/2019

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 31.12.2019	100,0% Douja Promotion Groupe Addoha
Pourcentage des droits de vote au 31.12.2019	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 32 Principaux agrégats financiers de CITA durant la période 2017-2019 et au S1 2020

KMAD	2017	2018	2019	S1 2020
Chiffre d'affaires	203 119	182 037	100 127	3 631
Capital Social	300	300	300	300
Fonds propres	-8 903	23 611	-15 183	-29 645
Endettement net[20]	65 130	40 637	9 508	- 2 578
Résultat net	-10 128	32 514	-15 595	-14 462
Dividendes versés à DPGA relatif à l'exercice n-1	163 781	-	23 169	-

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

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.

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.

Exercice 2019 :

[20] *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

En 2019, le chiffre d'affaires de la société CITA a connu un fort repli comparé à l'année précédente atteignant 100,1 MMAD vs. 182, 0 MMAD en 2018. Cette baisse est justifiée par la baisse du niveau d'activité et la situation morose du marché de l'immobilier au Maroc.

Par conséquent, le résultat net atteint -15,6 MMAD, contre 32,5 MMAD en 2018. Il est à noter que la baisse du résultat net s'explique par le recul du résultat d'exploitation qui atteint -7,9 MMAD à fin 2019 contre 58,2 MMAD à fin 2018.

L'endettement net ressort à 9,5 MMAD contre 40,6 MMAD à fin 2018. Cette amélioration s'explique essentiellement par la baisse des dettes de financement de la société qui s'établit à 25,1 MMAD en 2019 contre 79,9 MMAD en 2018.

IV.2.2. Tanger Sakane

Tableau 33 Renseignements sur Tanger Sakane au 31/12/2019

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 31.12.2019	99,9% Douja Promotion Groupe Addoha
Pourcentage des droits de vote au 31.12.2019	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 34 Principaux agrégats financiers de Tanger Sakane durant la période 2017-2019 et au S1 2020

KMAD	2017	2018	2019	S1 2020
Chiffre d'affaires	258 526	108 197	49 852	207
Capital Social	10 247	10 247	10 247	10 247
Fonds propres	30 178	-10 345	-17 750	-26 729
Endettement net	-14 633	-1 740	-13 516	-6 222
Résultat net	54 062	-25 523	-7 404	-8 980
Dividendes versés à DPGA relatif à l'exercice n-1	-	15 000	-	-

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

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.

Exercice 2019 :

Le chiffre d'affaires 2019 connait une baisse de 53,9%, atteignant 49,9 MMAD. Le résultat net s'améliore et atteint -7,4 MMAD en 2019 (vs -25,5 MMAD en 2018) en raison d'une croissance moindre des charges totales par rapport aux produits de l'exercice. Cette situation est principalement justifiée par le fait qu'en 2018, des dotations pour dépréciation des créances clients ont été enregistrées pour 24 MMAD alors que l'exercice 2019 enregistre une reprise de 2 millions.

L'endettement net de la société Tanger Sakane s'améliore, et s'établit ainsi à -13,4 MMAD (vs – 1,7 MMAD en 2018). Cette amélioration de l'endemment net de la société est expliquée par les disponibilités de trésorerie chez la société à la date d'arrêté des comptes, de plus Tanger Sakane n'a pas contracté d'emprunts bancaires.

IV.2.3. Promolog

Tableau 35 Renseignements sur Promolog au 31/12/2019

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 31.12.2019	100,0% Douja Promotion Groupe Addoha
Pourcentage des droits de vote au 31.12.2019	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 36 Principaux agrégats financiers de Promolog durant la période 2017-2019 et au S1 2020

KMAD	2017	2018	2019	S1 2020
Chiffre d'affaires	-	-	-	-
Capital Social	200	200	200	200
Fonds propres	-85	-110	-150	-237
Endettement net	-43	-4	0,5	4
Résultat net	-284	-25	-40	-88
Dividendes versés à DPGA relatif à l'exercice n-1	-	-	-	-

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

IV.2.4. Promif

Tableau 37 Renseignements sur Promif au 31/12/2019

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 31.12.2019	100,0% Douja Promotion Groupe Addoha
Pourcentage des droits de vote au 31.12.2019	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 38 Principaux agrégats financiers de Promif durant la période 2017-2019 et au S1 2020

KMAD	2017	2018	2019	S1 2020
Chiffre d'affaires	-	-	-	
Capital Social	200	200	200	200
Fonds propres	259	245	221	197
Endettement net	-16	-11	-9	-5
Résultat net	64	-14	-25	-24
Dividendes versés à DPGA relatif à l'exercice n-1	-	-	-	-

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

IV.2.5. Addoha Essalam

Tableau 39 Renseignements sur Addoha Essalam au 31/12/2019

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 31.12.2019	99,9% Douja Promotion Groupe Addoha
Pourcentage des droits de vote au 31.12.2019	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 40 Principaux agrégats financiers d'Addoha Essalam durant la période 2017-2019 et au S1 2020

KMAD	2017	2018	2019	S1 2020
Chiffre d'affaires	118 971	207 262	105 949	19 258
Capital Social	1 762	1 762	1 762	1 762
Fonds propres	29 511	38 332	-13 916	-11 970
Endettement net	-10 118	-7 843	14 980	29 462
Résultat net	27 346	33 821	-16 048	1 946
Dividendes versés à DPGA relatif à l'exercice n-1	21 799	24 999	36 182	-

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

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.

Exercice 2019 :

En 2019, le chiffre d'affaires affiche une baisse de 48,9% et s'établit à 106 MMAD par rapport à 2018. Le résultat net de la société s'établit, lui, à -16 MMAD contre +34 MMAD à fin 2018.

L'endettement net de la société passe de -8 MMAD à 15 MMAD entre 2018 et 2019.

La société Addoha Essalam a enregistré une baisse du CA suite à la baisse de son activité. Le résultat net enregistré est principalement justifié par les dotations d'exploitation pour dépréciation des créances clients comptabilisées ainsi qu'aux charges financières supportées suite à la conclusion d'un nouveau CPI. Ce dernier justifie l'augmentation de l'endettement net entre fin 2019 est fin 2018.

IV.2.6. Optim Immobilier

Tableau 41 Renseignements sur Optim Immobilier au 31/12/2019

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 31.12.2019	100,0% Douja Promotion Groupe Addoha
Pourcentage des droits de vote au 31.12.2019	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 42 Principaux agrégats financiers d'Optim Immobilier durant la période 2017-2019 et au S1 2020

KMAD	2017	2018	2019	S1 2020
Chiffre d'affaires	-	-	-	-
Capital Social	1 544	6 544	6 544	6 544
Fonds propres	-835	4 076	3 976	3 951
Endettement net	-15	-2	-8	0,9
Résultat net	-2 101	-89	-100	-26
Dividendes versés à DPGA relatif à l'exercice n-1	-	-	-	-

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

Sur la période 2017-2019, 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 demeure déficitaire.

IV.2.7. Dar Jawda

Tableau 43 Renseignements sur Dar Jawda au 31/12/2019

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 31.12.2019	100,0% Douja Promotion Groupe Addoha
Pourcentage des droits de vote au 31.12.2019	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 44 Principaux agrégats financiers de Dar Jawda durant la période 2017-2019 et au S1 2020

KMAD	2017	2018	2019	S1 2020
Chiffre d'affaires	1 749	4 659	-	550
Capital Social	17 500	17 500	17 500	4 500[21]
Fonds propres	19 968	17 905	17 555	7 734
Endettement net	-585	-63	105	3
Résultat net	-1 032	-2 063	-351	180
Dividendes versés à DPGA relatif à l'exercice n-1	3 684	-	-	-

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

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 précédent 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.

Exercice 2019 :

Dar Jawda n'enregistre aucun chiffre d'affaires sur l'exercice 2019. Le résultat net ressort à -351 KMAD contre -2 063 KMAD.

Il convient de préciser que les projets immobiliers dont DAR JAWDA est le maitre d'œuvre ont été tous développés et achevés. A fin 2018, la société disposait encore d'un stock de produits finis de 2,2 MMAD qui n'a pas pu être liquidés en 2019 vu la situation morose du marché de l'immobilier.

[21] *Il est à noter que la société Dar Jawda a réalisé à fin juin 2020 une réduction de capital de 13 MMAD, jutifiée par (i) la compensation des pertes cumulées et (ii) afin de rembourser une partie du capital après l'achèvement et la livraison des projets de la société.*

IV.2.8. Maroc Villages & Résidences

Tableau 45 Renseignements sur Maroc Villages & Résidences au 31/12/2019

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 31.12.2019	100,0% Douja Promotion Groupe Addoha
Pourcentage des droits de vote au 31.12.2019	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 46 Principaux agrégats financiers de Maroc Villages & Résidences durant la période 2017-2019 et au S1 2020

KMAD	2017	2018	2019	S1 2020
Chiffre d'affaires	-	-	-	
Capital Social	300	300	300	300
Fonds propres	-221	-250	-278	-293
Endettement net	-1 055	-1 013	-987	-965
Résultat net	-41	-30	-28	-15
Dividendes versés à DPGA relatif à l'exercice n-1	-	-	-	-

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

IV.2.9. Marrakech Golden Resorts

Tableau 47 Renseignements sur Marrakech Golden Resorts au 31/12/2019

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 31.12.2019	100,0% Douja Promotion Groupe Addoha
Pourcentage des droits de vote au 31.12.2019	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 48 Principaux agrégats financiers de Marrakech Golden Resorts durant la période 2017-2019 et au S1 2020

KMAD	2017	2018	2019	S1 2020
Chiffre d'affaires	-	-	-	-
Capital Social	1 783	6 783	6 783	6 783
Fonds propres	-894	3 986	3 876	3 824
Endettement net	-77	-499	-209	-15
Résultat net	-157	-120	-109	-52
Dividendes versés à DPGA relatif à l'exercice n-1	-	-	-	-

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 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.

Exercice 2019 :

La société Marrakech Golden Resorts affiche un déficit net de -109 KMAD à fin 2019 contre -120 KMAD à fin 2018.

IV.2.10. Trade Management

Tableau 49 Renseignements sur Trade Management au 31/12/2019

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 31.12.2019	100,0% Douja Promotion Groupe Addoha
Pourcentage des droits de vote au 31.12.2019	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 50 Principaux agrégats financiers de Trade Management pour la période 2017-2019 et au S1 2020

KMAD	2017	2018	2019	S1 2020
Chiffre d'affaires	160 551	104 455	33 112	26 484
Capital Social	34 184	34 184	34 184	34 184
Fonds propres	30 669	25 109	16 164	15 028
Endettement net	11 358	5 175	8 110	4 311
Résultat net	-2 285	-5 560	-8 945	-1 136
Dividendes versés à DPGA relatif à l'exercice n-1	-	-	-	-

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

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.

Exercice 2019 :

En 2019, Trade Management affiche un chiffre d'affaire de 33 MMAD contre 104 MMAD en 2018. Le résultat net passe d'une perte nette de -6 MMAD à -9 MMAD.

En termes d'endettement, celui-ci s'alourdit entre les deux exercices (8 MMAD en 2019 contre 5 MMAD en 2018.

Il convient de préciser que Trade Management est le fournisseur des autres filiales en matériaux de finition. Ainsi, la baisse de l'activité chez les filiales immobilières a impacté négativement le niveau du CA enregistré chez Trade Management.

IV.2.11. Les Pépinières de l'Atlas

Tableau 51 Renseignements sur Les Pépinières de l'Atlas au 31/12/2019

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 31.12.2019	100,0% Douja Promotion Groupe Addoha
Pourcentage des droits de vote au 31.12.2019	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 52 Principaux agrégats financiers de Pépinières de l'Atlas pour la période 2017-2019 et au S1 2020

KMAD	2017	2018	2019	S1 2020
Chiffre d'affaires	-	-	-	-
Capital Social	4 133	10 133	10 133	10 133
Fonds propres	-3 892	495	-4 923	-5 318
Endettement net	-44	-20	-31	-322
Résultat net	-1 599	-1 613	-5 418	-396
Dividendes versés à DPGA relatif à l'exercice n-1	-	-	-	-

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

La société « Les Pépinières de l'Atlas » n'a pas généré de revenus sur la période 2017-2019. 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 53 Renseignements sur Immolog au 31/12/2019

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 31.12.2019	50,0% DPGA /50,0% CGI
Pourcentage des droits de vote au 31.12.2019	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 54 Principaux agrégats financiers d'Immolog durant la période 2017-2019 et au S1 2020

KMAD	2017	2018	2019	S1 2020
Chiffre d'affaires	605 493	329 960	227 498	50 067
Capital Social	550 000	550 000	550 000	550 000
Fonds propres	1 042 058	1 057 007	1 069 285	1 035 080
Endettement net[22]	64 301	154 129[23]	169 039[24]	121 798
Résultat net	60 639	14 949	12 279	-34 205
Dividendes versés à DPGA relatif à l'exercice n-1	-	-	-	-

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

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 augmente, passant de 64,3 MMAD en 2017 à 154,1 MMAD en 2018. Cette augmentation est largement expliquée par la diminution du montant des titres et valeurs de placement.

Exercice 2019 :

Le chiffre d'affaires de la société Immolog s'établit à 227,5 MMAD en 2019, soit une baisse de 31,1%. La baisse de l'activité a porté le résultat net à 12,3 MMAD, enregistrant ainsi une baisse de 17,9%.

[22] Trésorerie Passif + Dettes de financement – Trésorerie Actif – Titres de valeurs de placement

[23] Montant modifié depuis le Document de référence relatif à lexercice 2018 et au S1 2019 suite à la prise en compte des TVP dans le calcul de l'endettement net

[24] Montant modifié depuis le Document de référence relatif à lexercice 2018 et au S1 2019 suite à la prise en compte des TVP dans le calcul de l'endettement net

L'endettement net augmente de 9,7% pour atteindre 169,0 MMAD. Cette hausse s'explique principalement par la baisse de la trésorerie actif.

IV.2.13. Mabani Détroit

Tableau 55 Renseignements sur Mabani Détroit au 31/12/2019

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 31.12.2019	- 99,8% Douja Promotion Groupe Addoha - 0,2% Gulf Promoland International
Pourcentage des droits de vote au 31.12.2019	- 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 56 Principaux agrégats financiers de Mabani Détroit durant la période 2017-2019 et au S1 2020

KMAD	2017	2018	2019	S1 2020
Chiffre d'affaires	86 967	39 093	141 123	4 902
Capital Social	5 000	405 000	405 000	405 000
Fonds propres	-250 082	129 999	128 518	117 337
Endettement net	-5 230	-1 517	- 6352	-3 734
Résultat net	-18 670	-19 919	- 1 482	-11 181
Dividendes versés à DPGA relatif à l'exercice n-1	-	-	-	-

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

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.

Exercice 2019 :

L'année 2019 s'est soldée par un chiffre d'affaires de 141,1 MMAD, en hausse de 261,0% comparé à l'année précédente. L'augmentation du CA en 2019 est principalement justifiée par la production de l'exercice concernant des groupements d'habitation des deux projets : Les perles de Sidi Rahal et Sables d'Or. A noter que 53% du CA a été réalisé grâce au premier projet et 33% par le deuxième.

En 2019, le résultat net demeure déficitaire et atteint -1,5 MMAD contre -19,9 MMAD l'année précédente.

IV.2.14. General Firm Of Morocco

Tableau 57 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 31.12.2019	- 50,0% Douja Promotion Groupe Addoha - 50,0% Fadesa Martinsa
Pourcentage des droits de vote au 31.12.2019	- 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[25].

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

Tableau 58 Principaux agrégats financiers (consolidés) de General Firm Of Morocco sur la période 2017-2019 et au S1 2020

KMAD	2017	2018	2019	S1 2020
Chiffre d'affaires	301 449	138 850	29 177	104 210
Capital Social	1 000	1 000	1 000	1 000
Fonds propres	396 090	241 872	154 436	134 935
Endettement net	18 376	37 206	36 800	36 932
Résultat net part du groupe	467	-52 275	-9 570	-17 320
Dividendes versés à DPGA relatif à l'exercice n-1	-	-	-	-

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

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).

Exercice 2019 :

A fin 2019, le chiffre d'affaire consolidé réalisé par GFM s'établit à 29,2 MMAD en baisse par rapport à l'exercice 2018 (138,9 MMAD), cette baisse est expliquée principalement par la morosité du marché de

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

l'immobilier au Maroc. Le résultat net s'établit à -9,6 MMAD pour le compte de l'exercice 2019 contre -52,3 MMAD en 2018.

En termes d'endettement net en 2019, celui-ci ressort à 36,8 MMAD, en légère amélioration par rapport à 2018 à savoir 37,2 MMAD.

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

Tableau 59 Périmètre de consolidation de General Firm of Morocco au 31/12/2019

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 60 Renseignements sur Al Qudra Addoha au 31/12/2019

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 31.12.2019	- 50,0% Douja Promotion Groupe Addoha - 50,0% Al Qudra Holding Morocco
Pourcentage des droits de vote au 31.12.2019	- 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 61 Principaux agrégats financiers de Al Qudra Addoha durant la période 2017-2019 et au S1 2020

KMAD	2017	2018	2019	S1 2020
Chiffre d'affaires	-	-	-	-
Capital Social	12 000	3 000	3 000	3 000
Fonds propres	6 588	2 275	3 062	2 970
Endettement net	-5 987	-1 275	-1 141	-1 174
Résultat net	12	-313	783	-89
Dividendes versés à DPGA relatif à l'exercice n-1	-	-	-	-

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

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.

Exercice 2019 :

A fin 2019, aucune unité n'a été livrée.

Le résultat net s'établit à 783 KMAD à fin 2019 contre -313 KMAD à fin 2018.

En ce qui concerne l'endettement net, celui-ci passe de -1,2 MMAD à fin 2018 contre -1,1 MMAD à fin 2019.

IV.2.16. Mabani Zellidja

Tableau 62 Renseignements sur Mabani Zellidja au 31/12/2019

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 31.12.2019	- 50,0% DPGA / - 50,0% SOMED
Pourcentage des droits de vote au 31.12.2019	- 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.

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

Tableau 63 Principaux agrégats financiers de Mabani Zellidja durant la période 2017-2019 et au S1 2020

KMAD	2017	2018	2019	S1 2020
Chiffre d'affaires	236 518	96 648	68 453	8 420
Capital Social	500 000	500 000	500 000	500 000
Fonds propres	603 417	541 912	549 975	531 695
Endettement net	-91 156	-69 563	-72 406	-57 044
Résultat net	68 152	7 494	8 063	-3 480
Dividendes versés à DPGA relatif à l'exercice n-1	30 000	34 500	-	-

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

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).

Exercice 2019 :

En 2019, le chiffre d'affaires de Mabani Zellidja atteint 68,5 MMAD contre 96,6 MMAD enregistré en 2018. Cette croissance du chiffre d'affaires s'explique par la baisse du niveau de livraisons. En revanche, le résultat net s'établit à 8,1 MMAD (vs. 7,5 MMAD en 2018).

L'endettement net de la filiale se détériore pour atteindre -72,4 MMAD à fin 2019 (contre -69,6 MMAD à fin 2018).

IV.2.17. Beladi Hadj Fatah

Tableau 64 Renseignements sur Beladi Hadj Fatah au 31/12/2019

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 31.12.2019	- 50,0% Douja Promotion Groupe Addoha - 50,0% Anassi Société Civile Immobilière
Pourcentage des droits de vote au 31.12.2019	- 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 65 Principaux agrégats financiers de Beladi Hadj Fatah durant la période 2017-2019 et au S1 2020

KMAD	2017	2018	2019	S1 2020
Chiffre d'affaires	83 885	5 576	7 713	-
Capital Social	11 010	11 010	11 010	11 010
Fonds propres	11 354	12 491	-6 217	-8 118
Endettement net	-11 956	-7 860	- 1 756	-1 210
Résultat net	-1 858	-605	-18 705	-1 906
Dividendes versés à DPGA relatif à l'exercice n-1	-	-	-	-

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

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.

Exercice 2019 :

Le chiffre d'affaires de la société Beladi Hadj Fatah enregistre une hausse de 38,3% en 2019 atteignant 7,7 MMAD. Malgré la hausse du chiffre d'affaires, le résultat net demeure négatif à fin 2019 et s'établit à -18,7 MMAD (vs. -0,6 MMAD en 2018) provoquant ainsi des fonds propres négatifs qui s'établissent à -6,2 MMAD à fin 2019.

L'endettement net de la filiale passe de -7,9 MMAD en 2018 à -1,8 MMAD à fin 2018.

IV.2.18. Cap Spartel

Tableau 66 Renseignements sur Cap Spartel au 31/12/2019

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 31.12.2019	- 50,0% Douja Promotion Groupe Addoha - 50,0% Detroit Nt Développement
Pourcentage des droits de vote au 31.12.2019	- 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 67 Principaux agrégats financiers de Cap Spartel durant la période 2017-2019 et au S1 2020

KMAD	2017	2018	2019	S1 2020
Chiffre d'affaires	-	-	-	-
Capital Social	1 500	1 500	1 500	1 500
Fonds propres	378	346	328	319
Endettement net	-379	-352	-314	-305
Résultat net	-15	-33	-18	-8
Dividendes versés à DPGA relatif à l'exercice n-1	-	-	-	

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 68 Renseignements sur Awal Sakane au 31/12/2019

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	20 000 000 MAD
Valeur nominale des actions	100 MAD
Exercice social	Du 1er janvier au 31 décembre
Actionnariat au 31.12.2019	- 100,0% Douja Promotion Groupe Addoha
Pourcentage des droits de vote au 31.12.2019	- 100,0% Douja Promotion Groupe Addoha

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 69 Principaux agrégats financiers d'Awal Sakane sur la période 2017-2019 et au S1 2020

KMAD	2017	2018	2019	S1 2020
Chiffre d'affaires	30 027	8 079	25 437	6 030
Capital Social	50 000	50 000	20 000	20 000
Fonds propres	22 084	-2 470	6 300	257
Endettement net	-839	1 048	-1 707	543
Résultat net	-4 876	-24 554	-11 230	-6 044
Dividendes versés à DPGA relatif à l'exercice n-1	-	-	-	-

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

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.

Exercice 2019 :

En 2019, le chiffre d'affaires de la société affiche une hausse pour s'établir à 25,4 MMAD contre 8,1 MMAD à fin 2018. Le résultat net demeure, quant à lui, toujours déficitaire et atteint -11,2 MMAD.

Les capitaux propres repassent en positif et s'établissent à 6,3 MMAD à fin 2019 vs. -2,4 MMAD à fin 2018.

Il est à noter que la société Awal Sakane a réalisé une réduction de capital en 2019 de 30 MMAD.

IV.2.20. Atlas & Mediterranean Properties

Tableau 70 Renseignements sur Atlas & Mediterranean Properties au 31/12/2019

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 31.12.2019	100,0% Douja Promotion Groupe Addoha
Pourcentage des droits de vote au 31.12.2019	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 71 Principaux agrégats financiers Atlas & Mediterranean Properties sur la période 2017-2019 et au S1 2020

KMAD	2017	2018	2019	S1 2020
Chiffre d'affaires	3 401	3 286	2 837	697
Capital Social	10	10	10	10
Fonds propres	-3 571	-4 677	-5 299	-5 626
Endettement net	-17	-147	409	-120
Résultat net	-88	-747	-622	-164
Dividendes versés à DPGA relatif à l'exercice n-1	-	-	-	-

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

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.

A fin 2019, le chiffre d'affaires de la société s'établit à 2,8 MMAD contre 3,3 MMAD un exercice auparavant.

Les fonds propres de la société sont négatifs sur la période 2017-2019 en raison des résultats nets déficitaires réalisés sur ladite période.

IV.2.21. Foncière Iskane

Tableau 72 Renseignements sur Foncière Iskane au 31/12/2019

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 31.12.2019	- 50,0% DPGA / - 50,0% ALEM
Pourcentage des droits de vote au 31.12.2019	- 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 73 Principaux agrégats financiers de Foncière Iskane sur la période 2017-2019 et au S1 2020

KMAD	2017	2018	2019	S1 2020
Chiffre d'affaires	456 120	452 582	152 265	54 113
Capital Social	100 000	100 000	100 000	100 000
Fonds propres	518 211	565 336	569 401	561 326
Endettement net	52 947	200 948	178 447	136 918
Résultat net	79 320	67 125	4 065	-8 075
Dividendes versés à DPGA relatif à l'exercice n-1	30 000	10 000	-	-

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

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).

Exercice 2019 :

En 2019, la Foncière Iskane affiche un chiffre d'affaires en baisse, il s'établit à 152,3 MMAD contre 452,6 MMAD à fin 2018. De même, le résultat net ressort à 4,1 MMAD contre 67,1 MMAD en 2018.

L'endettement net s'établit à 178,4 MMAD en amélioration par rapport à fin 2018 (200,9 MMAD).

IV.2.22. Prestigia Golf Company

Tableau 74 Renseignements sur Prestigia Golf Company au 31/12/2019

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 31.12.2019	100,0% Douja Promotion Groupe Addoha
Pourcentage des droits de vote au 31.12.2019	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 75 Principaux agrégats financiers de Prestigia Golf Company sur la période 2017-2019 et au S1 2020

KMAD	2017	2018	2019	S1 2020
Chiffre d'affaires	15 333	20 902	16 348	6 619
Capital Social	666	69 666	69 666	69 666
Fonds propres	-55 386	-3 137	-16 208	-20 437
Endettement net	767	1 082	579	87
Résultat net	-21 739	-16 751	-13 071	-4 228
Dividendes versés à DPGA relatif à l'exercice n-1	-	-	-	-

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

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.

Exercice 2019 :

Le chiffre d'affaires de la société Prestigia Golf Company enregistre une baisse de 21,8% en 2019 pour s'établir à 16,3 MMAD (contre 20,9 MMAD en 2018) expliqué par une baisse de l'activité de la société. Malgré la baisse du chiffre d'affaires, le résultat net de la Société enregistre une amélioration et s'établit à -13,1 MMAD en 2019 (contre -16,7 MMAD en 2018), cette amélioration est principalement expliqué par la baisse des charges financières.

IV.2.23. Al Makane Al Jamil

Tableau 76 Renseignements sur Al Makane Al Jamil au 31/12/2019

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 31.12.2019	100,0% Douja Promotion Groupe Addoha
Pourcentage des droits de vote au 31.12.2019	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 77 Principaux agrégats financiers de la société Al Makane Al Jamil sur la période 2017-2019 et au S1 2020

KMAD	2017	2018	2019	S1 2020
Chiffre d'affaires	6 339	7 555	61 334	-
Capital Social	1 000	10 000	10 000	10 000
Fonds propres	-3 972	2 035	4 136	685
Endettement net	8 736	-531	80	-40
Résultat net	-5 193	-2 993	2 101	-3 451
Dividendes versés à DPGA relatif à l'exercice n-1	4 800	-	-	-

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

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 -3,0 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.

Exercice 2019 :

A fin 2019, le chiffre d'affaires de la société Al Makane Al Jamil s'établit à 61,3 MMAD, contre 7,6 MMAD à fin 2018. Cette hausse s'explique par la hausse des livraisons des projets de la société.

Par conséquent, le résultat net s'établit à 2,1 MMAD contre -3,0 MMAD à fin 2018.

L'endettement net de la société s'établit à 80,0 KMAD en 2019 contre -530 554,0 KMAD à fin 2018.

IV.2.24. Kamam

Tableau 78 Renseignements sur Kamam au 31/12/2019

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	99 990 000 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 79 Principaux agrégats financiers de la société Kamam sur la période 2017-2019 et au S1 2020

KMAD	2017	2018	2019	S1 2020
Chiffre d'affaires	44 180	71 077	67 335	4 110
Capital Social	100 000	99 990	99 990	99 990
Fonds propres	96 247	96 913	88 780	60 874
Endettement net	496 405	474 402	600 098	613 283
Résultat net	128	676	- 8 133	-27 906
Dividendes versés à DPGA relatif à l'exercice n-1	-	-	-	-

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

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).

A fin 2019, la société Kamam a réalisé un chiffre d'affaires de 67,3 MMAD en baisse de 5,6%.

A noter que l'endettement net de la société a atteint 600,1 MMAD en 2019 (+26,5% comparé à 2018). Cette hausse est principalement expliquée par l'augmentation des autres dettes de financement de 131,5 MMAD (signature d'une nouveau CPI en 2019 auprès d'Attijari Wafa Bank pour un montant de 146 MMAD).

IV.2.25. Addoha Sud

Tableau 80 Renseignements sur Addoha Sud au 31/12/2019

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 31.12.2019	100,0% Douja Promotion Groupe Addoha
Pourcentage des droits de vote au 31.12.2019	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 81 Principaux agrégats financiers d'Addoha Sud sur la période 2017-2019 et au S1 2020

KMAD	2017	2018	2019	S1 2020
Chiffre d'affaires	88 466	82 231	132 002	-
Capital Social	100	100	100	100
Fonds propres	37 524	44 063	40 825	-2 338[26]
Endettement net	-4 259	-1 223	-8 800	-7 547
Résultat net	14 129	29 539	40 662	-2 459
Dividendes versés à DPGA relatif à l'exercice n-1	-	23 000	43 900	-

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

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).

Exercice 2019 :

Pour 2019, la société a enregistré un chiffre d'affaires en hausse, celui-ci ressort à 132,0 MMAD contre 82,2 MMAD à fin 2018. De même, le résultat net de la société s'établit à 40,7 MMAD contre 29,5 MMAD à fin 2018.

Par ailleurs, l'endettement net passe de -1,2 MMAD à fin 2018 à -8,8 MMAD à fin 2019. Cette évolution s'explique essentiellement par la hausse de la trésorerie – Actif qui s'établit à 9,4 MMAD à fin 2019 contre 1,2 MMAD à fin 2018.

[26] A fin juin 2020, les fonds propres de la société s'établissent à -2,4 MMAD vs. 40,8 MMAD à fin 2019 soit une baisse de -105,7%. Cette baisse est expliquée principalement par des dividendes versés au titre de l'exercice 2019 pour un montant de 40,7 MMAD et par le résultat net qui ressort à -2,4 MMAD au S1 2020.

IV.2.26. Douja Promotion Groupe Addoha Guinée

Tableau 82 Renseignements sur Douja Promotion Groupe Addoha Guinée au 31/12/2019

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[27]
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 83 Principaux agrégats financiers de Douja Promotion Groupe Addoha Guinée sur la période 2017-2019 et au S1 2020

KMAD	2017	2018	2019	S1 2020
Chiffre d'affaires	-	-	61 669	35 485
Capital Social	180	1 147	1 147	1 147
Fonds propres	-22 361	-13 268	11 660	24 745
Endettement net	-499	- 3 422	- 6 145	-18 522
Résultat net	-9 545	697	26 034	13 085
Dividendes versés à DPGA relatif à l'exercice n-1	-	-	-	-

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

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.

En 2019, la société a enregistré un chiffre d'affaires de près de 61,7 MMAD. Suite à la réalisation de ce chiffre d'affaires, le résultat net enregistre une hausse et atteint 26,0 MMAD (vs. 0,7 MMAD en 2018).

A fin 2019, les fonds propres de la société redeviennent positifs grâce à l'amélioration du résultat net pour atteindre 11,7 MMAD.

[27] *1 MAD = 963,05 GNF*

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

Tableau 84 Renseignements sur Douja Promotion Groupe Addoha Côte d'Ivoire au 31/12/2019

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	5 024 000 MAD / 301 440 000 FCFA[28]
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)[29].

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 Côte d'Ivoire sur la période 2017-2019 et au S1 2020

KMAD	2017	2018	2019	S1 2020
Chiffre d'affaires	-	46 960	233 542	49 176
Capital Social	4 482	5 024	5 024	5 024
Fonds propres	-5 477	-1 650	37 397	45 665
Endettement net	84 782	82 853	164 066	171 695
Résultat net	-4 299	-6 599	39 047	8 325
Dividendes versés à DPGA relatif à l'exercice n-1	-	-	-	-

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

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.

Pour 2019, la société a enregistré un chiffre d'affaires en hausse, celui-ci ressort à 233,5 MMAD contre 46,9 MMAD à fin 2018. De même, le résultat net de la société s'établit à 39,0 MMAD contre -6,6 MMAD à fin 2018.

Par ailleurs, l'endettement net passe de 82,9 MMAD à fin 2018 à 164,0 MMAD à fin 2019. Cette évolution s'explique essentiellement par la hausse des dettes de financement.

[28] *1 MAD = 60 FCFA*

[29] *Voir partie porduits et marchés*

IV.2.28. Douja Promotion Groupe Addoha Cameroun

Tableau 86 Renseignements sur Douja Promotion Groupe Addoha Cameroun au 31/12/2019

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 / 10 000 000 FCFA
Exercice social	Du 1er janvier au 31 décembre
Actionnariat au 31.12.2019	100,0% Douja Promotion Groupe Addoha
Pourcentage des droits de vote au 31.12.2019	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 87 Principaux agrégats financiers de Douja Promotion Groupe Addoha Cameroun sur la période 2017-2019 et au S1 2020

KMAD	2017	2018	2019	S1 2020
Chiffre d'affaires	-	-	-	-
Capital Social	168	168	168	168
Fonds propres	-881	-989	-1 000	-986
Endettement net	-209	-22	-22	-22
Résultat net	-244	-103	-104	-
Dividendes versés à DPGA relatif à l'exercice n-1	-	-	-	-

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

Sur la période 2017-2019, la société n'a procédé à aucune livraison et enregistre des pertes expliquées par le non-démarrage des travaux.

IV.2.29. Douja Promotion Groupe Addoha Congo

Tableau 88 Renseignements sur Douja Promotion Groupe Addoha Congo au 31/12/2019

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	168 475 MAD / 10 000 000 FCFA
Exercice social	Du 1er janvier au 31 décembre
Actionnariat au 31.12.2019	100,0% Douja Promotion Groupe Addoha
Pourcentage des droits de vote au 31.12.2019	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 89 Principaux agrégats financiers de Douja Promotion Groupe Addoha Congo sur la période 2017-2019 et au S1 2020

KMAD	2017	2018	2019	S1 2020
Chiffre d'affaires	-	-	-	-
Capital Social	168	168	168	168
Fonds propres	-911	-1 209	-1 222	- 1 205
Endettement net	-148	-141	-142	-140
Résultat net	-247	-184	-186	-
Dividendes versés à DPGA relatif à l'exercice n-1	-	-	-	-

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

Sur la période 2017-2019, la société continue d'enregistrer des pertes liées au démarrage de son activité.

IV.2.30. Douja Promotion Groupe Addoha Sénégal

Tableau 90 Renseignements sur DPGA Sénégal au 31/12/2019

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[30]
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 91 Principaux agrégats financiers de Douja Promotion Groupe Addoha Sénégal sur la période 2017-2019 et au S1 2020

KMAD	2017	2018	2019	S1 2020
Chiffre d'affaires	-	-	140 253	-
Capital Social	168	165	165	165
Fonds propres	-11 258	-21 772	5 063	-3 883
Endettement net	102 253	110 169	117 527	107 991
Résultat net	-5 399	-10 421	38 875	- 8 850
Dividendes versés à DPGA relatif à l'exercice n-1	-	-	-	-

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

Sur la période 2017-2018, la société continue d'enregistrer des pertes et un fort endettement liés au démarrage de son activité.

En 2019, la société a enregistré un chiffre d'affaires de près de 140,2 MMAD. Suite à la réalisation de ce chiffre d'affaires, le résultat net enregistre une hausse et atteint 38,9 MMAD (vs. -10,4 MMAD en 2018).

A fin 2019, les fonds propres de la société redeviennent positifs grâce à l'amélioration du résultat net pour atteindre 5,1 MMAD.

[30] *1 MAD = 60,7 FCFA*

IV.2.31. Douja Promotion Groupe Addoha Tchad

Tableau 92 Renseignements sur DPGA Tchad au 31/12/2019

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	168 475 MAD / 10 000 000 FCFA
Exercice social	Du 1er janvier au 31 décembre
Actionnariat au 31.12.2019	100,0% Douja Promotion Groupe Addoha
Pourcentage des droits de vote au 31.12.2019	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 93 Principaux agrégats financiers de Douja Promotion Groupe Addoha Tchad sur la période 2017-2019 et au S1 2020

KMAD	2017	2018	2019	S1 2020
Chiffre d'affaires	-	-	-	-
Capital Social	165	165	168	168
Fonds propres	-165	-195	1 519	1 497
Endettement net	-729	-286	-36	-36
Résultat net	-137	-55	1 716	-
Dividendes versés à DPGA relatif à l'exercice n-1	-	-	-	-

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

Sur la période 2017-2019, la société continue d'enregistrer des pertes liées au démarrage de son activité.

IV.2.32. Addoha Afrique

Tableau 94 Renseignements sur Addoha Afrique au 31/12/2019

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 95 Principaux agrégats financiers d'Addoha Afrique sur la période 2017-2019 et au S1 2020

KMAD	2017	2018	2019	S1 2020
Chiffre d'affaires	-	-	8 729	2 482
Capital Social	300	750	750	750
Fonds propres	-20	-93	8 016	8 412
Endettement net	14	-6	14	- 239
Résultat net	-121	-113	8 110	396
Dividendes versés à DPGA relatif à l'exercice n-1	-	-	-	

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 96 Renseignements sur Douja Promotion Groupe Addoha Burundi au 31/12/2019

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 97 Renseignements sur Douja Promotion Groupe Addoha Niger au 31/12/2019

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 2019

Aucune convention n'a été conclue au cours de l'exercice 2019.

V.2. Conventions conclues au cours d'exercices antérieurs et dont l'exécution s'est poursuivie durant l'exercice 2019

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 2019 : MAD 3 366 700,00 HT ;
- Sommes reçues au cours de l'exercice 2019 : Néant ;
- Solde de la créance au 31 décembre 2019 : MAD 10 955 400 ;
- 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 2019 : Néant ;
- Sommes reçues au cours de l'exercice 2019 : Néant ;
- Solde de la créance au 31 décembre 2019 : 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 2019 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 2019 : MAD 10 560 167,00 HT ;
- Sommes reçues au cours de l'exercice : Néant ;
- Solde de la créance au 31 décembre 2019 : MAD 27 198 182,40 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 2019 : MAD 1 271 800,00 HT ;
- Sommes reçues au cours de l'exercice 2019 : Néant ;

- Solde de la créance au 31 décembre 2019 : MAD 24 045 891,14 ;
- 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 2019 : MAD 4 788 929,00 HT ;
- Sommes reçues au cours de l'exercice 2019 : MAD 9 134 388,00 ;
- Solde de la créance au 31 décembre 2019 : MAD 1 373 228,40 ;
- 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 2019 : MAD 5 297 440,00 HT ;
- Sommes reçues au cours de l'exercice 2018 : MAD 12 435 600,00 ;
- Solde de la créance au 31 décembre 2018 : MAD 6 356 928,00 ;
- 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 2019 : Néant ;
- Sommes reçues au cours de l'exercice 2019 : Néant ;

- Solde de la créance au 31 décembre 2019 : 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 2019 : MAD 3 422 600,00 HT ;
- Sommes reçues au cours de l'exercice 2018 : MAD 1 414 080,00 ;
- Solde de la créance au 31 décembre 2018 : MAD 4 107 120,00 ;
- 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 2019 : Néant ;
- Sommes reçues au cours de l'exercice 2019 : Néant ;
- Solde de la créance au 31 décembre 2019 : 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 2019 : Néant ;
- Sommes reçues au cours de l'exercice 2019 : Néant ;
- Solde de la créance au 31 décembre 2019 : 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 2019 : Néant ;
- Sommes reçues au cours de l'exercice 2019 : MAD 297 024,82 HT ;
- Solde de la créance au 31 décembre 2019 : Néant ;
- 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 2019 : MAD 11 374 800,00 ;
- Sommes reçues au cours de l'exercice 2019 : Néant ;
- Solde de la créance au 31 décembre 2019 : MAD 25 047 360,00 ;
- 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 2019 : Néant ;
- Sommes reçues au cours de l'exercice 2019 : Néant ;
- Solde de la créance au 31 décembre 2019 : 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 2019 : MAD 11 290 000,00 HT ;
- Sommes reçues au cours de l'exercice 2019 : Néant ;
- Solde de la créance au 31 décembre 2019 : MAD 30 828 000,00 ;
- 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 2019 ; Néant ;
- Montant de l'avoir émis par DPGA : Néant ;
- Sommes reçues au cours de l'exercice 2019 : Néant ;
- Solde de la créance au 31 décembre 2019 : 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 2019 : MAD 4 814 447,00 HT ;
- Sommes reçues au cours de l'exercice 2019 : Néant ;
- Solde de la créance au 31 décembre 2019 : MAD 16 514 216,40 ;

- 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 2019 : MAD 3 066 720,00 HT ;
- Sommes reçues au cours de l'exercice 2019 : Néant ;
- Solde de la créance au 31 décembre 2019 : MAD 6 426 933,17 TTC ;
- Administrateur concerné : M. Anas SEFRIOUI.

V.2.2. Conventions de location

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

- Date de signature : Non formalisée. A noter que le bail a été résilié depuis le 30/05/2018.
- Objet de la convention : GFM fait bail et donne à louer à usage professionnel à Douja Promotion Groupe Addoha un Show Room, sis à 33, angle boulevard Moulay Youssef et Moussa Ibnou Noussair, Casablanca.
- Montants des loyers comptabilisés en charges en 2019 : Néant ;
- Loyers versés en 2019 : Néant ;
- Solde de la dette au 31 décembre 2019 : MAD 3 767 451,74 ;
- Administrateur concerné : Mr Anas SEFRIOUI.

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 en 2019 : MAD 299 700,00 HT ;
- Sommes reçues au cours de l'exercice 2019 : Néant ;
- Solde de la créance au 31 décembre 2019 : MAD 3 056 940,00.

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 2019 : MAD 2 559 000,00 HT ;
- Intérêts encaissés au cours de l'exercice 2019 : Néant ;
- Intérêts non encore encaissés au 31 décembre 2019 : MAD 7 997 040,00 ;
- Avances versées au cours de l'exercice 2019 : MAD 22 890 000,00 ;
- Avances récupérées au cours de l'exercice 2019 : MAD 27 398 400,00 ;
- Solde des avances au 31 décembre 2019 : MAD 54 081 484,00 ;
- 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 2019 : Néant ;
- Intérêts encaissés au cours de l'exercice 2019 : Néant ;
- Intérêts non encore encaissés au 31 décembre 2019 : MAD 8 820,00 ;
- Avances versées au cours de l'exercice 2019 : MAD 420 000,00 ;
- Avances récupérées au cours de l'exercice 2019 : Néant ;
- Solde des avances au 31 décembre 2019 : MAD 476 565,00.

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 2019 : Néant ;
- Intérêts versés au cours de l'exercice 2019 : Néant ;
- Intérêts non encore réglés au 31 décembre 2019 : Néant ;
- Avances reçues au cours de l'exercice 2019 : Néant ;
- Avances remboursées au cours de l'exercice 2019 : Néant ;
- Solde des avances au 31 décembre 2019 : 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 2019 : MAD 561 000,00 HT ;
- Intérêts versés au cours de l'exercice 2019 : Néant ;
- Intérêts non encore réglés au 31 décembre 2019 : MAD 1 454 000,00 ;
- Avances versées au cours de l'exercice : MAD 11 285 000,00 ;
- Avances récupérées au cours de l'exercice : MAD 2 396 000,00 ;
- Solde des avances au 31 décembre 2019 : MAD 13 936 634,19.

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 2019 : MAD 3 682 000,00 HT ;
- Intérêts reçus au cours de l'exercice 2019 : 28 165 500,00 ;
- Intérêts non encore encaissés au 31 décembre 2019 : MAD 1 426 500,00 ;
- Avances versées au cours de l'exercice 2019 : MAD 43 165 000,00 ;
- Avances récupérées au cours de l'exercice 2019 : MAD 94 440 086,07 ;
- Solde des avances au 31 décembre 2019 : MAD 34 077 335,55.

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 2019 : MAD 18 245 000,00 HT ;
- Intérêts encaissés au cours de l'exercice 2019 : Néant ;
- Intérêts non encore encaissés au 31 décembre 2019 : MAD 46 567 800,00 ;
- Avances versées au cours de l'exercice 2019 : MAD 9 420 000,00 ;
- Avances récupérées au cours de l'exercice 2019 : MAD 150 212 120,03 ;
- Solde des avances au 31 décembre 2019 : MAD 264 952 987,96.

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 2019 : MAD 1 697 000, 00 HT ;
- Intérêts encaissés au cours de l'exercice 2019 : Néant ;
- Intérêts non encore encaissés au 31 décembre 2019 : MAD 2 084 400,00 ;
- Avances versées au cours de l'exercice 2019 : MAD 89 417 352,99 ;
- Avances récupérées au cours de l'exercice 2019 : MAD 31 132 267,85 ;
- Solde des avances au 31 décembre 2019 : MAD 58 285 085,14.

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 2019 : Néant ;
- Intérêts encaissés au cours de l'exercice 2019 : Néant ;
- Intérêts non encore encaissés au 31 décembre 2019 : MAD 1 692 900,00 ;
- Avances versées au cours de l'exercice 2019 : MAD 550 000,00 ;
- Avances récupérées au cours de l'exercice 2019 : Néant ;
- Solde des avances au 31 décembre 2019 : MAD 5 625 000,00.
- 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 2019 : MAD 243 650,00 HT ;
- Intérêts encaissés au cours de l'exercice 2019 : Néant ;
- Intérêts non encore encaissés au 31 décembre 2019 : MAD 3 797 694,00 ;
- Avances versées au cours de l'exercice 2019 : Néant ;
- Avances récupérées au cours de l'exercice 2019 : Néant ;
- Solde des avances au 31 décembre 2019 : 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 2019 : Néant ;
- Intérêts encaissés au cours de l'exercice 2019 : Néant ;
- Intérêts non encore encaissés au 31 décembre 2019 : MAD 2 868 552,00 ;
- Avances versées au cours de l'exercice 2019 : Néant ;
- Avances récupérées au cours de l'exercice 2019 : Néant ;
- Solde des avances au 31 décembre 2019 : 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 2019 : MAD 2 019 000,00 ;
- Intérêts encaissés au cours de l'exercice 2019 : Néant ;
- Intérêts non encore encaissés au 31 décembre 2019 : MAD 9 548 901,00 ;
- Avances versées au cours de l'exercice 2019 : Néant ;
- Avances récupérées au cours de l'exercice 2019 : Néant ;
- Solde des avances au 31 décembre 2019 : MAD 36 725 414,52 ;
- 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 2019 : Néant ;
- Intérêts encaissés au cours de l'exercice 2019 : Néant ;
- Intérêts non encore encaissés au 31 décembre 2019 : MAD 1 715 926,50 ;
- Avances versées au cours de l'exercice 2019 : Néant ;
- Avances récupérées au cours de l'exercice 2019 : Néant ;
- Solde des avances au 31 décembre 2019 : 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 2019 : MAD 393 400,00 ;
- Intérêts encaissés au cours de l'exercice 2019 : Néant ;
- Intérêts non encore encaissés au 31 décembre 2019 : MAD 2 718 477,00 ;
- Avances versées au cours de l'exercice 2019 : Néant ;
- Avances récupérées au cours de l'exercice 2019 : Néant ;
- Solde des avances au 31 décembre 2019 : 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 2019 : MAD 11 435 000,00 HT ;
- Intérêts encaissés au cours de l'exercice 2019 : Néant ;
- Intérêts non encore encaissés au 31 décembre 2019 : MAD 52 606 800,00 ;
- Avances versées au cours de l'exercice 2019 : MAD 20 340 000,00 ;
- Avances récupérées au cours de l'exercice 2019 : MAD 56 556 189,48 ;
- Solde des avances au 31 décembre 2019 : MAD 197 894 030,88.

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 2019 : Néant ;
- Intérêts encaissés au cours de l'exercice 2019 : Néant ;
- Intérêts non encore encaissés au 31 décembre 2018 : MAD 1 750 950,00 ;
- Avances versées au cours de l'exercice 2019 : MAD 84 159,00 ;
- Avances récupérées au cours de l'exercice 2019 : Néant ;
- Solde des avances au 31 décembre 2019 : MAD 11 347 623,58.

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 2019 : Néant ;
- Intérêts encaissés au cours de l'exercice 2019 : MAD 5 091 390,00 ;
- Intérêts non encore encaissés au 31 décembre 2019 : Néant ;
- Avances versées au cours de l'exercice 2019 : MAD 140 794 080,00 ;
- Avances récupérées au cours de l'exercice 2019 : MAD 156 820 000,00 ;
- Solde des avances au 31 décembre 2018 : MAD 37 918 682,36.

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 2019 : Néant ;
- Intérêts encaissés au cours de l'exercice 2019 : Néant ;
- Intérêts non encore encaissés au 31 décembre 2019 : MAD 169 944 210,00 ;
- Avances versées au cours de l'exercice 2019 : MAD 24 610 000,00 ;
- Avances récupérées au cours de l'exercice 2019 : MAD 23 522 336,13 ;
- Solde des avances au 31 décembre 2019 : MAD 447 948 036,32.

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 2019 : MAD 21 699 000,00 HT ;
- Intérêts encaissés au cours de l'exercice 2019 : Néant ;
- Intérêts non encore encaissés au 31 décembre 2019 : MAD 121 170 599,98 ;
- Montants prêtés au cours de l'exercice 2019 : MAD 45 054 639,31 ;
- Montants récupérés au cours de l'exercice 2019 : MAD 84 071 146,33 ;
- Solde des prêts au 31 décembre 2019 : MAD 355 268 528,10.

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 4 998 000,00 HT ;
- Intérêts encaissés au cours de l'exercice 2019 : Néant ;
- Intérêts non encore encaissés au 31 décembre 2019 : MAD 34 822 455,87 ;
- Avances versées au cours de l'exercice 2019 : MAD 24 730 000,00 ;
- Avances récupérées au cours de l'exercice 2019 : 1 009 061,89 ;
- Solde des avances au 31 décembre 2019 : MAD 104 267 204,87.

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 2019 : MAD 7 893 000,00 HT ;
- Intérêts encaissés au cours de l'exercice 2019 : Néant ;
- Intérêts non encore encaissés au 31 décembre 2019 : MAD 87 876 717,14 ;
- Avances versées au cours de l'exercice 2019 : MAD 200 000,00 ;
- Avances récupérées au cours de l'exercice 2019 : Néant ;
- Solde des avances au 31 décembre 2019 : MAD 157 542 221,90.

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 2019 : Néant ;
- Intérêts encaissés au cours de l'exercice 2019 : Néant ;
- Intérêts non encore encaissés au 31 décembre 2019 : MAD 149 179 281,63 ;
- Avances versées au cours de l'exercice 2019 : MAD 4 540 000,00 ;
- Avances récupérées au cours de l'exercice 2019 : Néant ;
- Solde des avances au 31 décembre 2019 : MAD 411 505 048,08.

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 2019 : Néant ;
- Intérêts versés au cours de l'exercice 2019 : Néant ;
- Intérêts non encore réglés au 31 décembre 2019 : MAD 54 313 000,00 ;
- Avances reçues au cours de l'exercice 2019 : MAD 4 853 284,00 ;
- Avances remboursées au cours de l'exercice 2019 : MAD 431 422 491,67 ;
- Solde des avances au 31 décembre 2019 : MAD 1 151 751 573,58 (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 1 091 000,00 ;

- Intérêts encaissés au cours de l'exercice 2019 : MAD 194 850,00 ;
- Intérêts non encore encaissés au 31 décembre 2019 : MAD 981 900,00 ;
- Avances versées au cours de l'exercice 2019 : MAD 69 335 442,04 ;
- Avances récupérées au cours de l'exercice 2019 : MAD 31 013 297,83 ;
- Solde des avances au 31 décembre 2019 : MAD 45 284 578,64.

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 2019 : MAD 14 898 000,00 HT ;
- Intérêts encaissés au cours de l'exercice 2019 : Néant ;
- Intérêts non encore encaissés au 31 décembre 2019 : MAD 113 638 200,00 ;
- Avances versées au cours de l'exercice 2019 : MAD 20 140 000,00 ;
- Avances récupérées au cours de l'exercice 2019 : MAD 48 217 650,83 ;
- Solde des avances au 31 décembre 2019 : MAD 270 606 587,63.

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 2019 : Néant ;
- Intérêts encaissés au cours de l'exercice 2019 : Néant ;
- Intérêts non encore encaissés au 31 décembre 2019 : Néant ;
- Avances versées au cours de l'exercice 2019 : Néant ;
- Avances récupérées au cours de l'exercice 2019 : Néant ;
- Solde des avances au 31 décembre 2019 : 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 2019 : Néant ;
- Intérêts versés au cours de l'exercice 2019 : Néant ;
- Intérêts non encore réglés au 31 décembre 2019 : MAD 80 370,00 ;

- Avances reçues au cours de l'exercice 2018 : MAD 1 241 500,00 ;
- Avances remboursées au cours de l'exercice 2018 : MAD 1 557 024,82 ;
- Solde des avances au 31 décembre 2018 : MAD 4 344 475,18.

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 2019 : MAD 327 000,00 HT ;
- Intérêts encaissés au cours de l'exercice 2019 : Néant ;
- Intérêts non encore encaissés au 31 décembre 2019 : MAD 9 209 700,00 ;
- Avances versées au cours de l'exercice 2019 : MAD 8 800 000,00 ;
- Avances récupérées au cours de l'exercice 2019 : Néant ;
- Solde des avances au 31 décembre 2019 : MAD 10 765 793,20.

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 2019 : MAD 2 984 860,00 HT ;
- Intérêts encaissés au cours de l'exercice 2019 : Néant ;
- Intérêts non encore encaissés au 31 décembre 2019 : MAD 15 742 165,10 ;
- Avances versées au cours de l'exercice 2019 : MAD 10 363,00 ;
- Avances récupérées au cours de l'exercice 2019 : Néant ;
- Solde des avances au 31 décembre 2019 : MAD 74 753 068,35 ;
- 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 2019 : MAD 3 480 740,00 HT ;
- Intérêts encaissés au cours de l'exercice 2019 : Néant ;
- Intérêts non encaissés au 31 décembre 2019 : MAD 11 699 672,40 ;

- Avances versées au cours de l'exercice 2019 : MAD 589 550,00 ;
- Avances récupérées au cours de l'exercice 2019 : Néant ;
- Solde des avances au 31 décembre 2019 : MAD 69 479 041,10.

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 2019 : Néant ;
- Intérêts encaissés au cours de l'exercice 2019 : Néant ;
- Intérêts non encore encaissés au 31 décembre 2019 : MAD 422 100,00 ;
- Avances versées au cours de l'exercice 2019 : Néant ;
- Avances récupérées au cours de l'exercice 2019 : Néant ;
- Solde des avances au 31 décembre 2019 : 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 2019 : MAD 2 990 370,00 HT ;
- Intérêts encaissés au cours de l'exercice 2019 : Néant ;
- Intérêts non encaissés au 31 décembre 2019 : MAD 5 462 622,00 ;
- Avances versées au cours de l'exercice 2019 : Néant ;
- Avances récupérées au cours de l'exercice 2019 : Néant ;
- Solde des avances au 31 décembre 2019 : 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 2019 : Néant ;
- Intérêts encaissés au cours de l'exercice 2019 : Néant ;
- Intérêts non encaissés au 31 décembre 2019 : MAD 734 400,00 ;

- Avances versées au cours de l'exercice 2019 : Néant ;
- Avances récupérées au cours de l'exercice 2019 : Néant ;
- Solde des avances au 31 décembre 2019 : 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 2019 : Néant ;
- Intérêts encaissés au cours de l'exercice 2019 : Néant ;
- Intérêts non encaissés au 31 décembre 2019 : MAD 354 600,00 ;
- Avances versées au cours de l'exercice 2019 : Néant ;
- Avances récupérées au cours de l'exercice 2019 : Néant ;
- Solde des avances au 31 décembre 2019 : 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 2019 : MAD 42 049 127,42 HT ;
- Sommes versées au cours de l'exercice 2019 : MAD 45 575 489,49 ;
- Solde de la dette au 31 décembre 2019 : MAD 32 068 081,70.

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
Foncière Iskane	49,99%	BMCE	45 000 000,00
Total			**435 000 000,00**

Ces cautions n'ont pas fait l'objet de rémunération au titre de l'exercice 2019, ni au titre des exercices antérieurs.

V.2.6. Caution 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 2019 et des exercices antérieurs.

V.2.7. Mise à disposition d'un salarié de CIMAT au profit de votre Société

- Objet du contrat : Fourniture de moyens humains en 2011 et 2012 par CIMAT à DPGA ;
- Administrateur concerné : Mr. Anas SEFRIOUI.
- Montant comptabilisé en charge par votre société en 2019 : Néant ;
- Sommes versées au cours de l'exercice en 2019 : Néant ;
- Solde de la dette au 31 décembre 2019 : Néant.

V.2.8. Mise à disposition, non rémunérée, de voitures de service* à Douja Promotion Groupe Addoha par Trade Management

- Objet du contrat : La société Trade Management a mis gratuitement à disposit ion 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 2019 et des exercices antérieurs.
- Administrateur concerné : Mr. Anas SEFRIOUI.

V.2.9. Contrat de mise à disposition et de gestion d'infrastructures glofiques de « Marrakech Golf City », « Argan 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 votre société en 2019 : Néant ;
- Sommes reçues au cours de l'exercice 2019 : Néant ;
- Solde de la créance au 31 décembre 2019 : MAD 3 882 762,58 ;
- Administrateur concerné : Mr. Anas SEFRIOUI.

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

- Date de signature : 17 novembre 2014 ;
- Objet de la convention : Votre Société 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 2019 : Néant ;
- Solde de la créance au 31 décembre 2019 : MAD 1 266 614,36 ;
- Administrateur concerné : Mr. 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 2019 non rémunérés ainsi que les encaissements et décaissements y afférents se détaillent comme suit :

Entités	Soldes au 31 décembre 2019 dû (en KMAD)		Mouvements de l'exercice 2019 (en KMAD)	
	A DPGA	Par DPGA	Décaissements	Encaissements
Atlas & Mediterranean Properties	3 370		50	
Dar Jawda			41	41
Promif	150			
Promolog	1 065			
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			2 027	2 027
Awal Sakane			2 006	2 006
Ciment Afrique (Cote d'Ivoire)		42		
Cita			5 319	5 319
Marina Blanca		12 500		
Foncière Iskane			5 424	3 184
Mabani Zellidja			60	60
Immolog			8 581	8 581
Al Makane Al Jamil			546	546
Kamam			1 481	1 481
Tanger Sakane			1 142	1 142
Mabani Détroit			122	122
Beladi Hadj Fateh		186		186
Total	**5 297**	**12 925**	**26 799**	**24 695**

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 98 **Flux relatifs aux conventions de trésorerie versés par DPGA**

En KMAD	2017	2018	2019
Addoha Sud	9 900	33 000	28 890
Addoha Afrique	456	500	420
AL MAKANE ALJAMIL	9 350	14 150	11 285
CITA	68 113	57 330	43 165
KAMAM	54 738	99 868	9 420
Fonciere iskane	16 460	44 950	89 417
Pépinières de l'Atlas	950	6 455	550
GFM	-	-	-
Les terrasses du Soleil	-	-	-
Société d'Aménagement Saidia	-	-	-
Les résidences du Soleil	-	-	-
Urbatlas	-	-	-
Awal Sakane	73 136	60 284	20 340

Marrakech Country Club	9 325	262	84
Mabani Zellidja	156 372	145 385	140 794
Mabani détroit	51 352	491 728	24 610
Immolog	-	33 693	45 055
Trade Management	48 500	13 552	24 730
Optim Immobilier	6 570	5 480	200
MGR	9 013	6 301	4 540
Al Qudra	-	-	-
Addoha Essalam	6 901	26 545	69 335
Tanger Sakane	44 887	35 563	20 140
Dar Jawda	1 104	2 000	1 557
Prestigia Golf Company	13 336	16 760	8 800
DPGA Guinée	14 000	2 000	10
DPGA CIV	58 000	602	590
DPGA Cameroun	300	-	-
DPGA Sénégal	27 003	26 000	-
DPGA Tchad	4 000	-	-
DPGA Congo	100	-	-
Total	**683 865**	**1 122 407**	**543 932**

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

Tableau 99 Flux relatifs aux conventions de trésorerie reçus par DPGA

En KMAD	2017	2018	2019
Addoha Sud	6 100	14 333	27 398
Addoha Afrique	-	-	-
AL MAKANE ALJAMIL	330	22 834	2 396
CITA	274 444	278 707	122 606
KAMAM	1 480	376	150 212
Fonciere iskane	4 910	64 535	31 132
Pépinières de l'Atlas	-	-	-
GFM	-	-	-
Les terrasses du Soleil	-	-	-
Société d'Aménagement Saidia	-	-	-
Les résidences du Soleil	-	-	-
Urbatlas	50	-	-
Awal Sakane	1 138	10 400	56 556
Marrakech Country Club	3 441	-	-
Mabani Zellidja	152 315	146 831	161 911
Mabani détroit	24 767	30 929	23 522
Immolog	12 481	195 308	84 071
Trade Management	19 280	1 885	1 009
Optim Immobilier	-	-	-
MGR	2 250	6 326	-
Al Qudra	-	-	-
Addoha Essalam	7 370	19 973	31 208
Tanger Sakane	96 865	27 450	48 218
Dar Jawda	1 259	6 955	1 242

Prestigia Golf Company	14	70 450	-
DPGA Guinée	-	5 200	10
DPGA CIV	-	10 000	-
DPGA Cameroun	-	-	-
DPGA Sénégal	-	-	-
DPGA Tchad	-	-	-
DPGA Congo	-	-	-
Total	**608 493**	**912 493**	**741 492**

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 100 Redevances de gestion versées à DPGA

Filiale/ Montant en KMAD	2017	2018	2019
Immolog	37 085	19 487	-
Mabani Zellidja	5 035	18 576	1 414
Foncière Iskane	14 143	37 258	-
CITA	54 430	18 348	9 134
DAR JAWDA	1 256	87	297
AL MAKANE AL JAMIL	-	-	-
ADDOHA Essalam	3 042	6 900	12 436
Kamam	-	-	-
Awal Sakane	-	-	-
Addoha Sud	-	-	-
Al Qudra	-	-	-
Tanger Sakane	1 777	-	-
Promif	-	-	-
Tarde Management	-	-	-
Mabani Détroit	-	-	-
GFM	-	-	-
Marina Blanca	-	6 000	-
Total	**116 768**	**106 656**	**23 281**

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 2017-2019 se présentent comme suit :

En KMAD	2017	2018	2019
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 2017-2019 se présentent comme suit :

En KMAD	2017	2018	2019
Trade Management	60 450	54 350	45 575
Total	**60 450**	**54 350**	**45 575**

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

Les flux relatifs aux autres comptes des sociétés et entités liées non rémunérés sur la période 2017-2019 se présentent comme suit :

Entités	Mouvements de l'exercice 2017 (en KMAD)		Mouvements de l'exercice 2018 (en KMAD)		Mouvements de l'exercice 2019 (en KMAD)	
	Décaissements	Encaissements	Décaissements	Encaissements	Décaissements	Encaissements
Atlas & Mediterranean Properties	150				50	
Immolog	41 805	39 887			8 581	8 581
Dar Jawda	750	750	110	110	41	41
Promif			50			
Promolog	50		10			
Bayt Al Hamd						
Douja Promotion Groupe Addoha RDC						
Douja Promotion Groupe Addoha Niger						
Douja Promotion Groupe Addoha Burundi						
Douja Promotion Groupe Addoha Mali						
Addoha Essalam			24 829	24 829	2 027	2 027
Awal Sakane					2 006	2 006
Marrakech Golden Resort			600	600		
Ciment de l'ATLAS		5 000				
Real Fly	600	4 645				
Ciment Afrique (Cote d'Ivoire)						
Cita			8 561	8 561	5 319	5 319
Marina Blanca				12 500		
Maroc Villages & Résidences	1 000	1 000				
Foncière Iskane	680	680	7 544	9 784	5 424	3 184
Mabani Zellidja	549	549	2 355	2 355	60	60
Beladi Hadj Fetah	160	57				186
Addoha Sud			523	523		
Al Makane Al Jamil	380	380	334	334	546	546
Kamam	435	450	386	386	1 481	1 481
Tanger Sakane			780	780	1 142	1 142
Mabani Détroit			302	302	122	122
Total	**46 559**	**53 398**	**46 384**	**61 064**	**26 799**	**24 695**

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

Les flux relatifs aux dividendes versés par les filiales[31] à la société mère sur la période 2017-2019 se présentent comme suit :

En KMAD	2017	2018	2019
Addoha Essalam	35 466	46 116	54 337
Al Makane Al Jamil	44 030	-	70 000
Beladi	-	40 102	-
Dar Jawda	4 823	-	-
Foncière Iskane	47 900	44 599	-
Mabani Zellidja	15 000	34 500	-
Total	**147 219**	**165 317**	**124 337**

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.

[31] Ce tableau présente les dividendes réellement encaissés au cours de l'année alors que l'état B4 présente le montant des dividendes comptabilisé au cours de l'année au niveau du Compte des Produits et des Charges

VI. Secteur d'activité de Douja Promotion Groupe Addoha

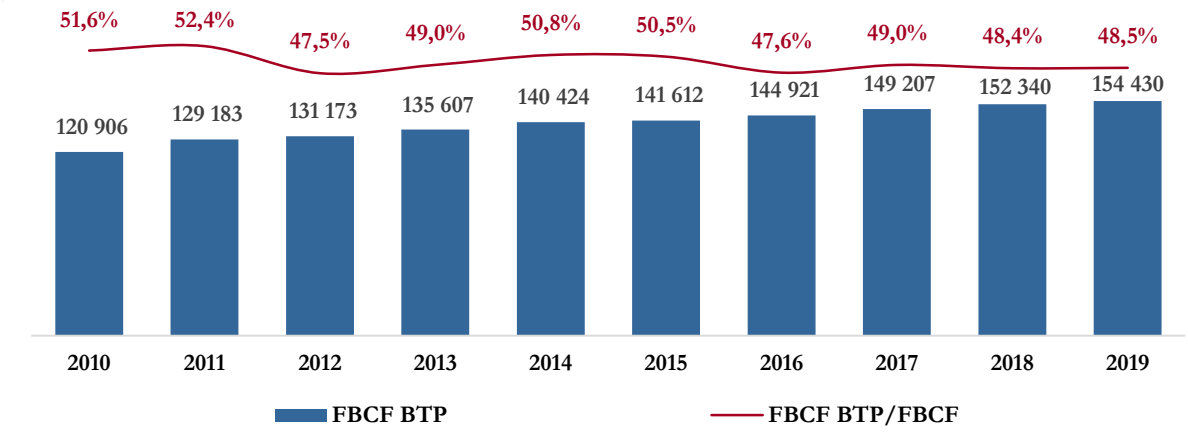
VI.1. Contribution du secteur à l'économie nationale

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 2019, la formation brute du capital fixe du secteur BTP enregistre une croissance annuelle moyenne de 2,8%, passant de 120,9 Mrds MAD en 2010 à 154,4 Mrds MAD en 2019, la formation brute du capital fixe du BTP représente 48,5% de la formation brute du capital fixe de l'ensemble de l'économie nationale à fin 2019. 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, près de la moitié de l'ensemble des investissements réalisés dans le pays.

Figure 4 Évolution de la formation brute de capital fixe aux prix courants (FBCF) du BTP en MMAD



Source : Haut Commissariat au Plan – comptes nationaux provisoires

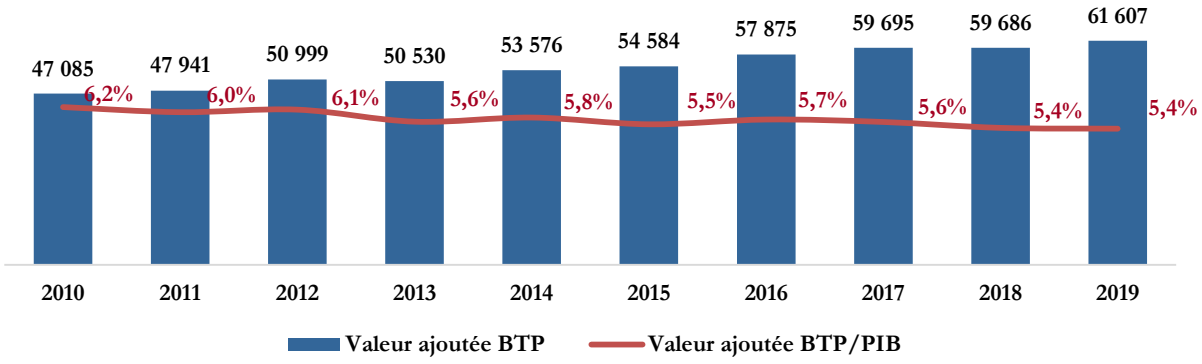
VI.1.2. Valeur ajoutée

La valeur ajoutée du secteur du bâtiment et travaux publics a enregistré un taux de croissance annuel moyen de 3,0% sur la période 2010–2019. Depuis 2010, la contribution du secteur à la valeur ajoutée nationale affiche une légère baisse et s'élève en moyenne à 5,7% sur la période étudiée.

La croissance annuelle moyenne de la valeur ajoutée du secteur du BTP sur la période 2010-2019 (+3,0%) 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 2019 se présente comme suit :

Figure 5 Évolution de la valeur ajoutée du BTP en MMAD



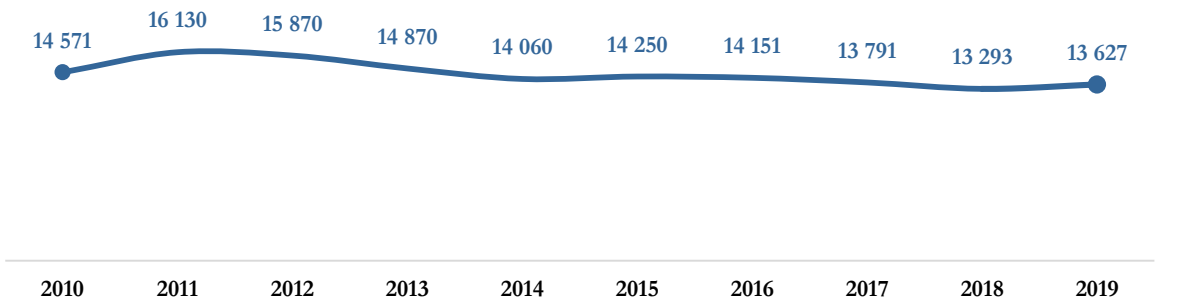
Source : Haut-Commissariat au Plan

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 2010-2019 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 13,6 millions de tonnes en 2019 contre 14,5 millions de tonnes au titre de l'exercice 2010, soit une baisse annuelle moyenne de 0,7%. 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[32].

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.

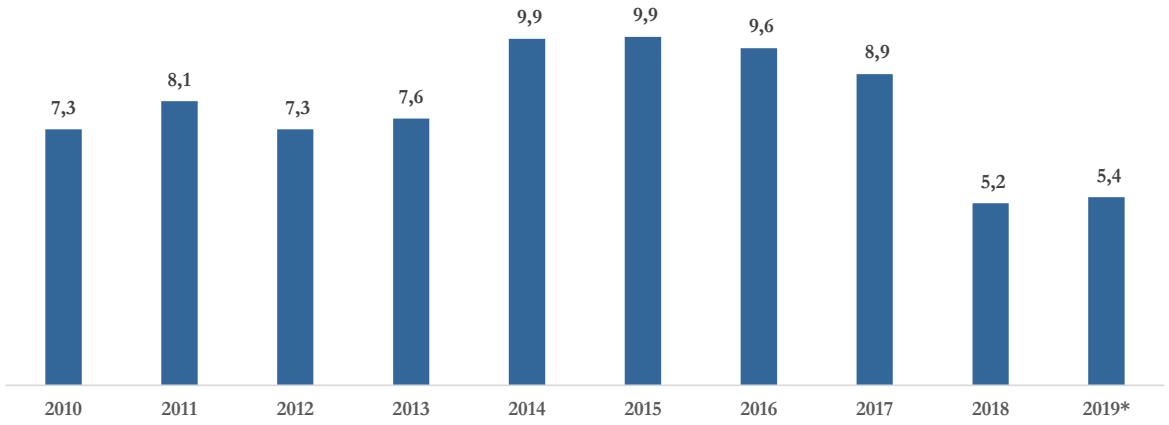
Cette tendance baissière s'est poursuivie jusqu'en 2018 et le cumul des ventes de ciment a atteint un volume de 13,3 millions de tonnes contre 13,8 millions de tonnes observé en 2017 soit un recul de 3,7% entre 2017 et 2018.

En 2019, la consommation de ciment a enregistré une légère reprise (+2,5%) en passant de 13,3 millions de tonnes en 2018 à 13,6 millions de tonnes à fin 2019.

VI.1.4. Investissements directs étrangers immobiliers

L'évolution des investissements directs étrangers à l'immobilier sur la période 2010-2019 se présente comme suit :

Figure 7 Évolution des IDEI[33] (en Md MAD)



Source : L'office de change / (chiffres provisoires)

[32] *Source : Fédération Nationale des Promoteurs Immobiliers – Note de conjoncture octobre 2013.*

[33] *Il s'agit des acquisitions nettes d'avoirs*

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.

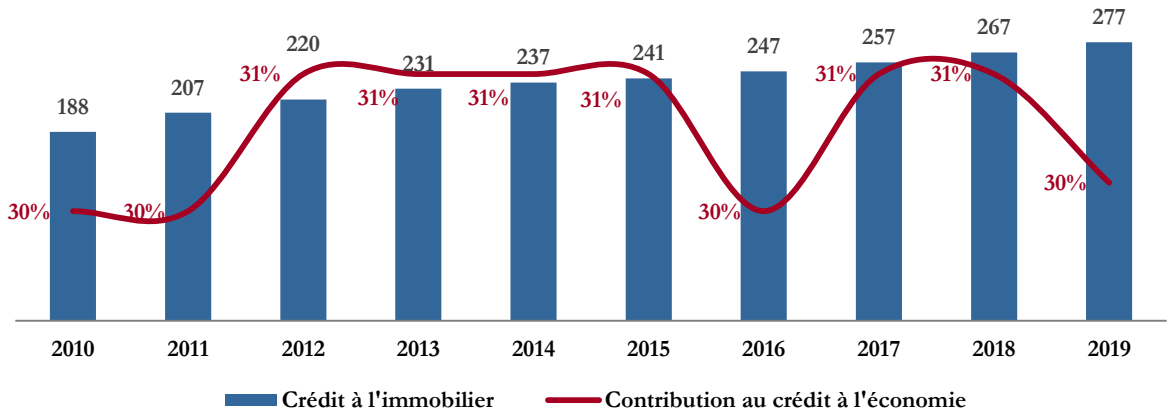
A partir de l'année 2015, les IDEI ont connu une tendance baissière jusqu'en 2017 passant de 9,9 mrds MAD à fin 2015 à 8,9 Mrds MAD à fin 2017.

En 2019, les IDEI ressortent à 5,4 Mrds MAD contre 5,3 Mrds MAD en 2018 soit une hausse de 3,8%.

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'élève à 267,2 Mrds MAD est constitué à hauteur de 77% du cumul des crédits à l'habitat et 23% de l'encours des crédits aux promoteurs immobiliers.

A fin 2019, l'encours du crédit à l'immobilier s'élève à 276,7 Mrds MAD est constitué à hauteur de 78% du cumul des crédits à l'habitat et 22% 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 30,2% en 2019, 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 ;

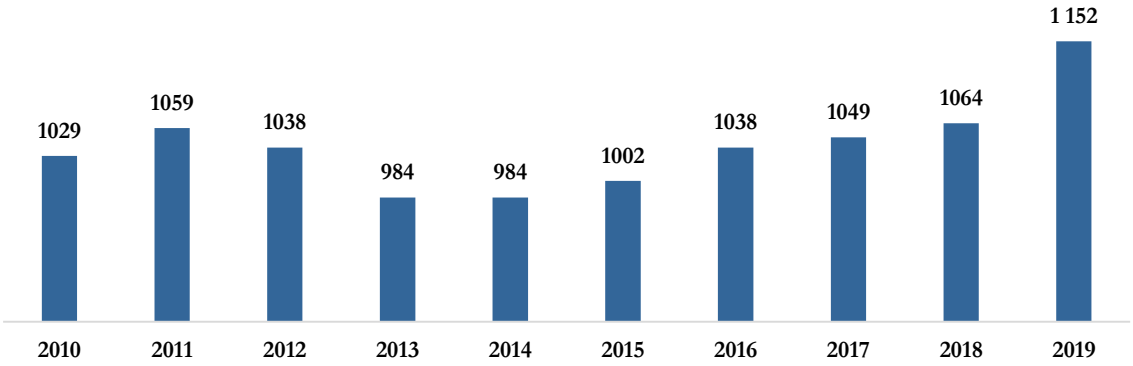
- La création de trois fonds de garantie (FOGARIM, FOGALOGE, FOGALEF) en remplacement du système de ristourne des intérêts en vigueur jusqu'en 2004 et qui ne concernait pas la population à revenu irrégulier et excluait donc une grande partie de la population non éligible au crédit bancaire à cause de 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 2018, 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.

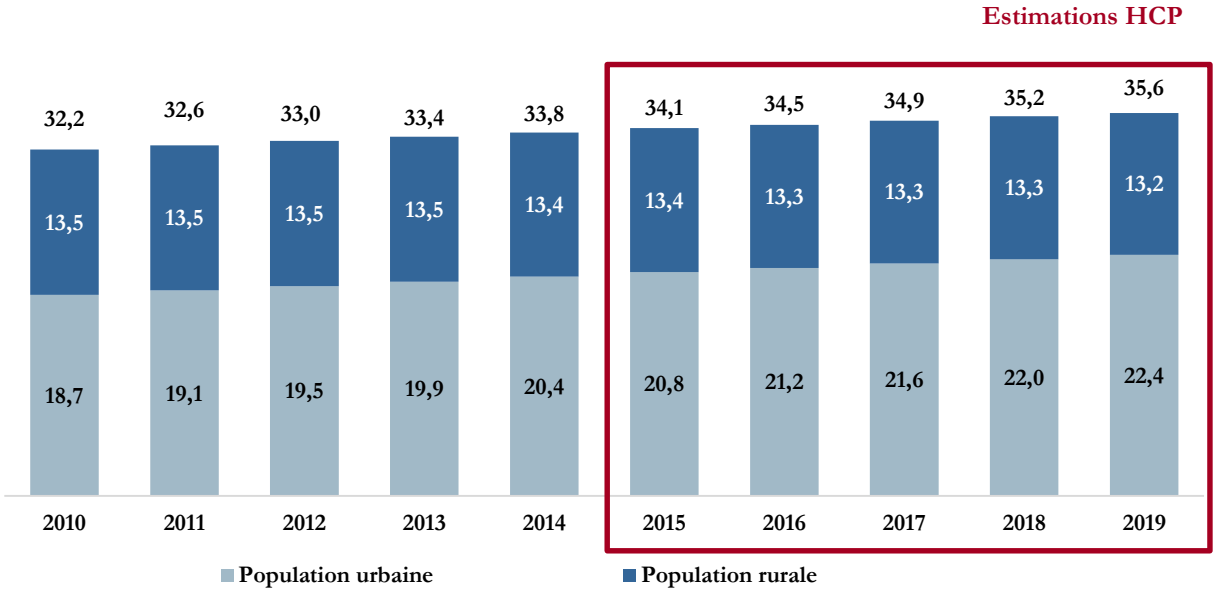
A fin 2018, le secteur du BTP emploie 1 064 000 personnes annuellement, occupant la 3ème place avec la création de 15 000 emplois (14 000 postes en milieu rubain et 1 000 emplois en milieu rural) directement après le secteur du service et le secteur agricole (agriculture, forêt et pêche) des secteurs qui ont créé respectivement 65 000 et 19 000 emplois.

A fin 2019, le secteur du BTP emploie 1 152 375 personnes, avec une création d'emplois essentiellement localisée en milieu rural.

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.

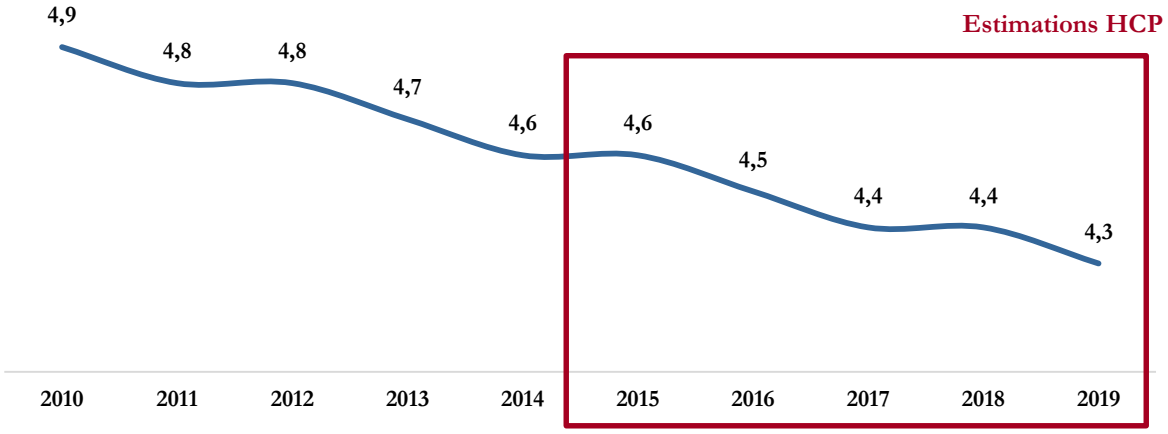
Par ailleurs, le Haut-Commissariat du Plan (HCP) prévoit une croissance à partir de 2017 et à horizon 2050 de 0,7%, et estime que le nombre de la population totale atteindra 43,6 millions d'habitant en 2050.

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 4,3 par ménage en 2019 (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 :

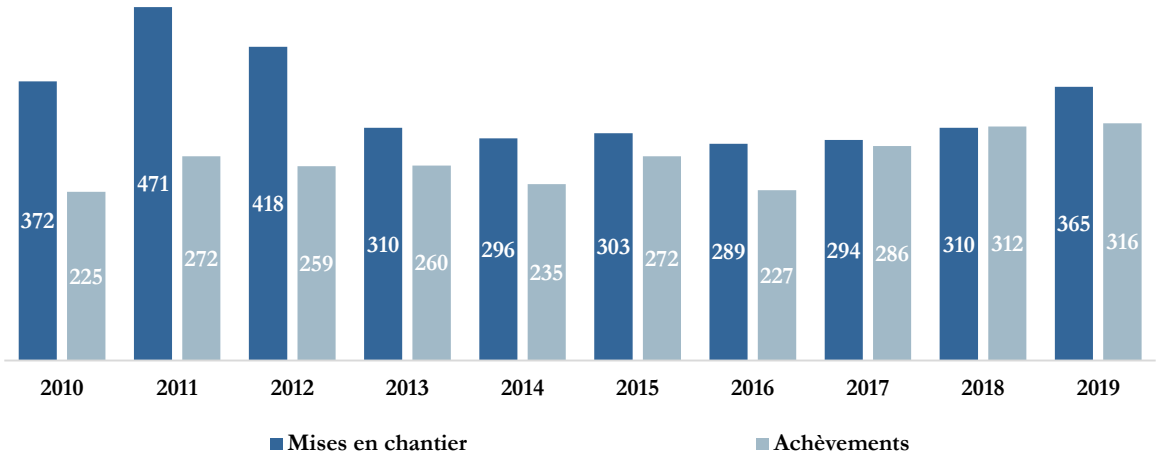
- L'urbanisation et l'accroissement de l'exode rural ;
- La croissance démographique enregistrée par le Maroc durant ces dernières années ;
- La lutte contre l'habitat insalubre à travers l'accroissement de l'offre de logements sociaux ;
- La facilitation de l'accès aux crédits immobiliers.

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 et à 365,4 milliers d'unités à fin 2019.

Le graphique suivant présente l'évolution des mises en chantier et achèvements sur la période 2010-2019 :

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.

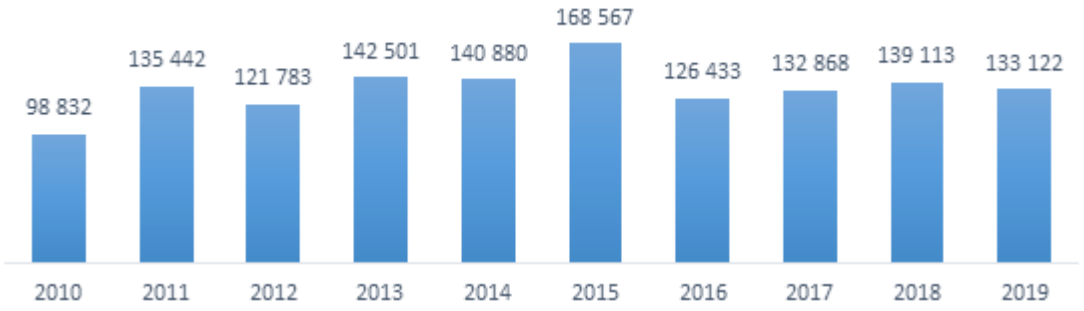
En effet, en avril 2012, 500 000 logements sont vacants à l'échelle nationale et seulement 26% des Marocains accèdent à la location, et ce malgré une demande de location en pleine expansion. Plusieurs facteurs sont à l'origine de cette situation dont notamment le cadre législatif et réglementaire régissant 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)



Source : Ministère de l'Urbanisme, de l'Habitat et de la Politique de Ville et revue de presse pour l'année 2019

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%.

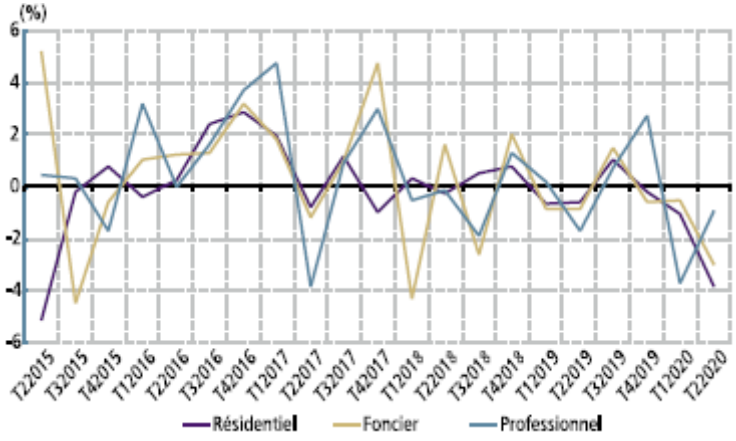
En 2013, la production en logement sociaux a augmenté de 17,0% par rapport à 2012 pour après baissé de 1,1%, pour s'établir à 140 880 en 2014 (Vs. 142 501 en 2013).

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'unités produites 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 porter la production en logements sociaux 139 113 unités.

L'année 2019 a été marquée par une baisse de production de logements sociaux. 133 122 logements sociaux ont été produits, marquant une baisse de 4,3% comparé au niveau de 2018.

Figure 14 Évolution des indices des prix des actifs immobiliers (en glissement annuel)[34]



Source : Bank Al Maghrib

[34] *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 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.

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.

Au T4 2018, en glissement annuel, les prix ont reculé de 0,4%, reflétant des baisses de 2,4% pour le foncier et de 1,2% pour les biens à usage professionnel. En revanche, les prix du résidentiel ont augmenté de 0,8%. Pour ce qui est des transactions, leur nombre a augmenté de 12,4%, avec des accroissements de 16% pour les biens résidentiels et de 18,3% pour les actifs à usage professionnel. A l'inverse, les ventes des terrains ont reculé de 0,7%.

Au T1 2020, en glissement trimestriel, l'indice des prix des actifs immobiliers a reculé de 1,6%, reflétant des régressions de 1,8% pour les prix du résidentiel, de 1,1% pour ceux du foncier et de 3,3% pour ceux des biens à usage professionnel

Par rapport au T1 2019, le nombre de transactions a reculé de 29,5%, résultat des baisses de ventes du résidentiel de 30,6% des terrains, de 28,7% et des biens à usage professionnel de 22,3%.

En glissement annuel, les prix ont connu un repli de 1,4% avec des baisses de 1,5% pour les actifs résidentiels, de 1,2% pour les terrains et de 2% pour les biens à usage professionnel.

VI.4. Les initiatives de l'État

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 101 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 102 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 103 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 104 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.4.7. Mesures prises par l'Etat en faveur du secteur immobilier suite à la crise sanitaire (Covid-19)

Dans le cadre des mesures visant l'accompagnement par les pouvoirs publics des secteurs durement affectés par la pandémie du coronavirus, la Loi de Finance Rectificative 2020 a prorogé d'un (1) an les délais des conventions conclues entre l'Etat et les promoteurs immobiliers qui ont des difficultés à achever la réalisation dans le délai de 5ans, de leurs programmes de constructution de logements sociaux qui se trouvent dans les phases finales. Cette mesure s'applique aux conventions des programmes de construction de logements sociaux dont l'autorisation de construire a été délivrée avant la date de début de l'état d'urgence.

Dans le but de relancer le secteur immobilier et soutenir les ménages, la LFR 2020 a prévu une réduction des droits d'enregistrement comme suit :

- 100% en faveur des actes portant acquisition à titre onéreux d'un logement social ou d'un logement à faible valeur immobilière, à usage d'habitation, tel que défini dans l'article 91-I-28 et l'article 247-XII-A du CGI.
- 50% en faveur des actes d'acquisition à titre onéreux de terrains nus destinés à la construction de logements, ou de locaux construits destinés à usage dh'abitation portant sur des biens dont le montant de la base imposable totale ne dépasse pas 2 500 000 Dirhams.

A ce titre, il y'a lieu de noter que les acates concernés sont les actes établis pendant la période allant de la date de la publication de la LFR au Bulletin officiel jusqu'au 31 décembre 2020.

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 105 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 2019 les unités économiques et intermédiaires (achevés, en cours de réalisation ainsi que ceux non encore entamés) de Douja Promotion Groupe Addoha portent en cumul sur 413 240 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. Un logement social est un logement dont la superficie varie entre 50 et 80 m² pour un prix maximum de 250 000 dhs hors TVA.

- **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.

Type	Surfaces construites (y/c terrasses)	Prix [35]
Appartement	45 m² à 160 m²	285 000 à 1 525 000 MAD
Villa	251 m² à 298 m²	3 900 000 à 4 895 500 MAD
Lot de terrain	150 m² à 868 m²	410 000 à 3 255 000 MAD

- **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.

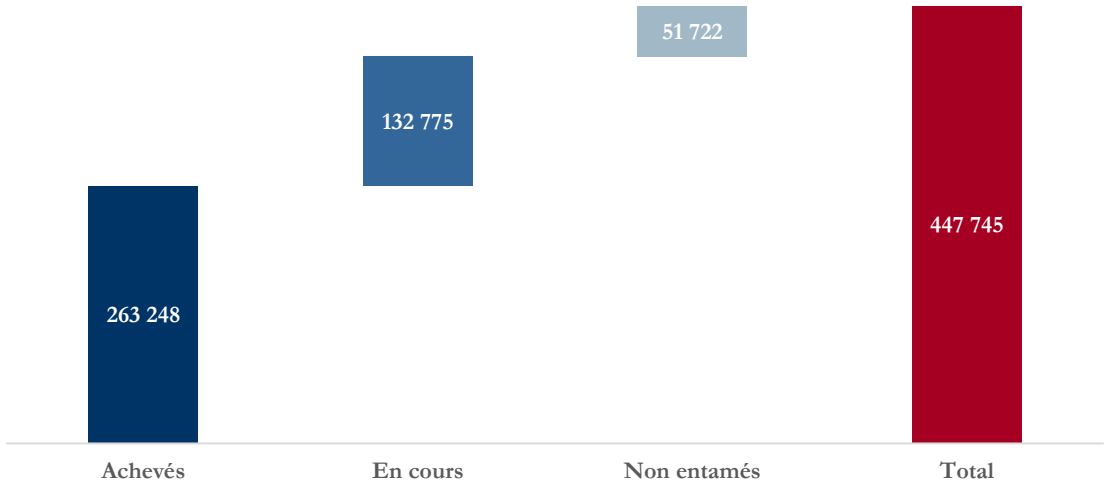
Type	Surfaces titrées	Prix[36]
Appartement	38 m² à 343 m²	400 000 à 6 300 000 MAD
Villa	223 m² à 1 311 m²	2 500 000 à 12 700 000 MAD
Lot de terrain	226 m² à 775 m²	440 000 à 2 360 000 MAD

[35] *Il s'agit d'une fourchette historique sur la 5dernières années*

[36] *Il s'agit d'une fourchette historique sur la 5dernières années*

À fin 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 15 Cumul des réalisations tous segments confondus (en unités / Maroc)



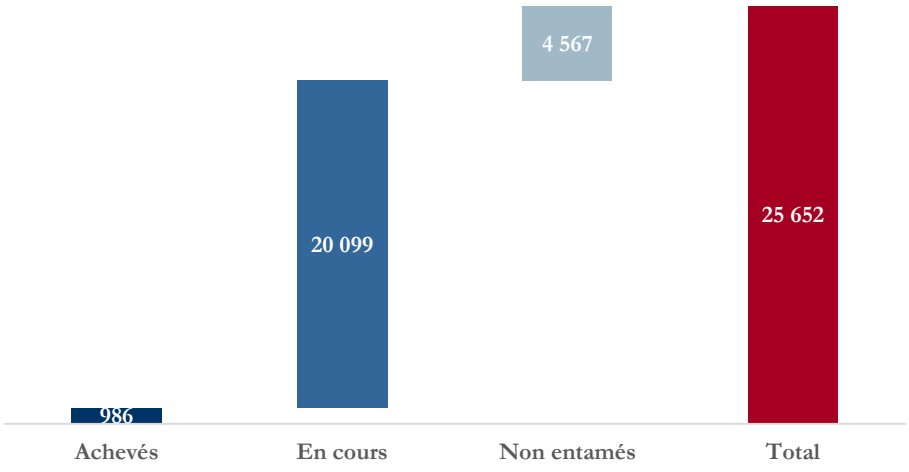
Source : Douja Promotion Groupe Addoha

Au 31 décembre 2019, les unités réalisées, en cours de réalisation ainsi que celles non encore entamées par le Groupe Addoha, tous segments confondus au Maroc, totalisent 447 745 unités, répartis de la manière suivante :

- Logements complétement achevés : 263 248 unités ;
- Logements en cours de réalisation : 132 775 unités ;
- Logements non encore entamés : 51 722 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)



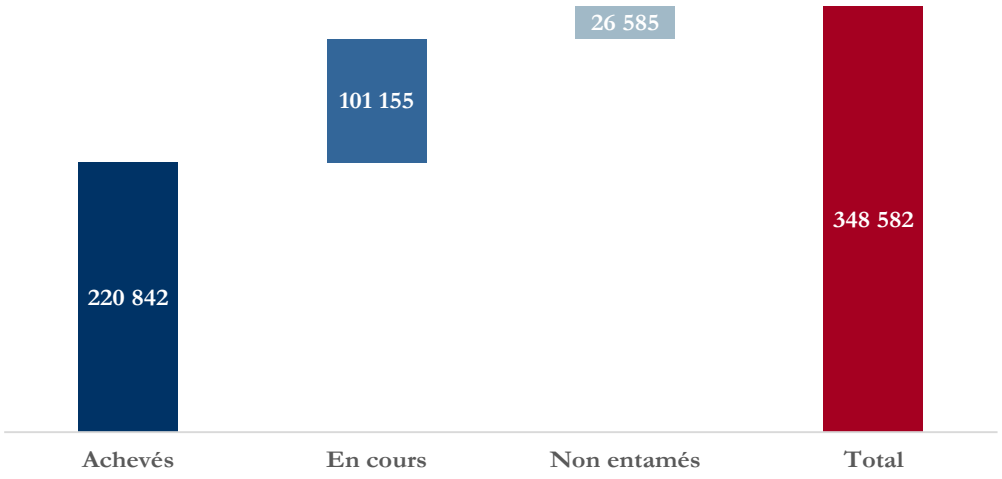
Source : Douja Promotion Groupe Addoha

Au 31 décembre 2019, les unités réalisées, en cours de réalisation ainsi que celles non encore entamées par le Groupe Addoha, tous segments confondus en Afrique Subsaharienne[37], totalisent 25 652 unités, répartis de la manière suivante :

- Logements achevés : 986 unités ;
- Logements en cours de réalisation : 20 099 unités ;
- Logements non encore entamés : 4 567 unités.

Le graphique ci-dessous présente les réalisations de Douja Promotion Groupe Addoha et de ses filiales sur le segment économique ainsi que les unités non encore entamées et en cours de réalisation au 31 décembre 2019 (hors unités en Afrique subsaharienne) :

Figure 17 Cumul des réalisations pour le segment économique au Maroc au 31/12/2019 (en unités)



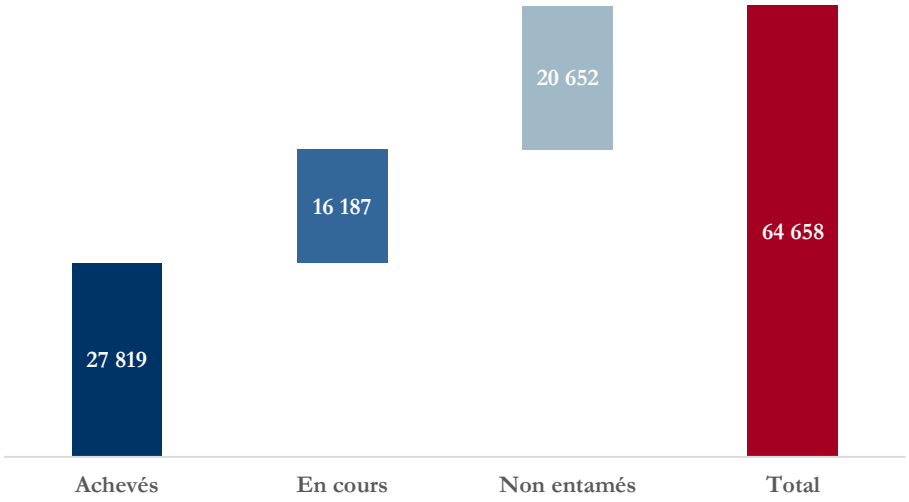
Source : Douja Promotion Groupe Addoha

Sur le segment économique au Maroc, le Groupe Addoha a achevé 220 842 unités et est en phase de réalisation d'un ensemble de programmes immobiliers totalisant 101 155 unités. D'autres projets non encore entamés devraient porter sur 26 585 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 unités non encore entamées et en cours de réalisation sont schématisés dans le graphique suivant :

[37] *Sont pris en compte uniquement les pays où les constructions sont en cours à savoir la Côte d'Ivoire, le Sénégal et la Guinée*

Figure 18 Cumul des réalisations pour le segment intermédiaire au Maroc au 31/12/2019 (en unités)



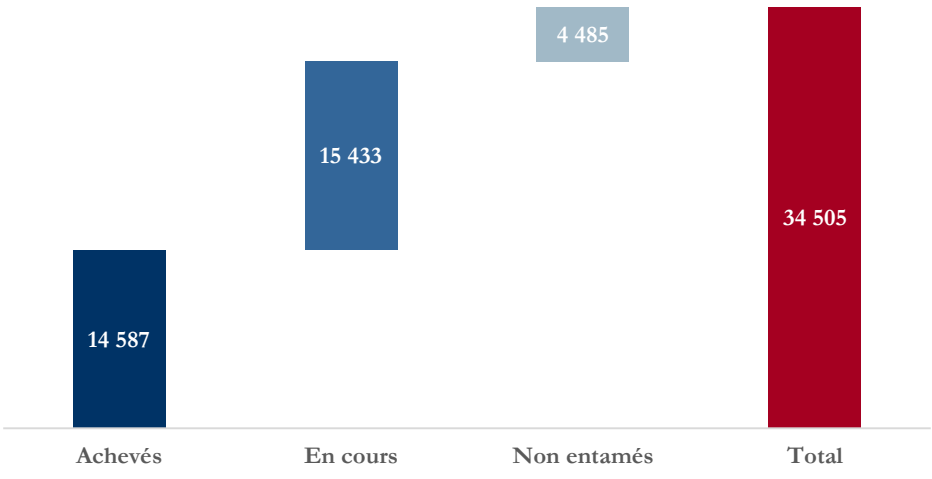
Source : Douja Promotion Groupe Addoha

Comme l'illustre le graphique ci-dessus, au 31 décembre 2019, les unités du segment intermédiaire achevées au Maroc totalisent 27 819 unités de logement. D'autres unités sont en cours de réalisation et portent sur 16 187 unités.

Par ailleurs, des projets immobiliers intermédiaires devraient être lancés et porteraient sur environ 20 652 unités.

Le graphique ci-dessous présente les réalisations, les unités non encore entamées 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 31/12/2019 (en unités)



Source : Douja Promotion Groupe Addoha

Au 31 décembre 2019, le Groupe Addoha a complétement réalisé et commercialisé 14 587 unités sur le segment haut standing au Maroc. Par ailleurs, les unités de haut standing en cours de réalisation portent sur 15 433 unités. Les unités non encore entamées par le groupe portent sur 4 485 unités.

Depuis sa création, la Société est devenu un acteur incontournable 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 263 248 unités de logement, tous segments confondus, jusqu'à fin 2019 ;
- 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[38] et commercialisés[39]

Au 31 décembre 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 106 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
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

[38] *Il s'agit de l'achèvement physique des logements.*

[39] *Logements totalement livrés et vendus.*

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	1381
PM2 Annajm*	Marrakech	DPGA	614
PM2 Al Atlas*	Marrakech	DPGA	63
Annajah	Rabat	DPGA	3660
Ennajah	Rabat	DPGA	776
Al Irfane 1 zone 2	Tanger	DPGA	232
Al Wafae	Tanger	DPGA	1313
Total DPGA			**52 263**
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	1702
Dalila 2	Fès	Dar jawda	660
Assafae	Meknès	Dar Jawda	30
Total Dar Jawda			**2 392**
Borj Zaitoun	Marrakech	Immolog	2296
Annajm 2*	Marrakech	Immolog	163
Al Khayr	Salé	Immolog	2545
Annaim Tabriquet	Salé	Immolog	1814
Total Immolog			**6 818**
Sables d'Or zone F*	Tanger	Mabani Détroit	1003
Total Mabani Détroit			**1 003**
Total			**63 489**

Source : Douja Promotion Groupe Addoha /Projets dont la consistance a changé depuis le dernier DR : +2 unités pour le projet Abraj Al Koutoubia, +4 unités pour le projet PM2 Annajm, +17 unités pour le projet PM2 Al Atlas, +1 unité pour le projet Annajm 2, +99 unités pour le projet Sables d'Or zone F expliqué par des unités vendus au cours de l'année 2019 relative au projet Sable d'Or

À fin décembre 2019, le nombre de logements économiques relevant de projets intégralement réalisés et commercialisés par le Groupe Addoha porte sur 63 489 logements dont l'essentiel concerne la société DPGA avec 52 263 logements.

VII.2.2. Logements économiques en cours de réalisation

Au 31 décembre 2019, l'ensemble des programmes économiques en cours de réalisation se présente comme suit :

Tableau 107 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** [40]
Al Amal Beni Mellal	Beni Melal	DPGA	2011	2012	1 062	70	94%	14%
Al Amane	Casablanca	DPGA	2006	2007	7 202	12	100%	0%
Al Assil	Meknès	DPGA	2012	2013	997	320	76%	13%
AL Azhar 2	Casablanca	DPGA	2014	2016	4 422	15	100%	7%
Al Bahja 1	Marrakech	DPGA	2011	2012	2 493	655	79%	13%
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	3 128	1812	63%	1%
Al Fath	Casablanca	DPGA	2011	2012	6 871	353	95%	8%
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	1 033	319	76%	3%
Al Wahda Casablanca	Casablanca	DPGA	2016	2016	2 045	10	100%	0%
Al Yacout	Tanger	DPGA	2012	2014	388	2168	15%	1%
Al Yasmine 3	Fès	DPGA	2014	2014	52	70	43%	0%
Annour 1	Rabat	DPGA	2011	2012	3 184	50	98%	50%
Annour 2	Rabat	DPGA	2011	2012	647	18	97%	0%
Annour Tamesna	Rabat	DPGA	2008	2010	5 807	332	95%	12%
Arraha	Tanger	DPGA	2011	2012	1 874	2098	47%	3%
Assorour	Casablanca	DPGA	2011	2012	1 299	7	99%	0%
Attawhid*	Casablanca	DPGA	2013	2014	3 651	294	93%	27%
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	4 148	12	100%	0%
Essaada 3	Agadir	DPGA	2015	2016	1 203	30	98%	17%
Hadaek Arrahma	Casablanca	DPGA	2018	2019	46	2741	2%	3%
Fal Al Kheir	Tanger	DPGA	NEC	NEL	0	1767	0%	1%
Jawharat Tetouan	Tetouan	DPGA	2012	2013	1 903	18	99%	6%
Oliveraie	Fès	DPGA	2008	2009	4 644	595	89%	4%
Ouislane	Meknès	DPGA	2009	2009	2 310	1123	67%	1%
Ouislane 2	Meknès	DPGA	2012	2012	588	2561	19%	0%
Pépinière 2	Tanger	DPGA	2011	2012	1 681	35	98%	0%

[40] *Calculé sur les logements en cours (nombre de compromis de vente)*

Portes de Marrakech 2*	Marrakech	DPGA	2008	2009	4 297	2156	67%	3%
Total DPGA					**79 231**	**19 721**		
Al Moustakbal	Laayoune	Addoha Sud	2015	2016	1 036	8342	11%	3%
Al Wahda	Laayoune	Addoha Sud	2016	2016	674	716	48%	6%
Total Addoha Sud					**1 710**	**9 058**		
Assaad	El jadida	Immolog	2011	2012	2 025	2	100%	50%
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			518	3122	14%	3%
Salma	Marrakech	Immolog	2013	2014	1 434	642	69%	1%
Portes de Salé	Salé	Immolog	2009	2010	3 543	2	100%	0%
Al Hadika	Salé	Immolog	2013	2014	3 981	95	98%	12%
Al Firdaous	Rabat	Immolog	2011	2011	3 635	19265	16%	0%
Al Ikhlasse	Tanger	Immolog	2007	2009	3 829	58	99%	0%
Zohor Targa	Marrakech	Immolog	2018	2018	128	1012	11%	11%
Total Immolog					**20 306**	**24 229**		
Al Abrar	Casablanca	Foncière Iskane	2013	2015	376	2210	15%	3%
Safae	Casablanca	Foncière Iskane	2013	2015	1 981	2309	46%	33%
Al Badr Tit Mellil	Casablanca	Foncière Iskane			2 257	1729	57%	11%
Ennasr	Oujda	Foncière Iskane	2012	2013	4 484	2008	69%	7%
Total Foncière Iskane					**9 098**	**8 256**		
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%	4%
Al Azhar	Casablanca	Addoha Essalam	2014	2016	7 585	25	100%	0%
Abraj Menara	Marrakech	Addoha Essalam	2016	2016	352	7148	5%	0%
Total Addoha Essalam					**16 425**	**7 199**		
Les Résidences du golf	Kénitra	Mabani Zellidja			7 983	1133	88%	1%
Attaissir	Kénitra	Mabani Zellidja	2013	2015	1 312	9209	12%	2%
Total Mabani Zellidja					**9 295**	**10 342**		
Al Kenz	Rabat	Awal Sakane	2009	2012	1 187	4936	19%	0%
Al Imane	Rabat	Awal Sakane	2012	2013	469	2360	17%	1%
Total Awal Sakane					**1 656**	**7 296**		
Hay Nahda	Rabat	Dar Jawda	2011	2012	408	3	99%	100%
Total Dar Jawda					**408**	**3**		
Al Mahd	Casablanca	KAMAM	2013	NEL	717	1411	34%	2%
Al Mansour	Casablanca	KAMAM	2018	2019	32	8622	0%	0%
Total Kamam					**749**	**10 033**		
La Perle de Bouznika	Bouznika	Al Makane Al Jamil	2013	2014	3 925	5	100%	0%
Total Al Makane Al Jamil					**3 925**	**5**		
Ouled Azzouz	Casablanca	Beladi	2011	2012	446	88	84%	0%
Total Beladi					**446**	**88**		
Moulouya	Saidia	Urbatlas/Fadesa	2005	2007	2 934	548	84%	34%

Total Urbatlas (filiale GFM)					**2 934**	**548**		
Selouane	Casablanca	Tanger Sakane / Beladi	2016	2016	36	26	58%	0%
Al Irfane 1	Tanger	Tanger Sakane	2006	2007	7 490	6	100%	0%
Al Irfane 2	Tanger	Tanger Sakane	2013	2013	1 912	1416	57%	7%
Total Tanger Sakane					**9 438**	**1 448**		
Sables d'Or	Tanger	Mabani Détroit/DPGA /Tanger Sakane	2010	2012	1 031	2 888	26%	4%
Total Mabani Détroit/DPGA/Tanger Sakane					**1 031**	**2 888**		
Pépinière	Tanger	Fadesa	2010	2011	701	41	94%	76%
Total Fadesa					**701**	**41**		
Total					**157 353**	**101 155**		

Source : Douja Promotion Groupe Addoha / /Projets dont la consistance a changé depuis le dernier DR (*) : – 1 147 unités pour le projet Attawhid expliqué par l'extraction d'une partie dudit projet en faveur du nouveau projet Hadaek Arrahma et -21 unités pour le projet Portes de Marrakech 2
(**) à fin juin 2020

Au 31 décembre 2019, les programmes de logements économiques en cours de réalisation par Douja Promotion Groupe Addoha et ses filiales hors Afrique Subsaharienne portent sur 101 155 logements principalement développés par les sociétés Douja Promotion Groupe Addoha (19 721 unités) et Immolog (24 229 unités). Au titre des programmes en cours de réalisation, 157 353 unités sont achevées et commercialisées.

Il est à noter qu'un reclassement a été fait pour le projet Val Fleuri en moyen standing et ce, dans un souci d'opitimisation des projets.

VII.2.3. Logements économiques non encore entamés

Au 31 décembre 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 108 Logements économiques non encore entamés au Maroc

Projet	Ville	Société	Nombre d'unités
Al Houda	Casablanca	DPGA	607
Al Marwa	Casablanca	DPGA	602
Total Casablanca			**1 209**
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			**26 585**

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

Le Groupe Addoha envisage la réalisation de 26 585 unités dans le Royaume et ce, dans le cadre de 12 programmes non encore entamés à Casablanca, Agadir, Fès, Marrakech, Meknès et Kénitra.

VII.2.4. Logements économiques en Afrique subsaharienne

Au 31 décembre 2019, 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[41]
Douja Promotion CIV	Lagoona City	Abidjan	471	5 696	0	6 167
Douja Promotion CIV	Cité des Orchidées	Abidjan	310	474	0	784
Douja Promotion CIV	Cité de l'Espérance	Abidjan	0	1 340	0	1 340
Douja Promotion CIV	Bingerville Green City	Abidjan	0	3 623	0	3 623
Douja Promotion CIV	Florida City	Abidjan	0	2 845	2 950	5 795
Total Douja Promotion CIV			**781**	**13 978**	**2 950**	**17 709**
Total international			**781**	**13 978**	**2 950**	**17 709**

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 2019, le nombre de logements économiques intégralement réalisés et commercialisés en Côte d'Ivoire s'établit à 781 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.

Il est à noter qu'un changement de consistance a été opéré sur les projets en Afrique subsaharienne, notamment pour le projet Bingerville Green City (Economique et moyen standing) en comparaison avec le rapport financier annuel 2019, ce changement est expliqué par un affinement de projets de la part du management de la Société.

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 :

[41] *Consistance a changé depuis le dernier DR expliqué par une restructuration des projets*

Figure 20 Cartographie des programmes immobiliers économiques à fin 2019

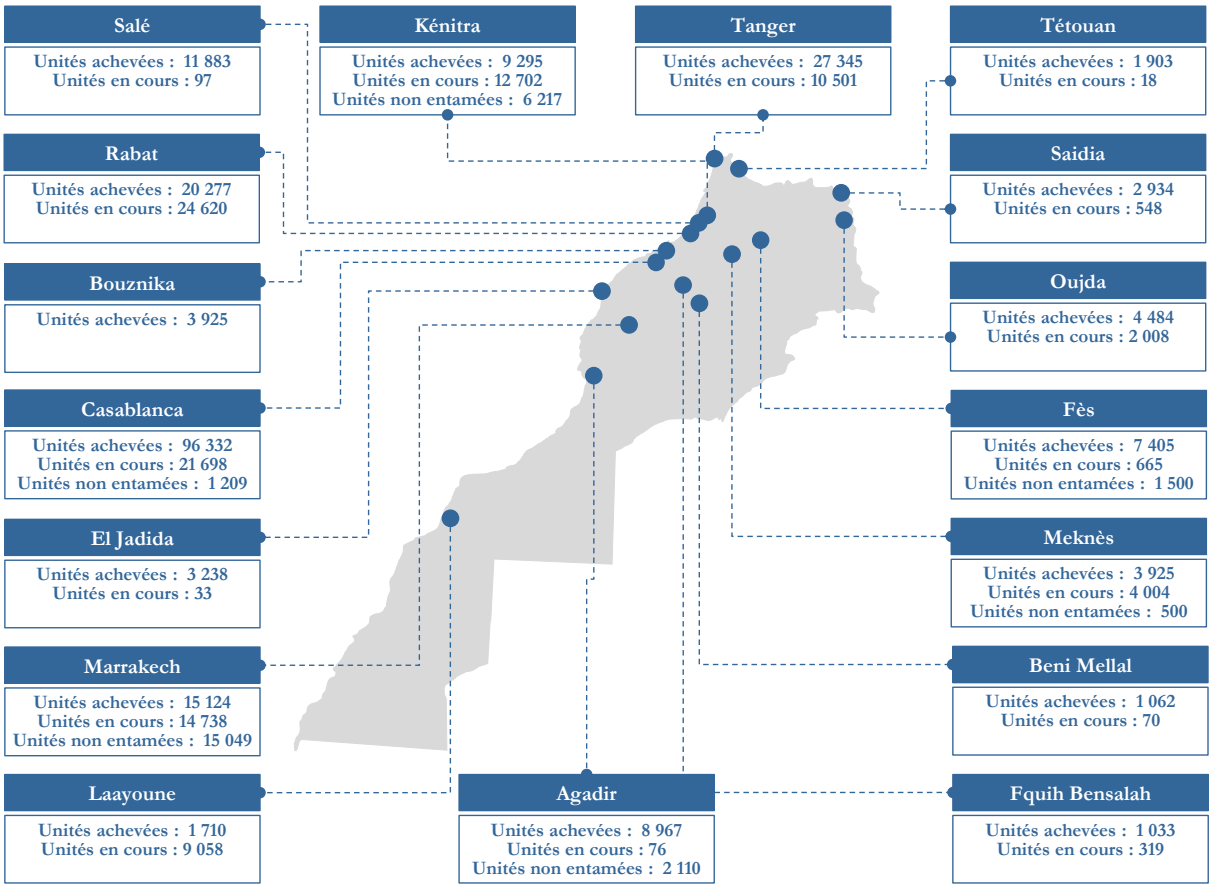
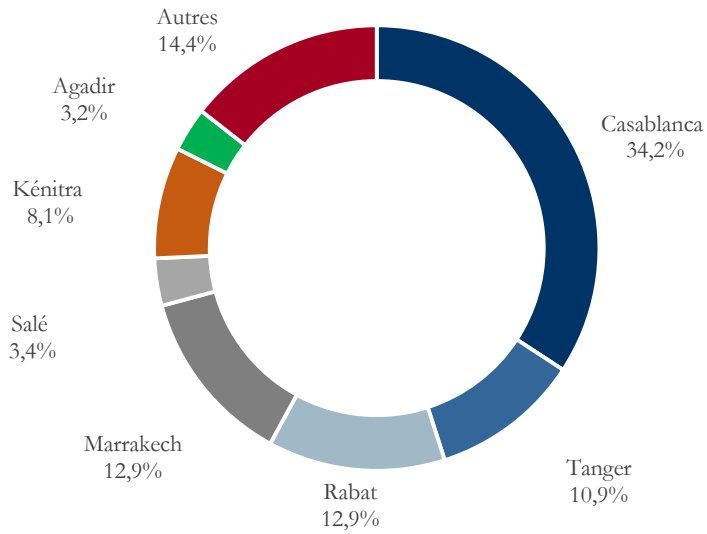


Figure 21 Répartition géographique des programmes économiques achevés et en cours à fin 2019



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 109 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 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 110 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**
Portes de Salé	Salé	Immolog	122
Total Immolog			**122**
Khozama	Casablanca	Beladi	148
Najd*	Marrakech	Beladi	1 541
Total Beladi			**1 689**
La Perle de Bouznika	Casablanca	Al Makane Al Jamil	140
Total Al Makane Al Jamil			**140**
Al Majd	Rabat	Al Qudrah Addoha	360
Total Al Qudrah Addoha			**360**
Total			**4 323**

Source : Douja Promotion Groupe Addoha /Projets dont la consistance a changé depuis le dernier DR : +1 unité pour le projet « Ennajah » et +8 unités pour le projet « Najd » à fin 2019.

Au terme de l'année 2019, les unités relatives aux projets intégralement achevées et commercialisées par le Groupe Addoha en matière de logements intermédiaires totalisent 4 323 unités, dont principalement 2 012 unités réalisées par DPGA et 1 689 unités par la société Beladi.

VII.3.2. Logements intermédiaires en cours de réalisation

Au 31 décembre 2019, l'ensemble des logements intermédiaires en cours de réalisation au Maroc se présente comme suit :

Tableau 111 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 *[42]
Islane	Agadir	DPGA	2007	2008	2 837	1 990	59%	4%
Al Fath	Casablanca	DPGA	2011	2012	0	112	0%	0%
Al FAJR	Casablanca	DPGA	2011	2012	0	99	0%	0%
Portes de Marrakech 2[43]	Marrakech	DPGA	2008	2009	4 753	271	95%	4%
Kamelis	Marrakech	DPGA	2016	NEL	53	896	6%	2%
Les Perles de Marrakech	Marrakech	DPGA	2014	NEL	311	172	64%	37%
Toulal	Meknès	DPGA	2008	2009	700	36	95%	14%
Attawhid	Casablanca	DPGA	NEC	NEL	0	206	0%	0%
Hadaek Arrahma	Casablanca	DPGA	NEC	NEL	0	130	0%	0%
Les Perles de Cabo	Martil	DPGA	2015	NEL	159	145	52%	11%
Total DPGA					**8 813**	**4 057**		
Cite Essalam	Casablanca	Addoha Essalam	2008	2009	3 065	23	99%	0%
Cite Essalam Al Farah[44]	Casablanca	Addoha Essalam	2011	2011	65	1	98%	100%
Al Azhar	Casablanca	Addoha Essalam	2012	2012	532	217	71%	18%
Total Addoha Essalam					**3 662**	**241**		
La Perle de Sidi Rahal	Sidi Rahal	Beladi	2010	NEL	482	361[45]	57%	46%
Total Beladi					**482**	**361**		
La Perle de Oujda	Oujda	Foncière Iskane	2015	NEL	222	1 167	16%	4%
Total Foncière Iskane					**222**	**1 167**		
Zohour Targa	Marrakech	Immolog	2008	2009	1 294	213	86%	1%
Portes de Marrakech 1	Marrakech	Immolog	2007	2008	6 171	334	95%	18%
Annajm 2	Marrakech	Immolog	2012	2012	0	28	0%	4%
Total Immolog					**7 465**	**575**		
Al Mahd	Casablanca	KAMAM	NEC	NEL	0	70	0%	0%

[42] Calculé sur les logements en cours (nombre de compromis de vente)

[43] Changement de consistance expliqué par un reclassement de 88 unités en économique et +125 unités comparé au dernier DR

[44] + 1 unité comparée au dernier DR

[45] Changement de consistance expliqué par une revue de la consistance totale du projet (-384 unités comparé au dernier DR)

Total Kamam					**0**	**70**		
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	691	7 592	8%	0%
Total Mabani Zellidja					**1 648**	**8 598**		
Les Résidences de l'Atlantique	Casablanca	Marina Blanca	2015	NEL	0	43	0%	7%
Total Marina Blanca					**0**	**43**		
Cap Spartel	Tanger	Tanger Sakane	2008	NEL	0	468	0%	0%
Al Menzeh	Tanger	Tanger Sakane	2008	2010	72	2	97%	100%
Val Fleuri	Tanger	Tanger Sakane	2007	2008	1 132	605[46]	65%	15%
Total Tanger Sakane					**1 204**	**1 075**		
Total					**23 496**	**16 187**		

Source : Douja Promotion Groupe Addoha / (*)
(*) à fin juin 2020

À fin 2019, le Groupe Addoha est en cours de réalisation de logements intermédiaires portant sur 16 187 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, 23 496 unités sont intégralement achevées et commercialisées.

VII.3.3. Logements intermédiaires non encore entamés

A fin 2019, les programmes intermédiaires non encore entamés par le Groupe Addoha se présentent comme suit :

Tableau 112 Logements intermédiaires non encore entamés

Projet	Ville	Société	Nombre
Kamelis	Marrakech	DPGA	2 106
Total DPGA			**2 106**
Ennasr*	Oujda	Foncière Iskane	2 870
Tamosida	Kenitra	Foncière Iskane	3 033
Total Foncière Iskane			**5 903**
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			**20 652**

Source : Douja Promotion Groupe Addoha / (*) Changement de consistance expliqué par un affinement de projets (+19 unités)

Le Groupe Addoha prévoit de réaliser 20 652 logements intermédiaires et ce, au niveau des villes de Ain Aouda, Oujda, Kénitra, Marrakech et Casablanca, dont 18 546 via les filiales Foncière Iskane, Immolog et Kamam.

VII.3.4. Logements intermédiaires en Afrique subsaharienne

Au 31 décembre 2019, l'ensemble des logements intermédiaires en Afrique subsaharienne se présente comme suit :

[46] *Changement de consistance expliqué par un reclassement du projet (540 unités) en moyen standing*

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	124	635	0	759
Total Douja Promotion Sénégal			**0**	**635**	**0**	**759**
Douja Promotion Guinée	Cité Douane	Conakry	81	690	0	771
Total Douja Promotion Guinée			**81**	**690**	**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**
Douja Promotion Côte d'Ivoire	Cité des Orchidées	Abidjan	0	37	0	37
Douja Promotion Côte d'Ivoire	Bingerville	Abidjan	0	2 648	0	2 648
Douja Promotion Côte d'Ivoire	Florida City	Abidjan	0	1 205	0	1 205
Douja Promotion Côte d'Ivoire	Les Jardins d'Angré	Abidjan	0	186	0	186
Total Douja Promotion Côte d'Ivoire			**0**	**4 076**	**0**	**4 076**
Total international			**205**	**5 401**	**1 617**	**7 223**

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 logements. Ce nombre a été porté à 759 logements après restructuration.

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 2019, sur les 3 000 logements requis par la convention, 81 logements sont entièrement réalisés, 690 sont en développement et le reliquat est encore en phase d'étude.

Il est à noter qu'un changement de consistance a été opéré sur les projets en Afrique subsaharienne, notamment pour le projet Bingerville Green City (Economique et moyen standing) en comparaison avec le rapport financier annuel 2019, ce changement est expliqué par un affinement de projets de la part du management de la Société.

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 2019

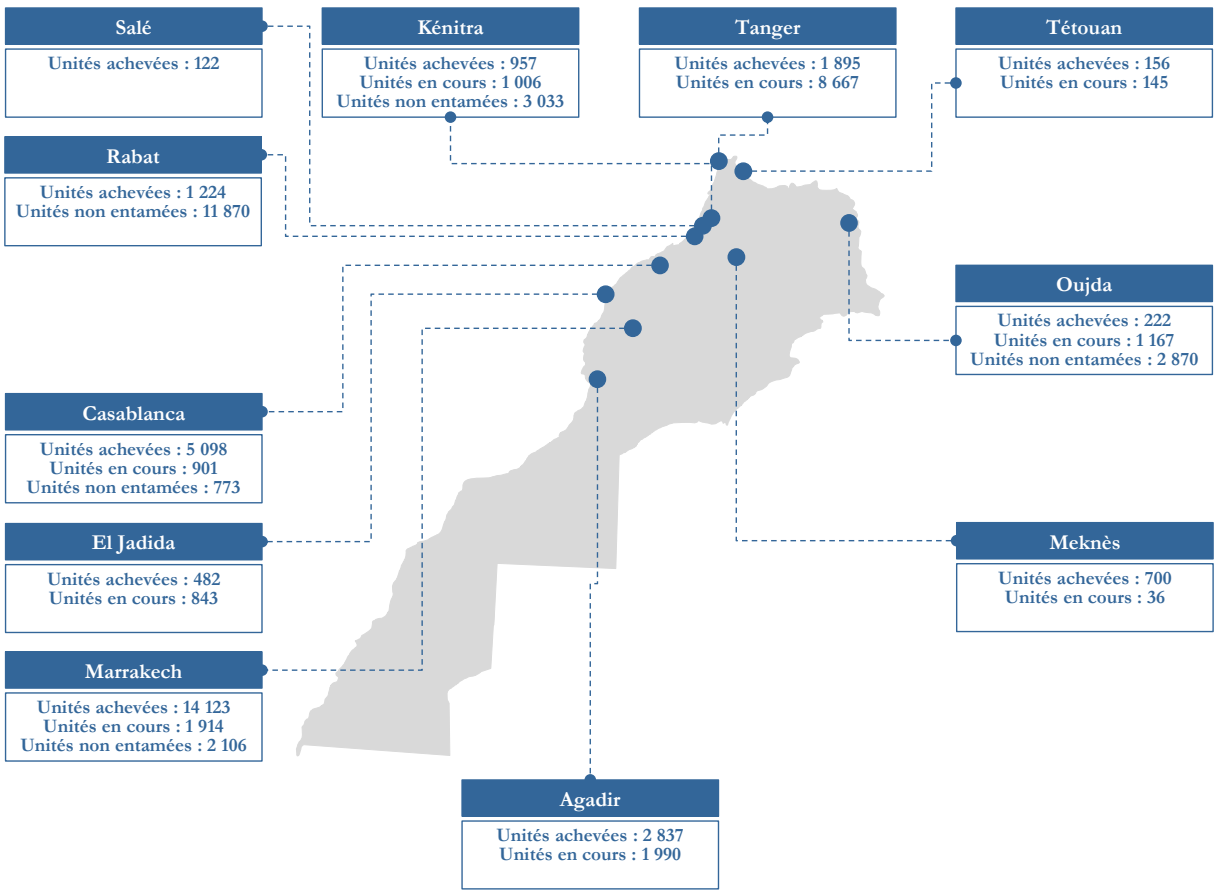
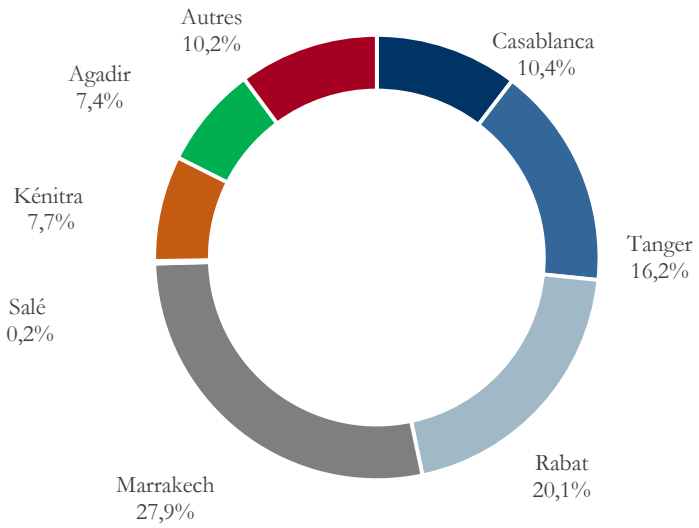


Figure 23 Répartition géographique des programmes intermédiaire achevés et en cours à fin 2019



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 2019, le stock de logements achevés s'établit à 14 587 logements tandis que 15 433 logements sont en cours de réalisation à fin 2019.

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 2019 :

Tableau 113 Programmes logements de haut standing intégralement livrés du Groupe Addoha à fin 2019

Projet	Localisation	Société	Nombre au 31/12/2019
CALIFORNIE BLAD ELAZ	Casablanca	DPGA	71
Total DPGA			**71**
Total			**71**

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

À fin 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.

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

Au 31 décembre 2019, l'ensemble des projets de haut standing en cours de réalisation par Douja Promotion Groupe Addoha et ses filiales se présente comme suit :

Tableau 114 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*[47]
Fès City Center	Fès	DPGA	2008	2010	414	1 551	21%	0%
Plage des Nations	Kenitra	DPGA	2009	2011	1 519	8 834	15%	3%
Argane Golf Resort	Marrakech	DPGA	2009	2010	1 129	568	67%	6%
Marrakech Golf City	Marrakech	DPGA	2008	2011	2 332	470	83%	13%
Ryad Al Andalous	Rabat	DPGA	2007	2008	3 431	1 833	65%	39%
Total DPGA					**8 825**	**13 256**		
Bouskoura Golf City	Casablanca	CITA	2008	2012	2 504	280	90%	26%
Total CITA					**2 504**	**280**		
Mediteranea Saidia	Saïdia	GFM	2005	2007	1 432	536	73%	17%
Atlas Golf Resort	Marrakech	GFM	2007	2009	892	1 069	45%	26%
Alcudia Smir	Tétouan	GFM	2006	2009	863	292	75%	43%
Total GFM					**3 187**	**1 897**		
Total					**14 516**	**15 433**		

Source : Douja Promotion Groupe Addoha
(*) à fin juin 2020

À fin décembre 2019, les programmes de haut standing en cours de réalisation par Douja Promotion Groupe Addoha et ses filiales concernent 15 433 unités dont 13 256 unités pour le compte de la société DPGA.

Au titre des programmes en cours de réalisation, 14 516 unités sont intégralement achevées et commercialisées.

VII.4.3. Logements de haut standing non encore entamés

A fin 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 115 Logements haut standing non encore entamés au Maroc du Groupe Addoha

Projet	Ville	Société	Nombre au 31/12/2019
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).

[47] *Calculé sur les logemetns en cours (nombre de compromis de vente)*

VII.4.4. Logements de haut standing en Afrique subsaharienne

Au 31 décembre 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	720	0	720
Total Douja Promotion Côte d'Ivoire			**0**	**720**	**0**	**720**
Total international						

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

A fin 2019, le projet Haut standing (Bellevue Resort) situé à Abidjan est en cours de réalisation totalisant 720 unités.

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 2019

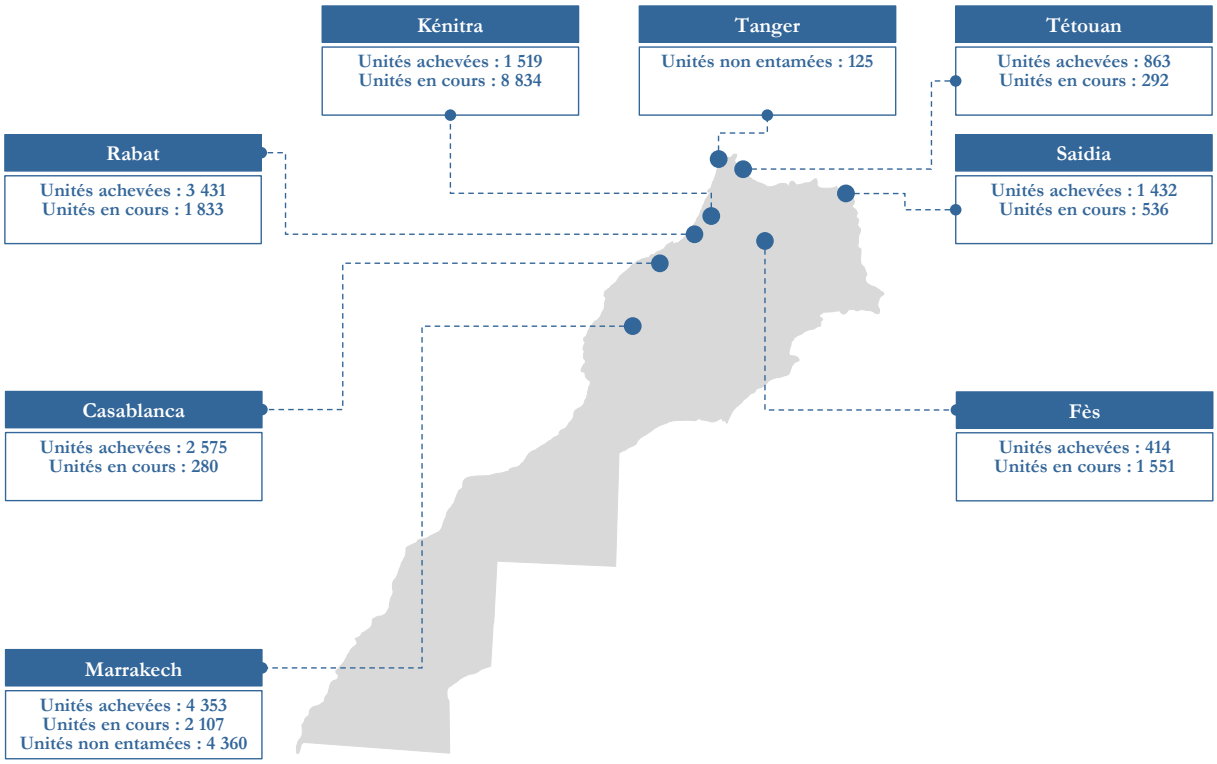
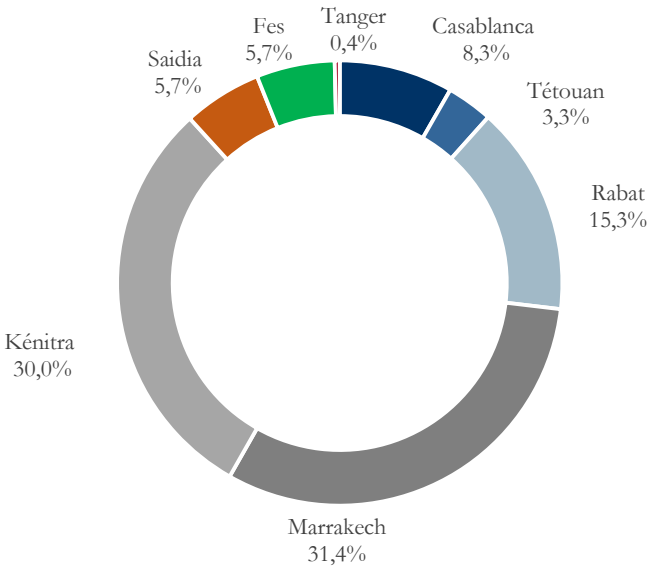


Figure 25 Répartition géographique des programmes de haut standing achevés et en cours à fin 2019



Source : Douja Promotion Groupe Addoha

VII.5. Réserve foncière du Groupe Addoha

Le tableau ci-dessous présente la répartition de la réserve foncière par région au 31 décembre 2019 :

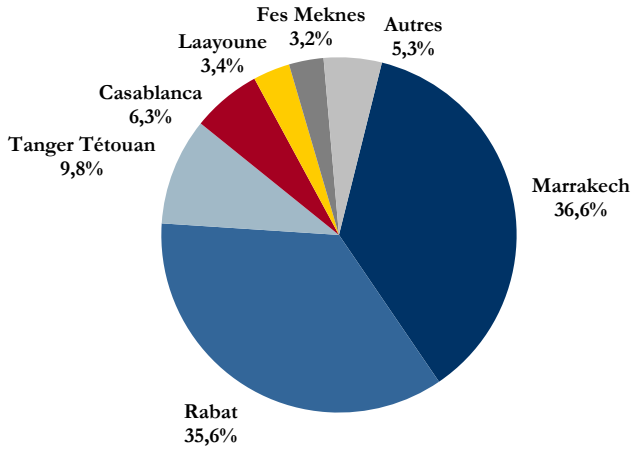
Tableau 116 Répartition de la réserve foncière par région au 31/12/2019

Région	Superficie en Ha	Répartition (%)
Marrakech	1 068	36,6%
Rabat	1 038	35,6%
Tanger Tétouan	285	9,8%
Casablanca	184	6,3%
Laayoune	98	3,4%
Fes Meknes	92	3,2%
Abidjan	87	3,0%
Oujda Saidia	42	1,4%
Agadir	19	0,7%
Dakar	2	0,1%
Beni Mellal	2	0,1%
Conakry	2	0,1%
Total	**2 919**	**100,0%**

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

Au 31 décembre 2019, la réserve foncière du Groupe est située principalement à Marrakech, Rabat et Tanger Tétouan avec une part qui s'élève à 81,9%.

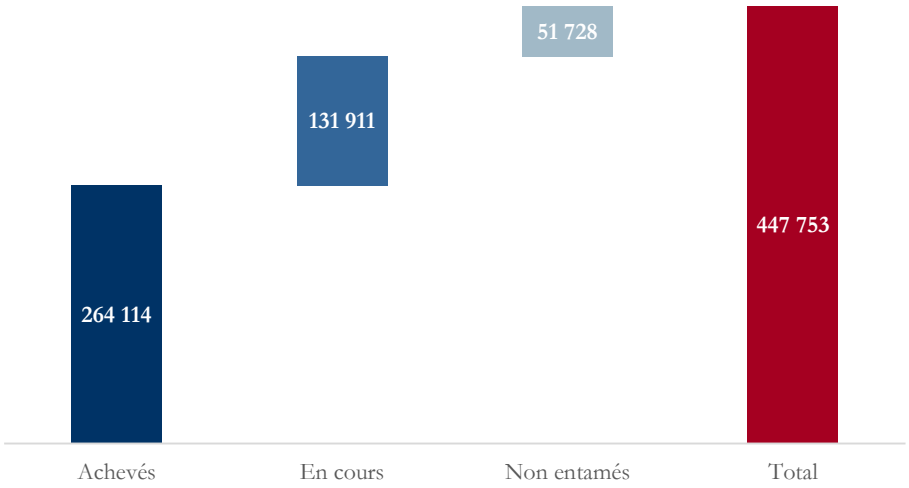
Figure 26 Répartition de la réserve foncière



VIII. Produits et marchés du groupe Addoha à fin juin 2020

À fin juin 2020, 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 27 Cumul des réalisations tous segments confondus (en unités / Maroc)

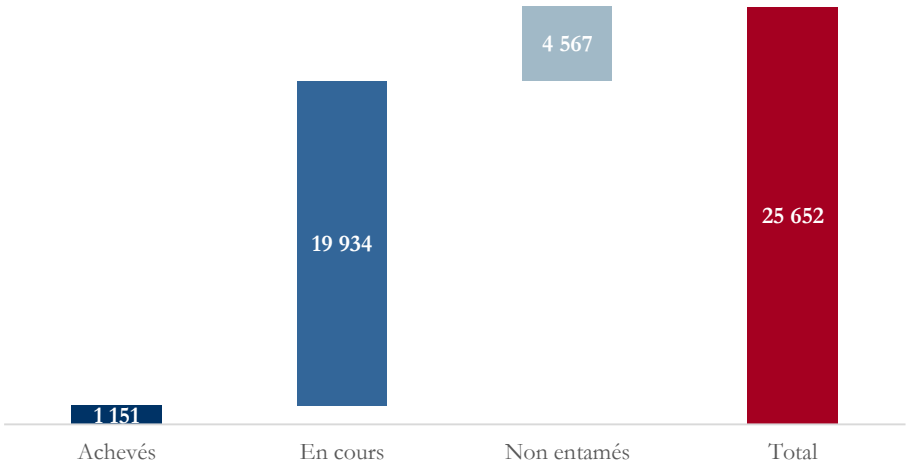


Au 30 juin 2020, les programmes réalisés, en cours de réalisation et non encore entamés par le Groupe Addoha, tous segments confondus au Maroc, totalisent 447 753 unités, répartis de la manière suivante :

- Logements complétement achevés : 264 114 unités ;
- Logements en cours de réalisation : 131 911 unités ;
- Logements non encore entamés : 51 728 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 28 Cumul des réalisations tous segments confondus (en unités / Afrique Subsaharienne)



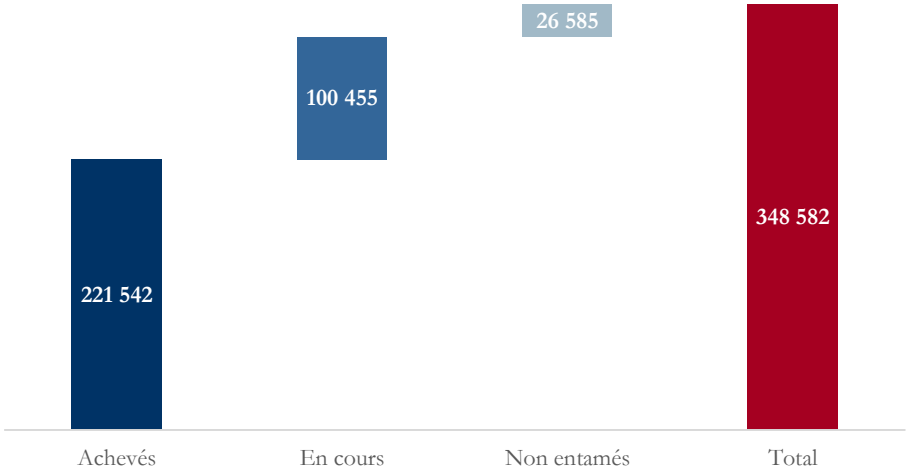
Au 30 juin 2020, les programmes réalisés, en cours de réalisation et non encore entamés par le Groupe Addoha, tous segments confondus en Afrique Subsaharienne, totalisent 25 652 unités, répartis de la manière suivante :

- Logements achevés : 1 151 unités ;
- Logements en cours de réalisation : 19 934 unités ;
- Logements non encore entamés : 4 567 unités.

Il convient de préciser que le 1er semestre 2020 a connu la livraison, au niveau du segment économique, de 33 unités au niveau du projet Laguna City et 86 unités du projet Cités des orchidées. Concernant le segment intermédiaire, 46 unités ont été livrées à fin juin 2020.

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 2020 (hors unités en Afrique subsaharienne) :

Figure 29 Cumul des réalisations pour le segment économique au Maroc au 30/06/2020 (en unités)

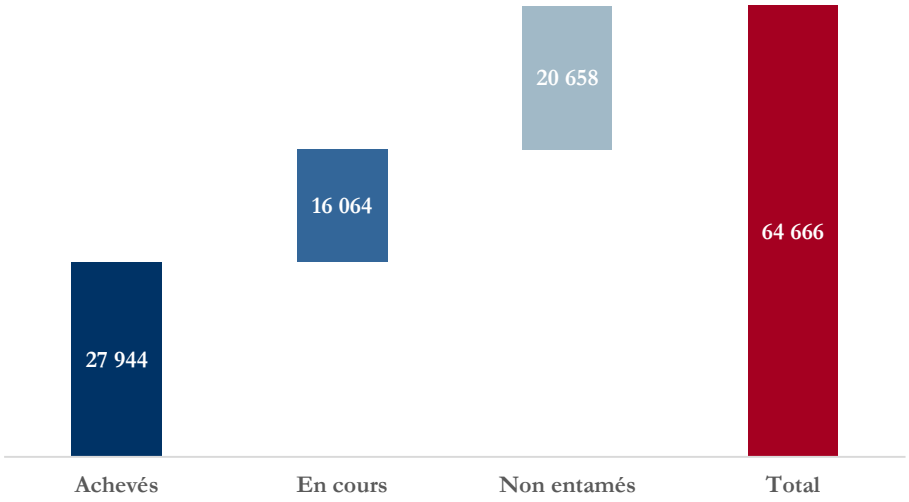


Sur le segment économique au Maroc, le Groupe Addoha a achevé 221 542 unités et est en phase de réalisation d'un ensemble de programmes immobiliers totalisant 100 455 unités. D'autres projets non encore entamés devront porter sur 26 585 unités à l'avenir.

Il convient de préciser que le 1er semestre 2020 a connu la livraison principalement de (i) 145 unités du projet Al badr tit mellil, (ii) 82 unités du projet Al Bahja 1, (iii) 71 unités du projet Attawhid, (iv) 50 unités du projet Safae et (v) 45 unités du projet Al Firdaous.

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 30 Cumul des réalisations pour le segment intermédiaire au Maroc au 30/06/2020 (en unités)



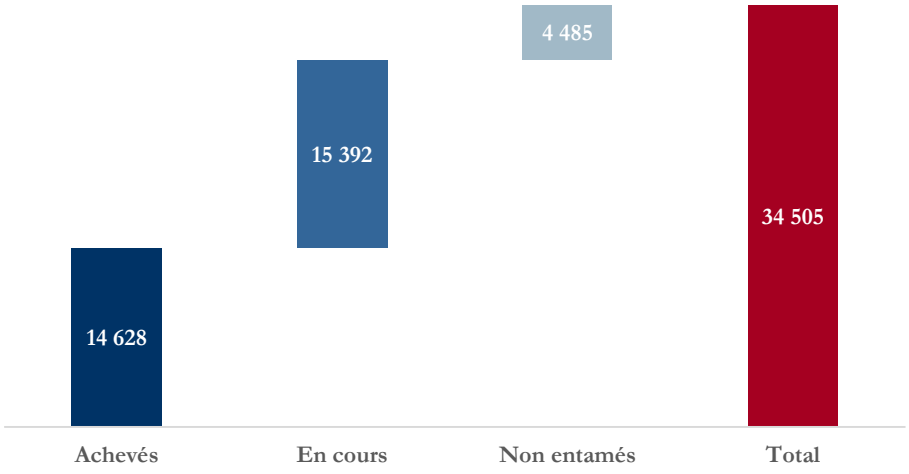
Comme l'illustre le graphique ci-dessus, au 30 juin 2020, les unités du segment intermédiaire achevées au Maroc totalisent 27 944 unités de logement. D'autres programmes sont en cours de réalisation et portent sur 16 064 unités.

Par ailleurs, des projets immobiliers intermédiaires devront être lancés et porteraient sur environ 20 658 unités.

Il convient de préciser que le 1er semestre 2020 a connu la livraison principalement de (i) 30 unités du projet Islane, (ii) 32 unités du projet Al Azhar et (v) 33 unités du projet Portes de marrakech 1.

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 31 Cumul des réalisations pour le segment haut standing au Maroc au 30/06/2020 (en unités)



Au 30 juin 2020, le Groupe Addoha a complétement réalisé et commercialisé 14 628 unités sur le segment haut standing au Maroc. Par ailleurs, les programmes de haut standing en cours de réalisation portent 15 392 unités. Les programmes non encore entamés par le groupe portent sur 4 485 unités.

Il convient de préciser que le 1er semestre 2020 a connu la livraison principalement de (i) 16 unités du projet Plage des nations, (ii) 10 unités du projet Marrakech Golf City et (v) 7 unités du projet Argane Golf Resort.

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 logements livrés entre 2017 et 2019 et au S1 2020 :

Tableau 117 Evolution des livraisons entre 2017 et 2019 et au S1 2020

Programmes	2017	2018	Var. 17/18	2019	Var. 18/19	S1 2020
Économiques						
Logements livrés	9 035	5 659**	-37,4%	4 724	-16,5%	819
Intermédiaires						
Logements livrés	1 410	2 284**	62,0%	1 103	-51,7%	171
Haut Standing						
Logements livrés	1 541	794**	-48,5%	890	12,1%	41
Total						
Logements livrés	**11 986**	**8 737**	**-27,1%**	**6 717***	**-23,1%**	**1 031**

Source : Douja Promotion Groupe Addoha / (*) Changement de chiffre par rapport au rapport financier annuel 2019 expliqué par la comptabilisation des 140 unités des Perles de Bouznika en 2 lots et 4 unités au niveau du rapport financier 2019 sans impact sur le chiffres d'affaires ; (**) Changement de chiffre par rapport au RFA 2019 expliqué par une reclassification entre les différents segments

Analyse de l'exercice 2018

Le nombre de logements livrés sur l'ensemble des segments affiche également une baisse de 27,1% par rapport à 2017 (8 737 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 (-3 376 unités par rapport à 2017).

Analyse de l'exercice 2019

Le nombre de logements livrés sur l'ensemble des segments affiche une baisse de 23,1% par rapport à 2018 (6 717 unités livrées durant l'exercice, contre 8 737 unités l'exercice précédent). Cette baisse résulte de la baisse globale des livraisons et ce, principalement sur le segment intermédiaire (-1 181 unités par rapport à 2018).

Analyse du premier semestre 2020

A fin juin 2020, Les logements livrés des segments économiques, intermédiaires et haut standing s'établissent respectivement à 819, 171 et 41 unités.

Le tableau ci-après présente l'évolution du stock des compromis de vente entre le S1 2018 et le S1 2020 :

Tableau 118 Evolution des compromis de vente entre le S1 2018 et le S1 2020

Programmes	S1 2018	S1 2019	Var. S1 18/S1 19	S1 2020	Var. S1 19/S1 20
Économiques					
Stock des compromis de vente*	9 226	4 952	-46,3%	4 947	-0,1%
Intermédiaires					
Stock des compromis de vente*	1 231	1 035	-15,9%	1 049	1,4%
Haut Standing					
Stock des compromis de vente*	2 682	1 530	-43,0%	1 678	9,7%
Total					
Stock des compromis de vente*	**13 139**	**7 517**	**-42,8%**	**7 674**	**2,1%**

Source : Douja Promotion Groupe Addoha / (*) il s'agit d'un cumul des compromis de vente toujours en vigueur pour lesquels la livraison des biens n'a pas encore eu lieu.

Analyse du S1 2019

Il est à noter qu'au S1 2019, le nombre des compromis de vente signés, tous segments confondus, recule de 42,8% par rapport à au S1 2018 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 S1 2019 contre 9 226 compromis en au S1 2018).

Analyse du S1 2020

Il est à noter qu'au S1 2020, le nombre des compromis de vente signés, tous segments confondus, augmente de 2,10% par rapport au S1 2019 et s'élève à 7 674 (vs. 7 517 l'exercice précédent). Cette légère hausse est principalement attribuable à l'augmentation des ventes du segment haut standing, qui enregistre une hausse de 9,70% du nombre de compromis de ventes signés (soit 1 678 au S1 2020 contre 1 530 compromis au S1 2019).

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 et aux premiers semestres 2019 et 2020 :

Tableau 119 Ventilation du chiffre d'affaires par segment sur la période 2017-2019 et au S1 2020

En MMAD	2017	2018	Var. 17/18	2019	Var. 18/19	S1 2019	S1 2020
Economique et intermédiaire	3 443	2 808	-18,4%	2 188	-22,1%	1 159	359
Haut Standing	2 474	1 254	-49,3%	1 292	3,0%	858	78
Chiffre d'affaires total	**5 917**	**4 062**	**-31,4%**	**3 480**	**-14,3%**	**2 017**	**438**

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

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%).

Analyse de l'exercice 2019

Le chiffre d'affaires en 2019 a connu une baisse 14,3%, et ressort à 3 480 MMAD. Ce recul est principalement dû à la diminution de 22,1% des revenus des segments économique et intermédiaire dont le chiffre d'affaires s'établit à 2 188 MMAD. La baisse des réalisations 2019 du Groupe est expliquée principalement par la persistance d'une conjoncture sectorielle difficile au Maroc. L'accélaration de la dynamique commerciale en Afrique de l'Ouest a réussi à atténuer les impacts de la conjoncture sur les résultats du Groupe.

Analyse du 1er semestre 2020

Le chiffre d'affaires au S1 2020 a connu une baisse de 78,3%, est ressort à 438 MMAD (vs. 2 017 MMAD au S1 2019). Ce recul est l'effet combiné de la baisse du chiffre d'affaires (i) du segment économique et intermédiaire (-69,0%) et (ii) du segment haut standing (-90,9%). Compte tenu du décalage de production lié à l'arrêt des chantiers et de la baisse des ventes de produits finis, le chiffre d'affaires a subi une forte baisse durant le second trimestre 2020, impactant significativement le chiffre d'affaires semestriel.

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 et aux premiers semestres 2019 et 2020 :

Tableau 120 Ventilation du chiffre d'affaires par zone géographique sur la période 2017-2019 et au S1 2020

En MMAD	2017	2018	Var. 17/18	2019	Var. 18/19	S1 2019	S1 2020
Agadir	46	372	708,7%	183	-50,8%	133	19
Fès-Meknes	174	214	23,0%	238	11,2%	124	28
Grand-Casablanca	1 244	1 096	-11,9%	645	-41,1%	515	134
Laâyoune	88	82	-6,8%	132	61,0%	77	-
Marrakech	1 586	1 289	-18,7%	883	-31,5%	501	77
Oujda	99	119	20,2%	30	-74,8%	21	6
Rabat - Kénitra	2 043	521	-74,5%	746	43,2%	452	78
Tanger - Tétouan	636	322	-49,4%	191	-40,7%	110	11
Côte d'Ivoire	-	47	n.a	230	389,4%	73	49
Guinée	-	-	n.a	62	n.a	11	36
Sénégal	-	-	n.a	140	n.a	-	-
Chiffre d'affaires total	**5 917**	**4 062**	**-31,4%**	**3 480**	**-14,3%**	**2 017**	**438**

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

Analyse de l'exercice 2018

Le chiffre d'affaires en 2018 a connu une baisse de 31,4%, et 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.

Analyse de l'exercice 2019

Le chiffre d'affaires en 2019 a connu une baisse de 14,3%, et ressort à 3 480 MMAD. Ce recul est l'effet combiné de la baisse du chiffre d'affaires enregistré au niveau des régions (i) du Grand-Casablanca (-41,1% par rapport à 2018) et (ii) de Marrakech (-31,5% par rapport à 2018).

Il est à noter qu'il n'existe aucune saisonnalité des ventes pour l'ensemble des segments.

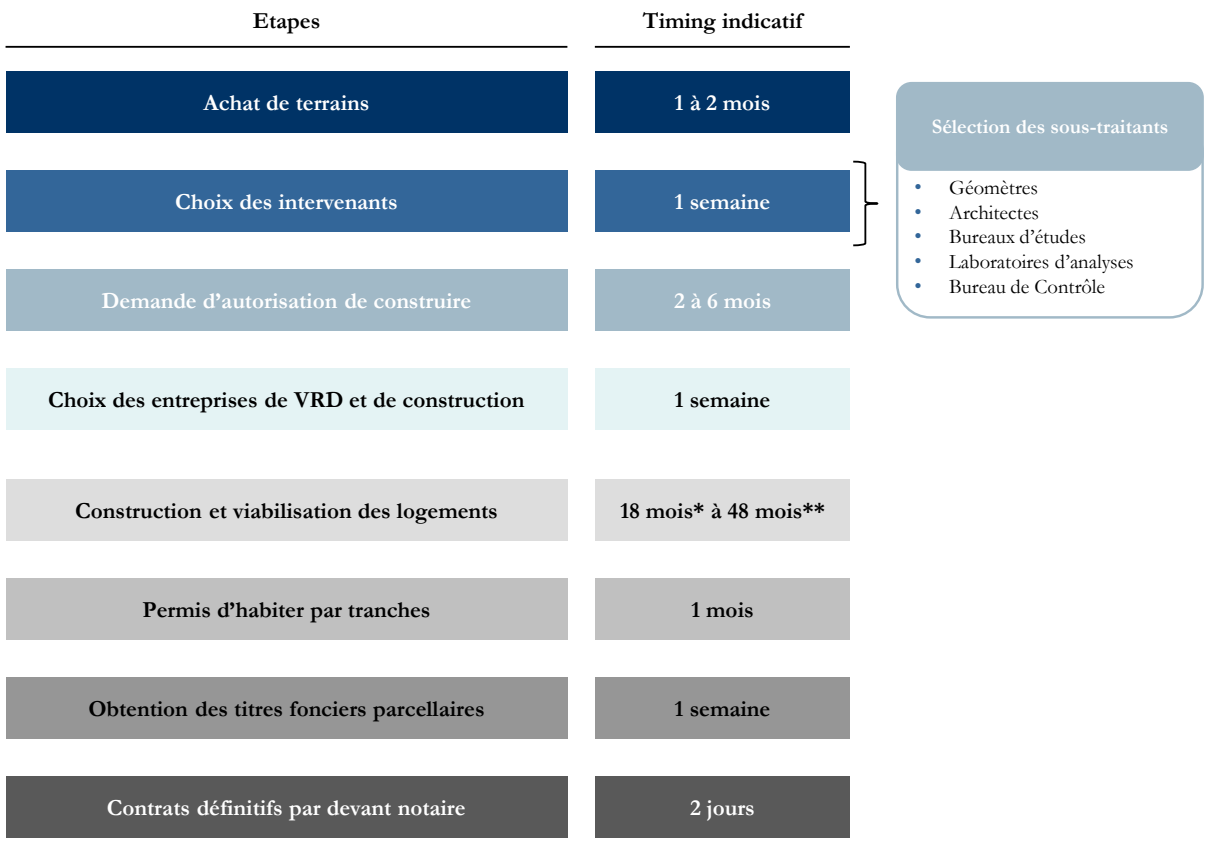
Analyse du 1er semestre 2020

Le chiffre d'affaires au S1 2020 a connu une baisse de 78,3%, et ressort à 438 MMAD (vs. 2 017 MMAD à fin juin 2019). Ce recul est l'effet combiné de la baisse du chiffre d'affaires enregistré au niveau des régions (i) du Grand-Casablanca (-74,0% par rapport à fin juin 2019) et (ii) de Marrakech (-84,6% par rapport à fin juin 2019).

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.

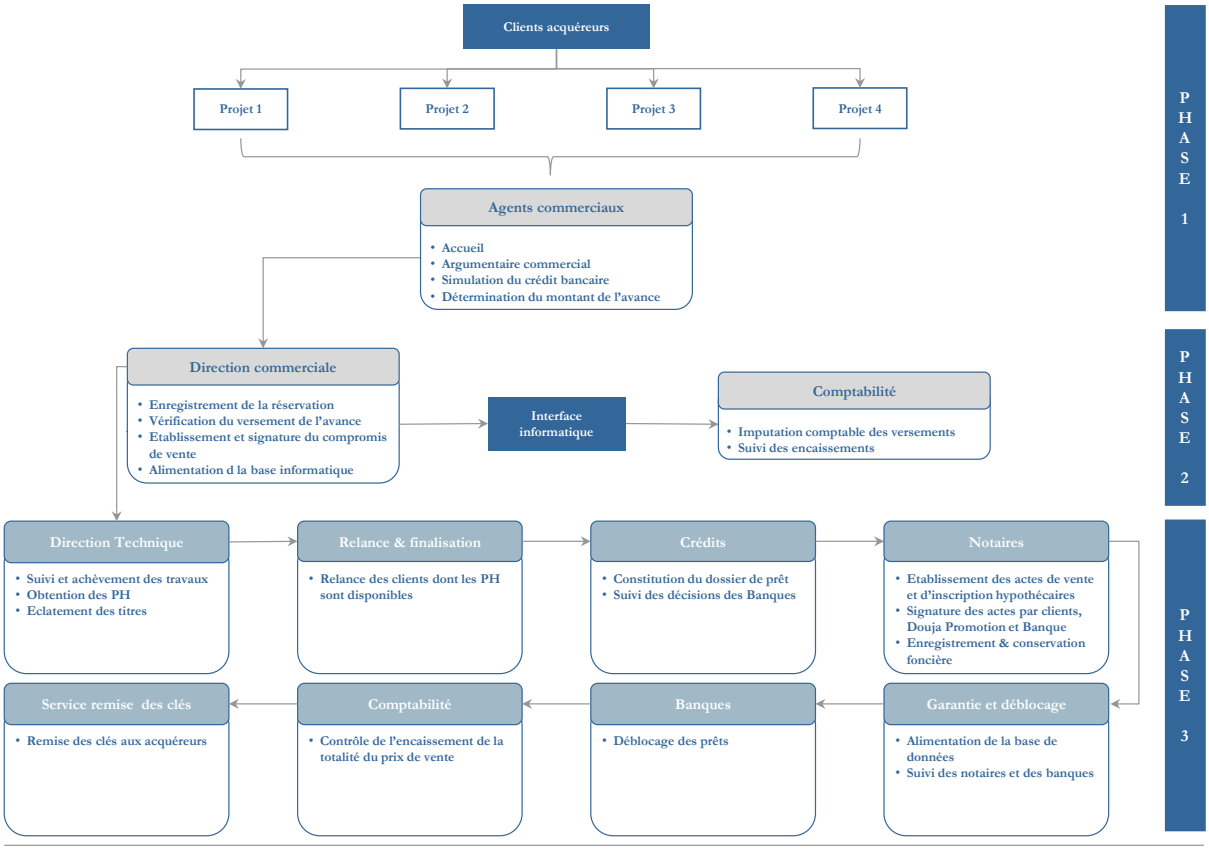
IX.5. Processus de commercialisation

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 :

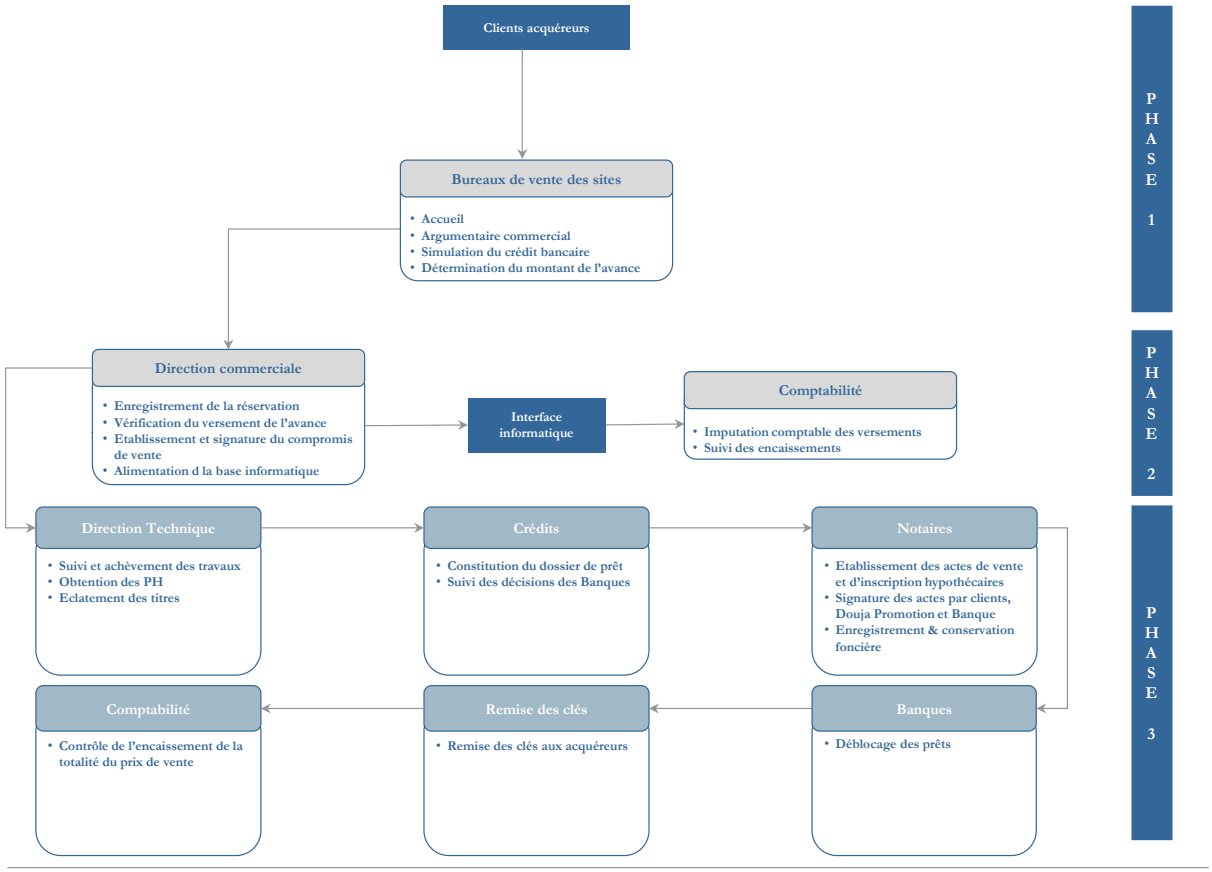
- **Phase 1 :** présentation du produit et détermination du montant de l'avance aux clients ;
- **Phase 2 :** signature du compromis de vente ;
- **Phase 3 :** exécution des formalités juridiques, administratives et bancaires de l'éclatement des titres fonciers jusqu'à la remise des clés et la livraison 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 (au niveau consolidé) par type sur la période 2017-2019 et au S1 2020 :

en KMAD	2017	2018	2019	S1 2020
Etudes	85 875	80 211	21 872	14 220
Travaux VRD	1 444 699	603 976	271 943	87 424
Travaux de construction	1 590 369	1 200 636	748 870	83 651
Fournitures de finition	85 009	39 309	87 480	26 484
Frais commerciaux	57 916	54 116	42 763	30 123
Impôts et taxes[48]	271 313	252 329	53 810	33 658
Autres	20 064	20 066	83 372	38 954
Total	**3 555 245**	**2 250 643**	**1 310 110**	**314 514**

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

En moyenne sur les 3 dernières années, les travaux VRD et les travaux de construction constituent 81% des achats consommés consolidés de DPGA.

Les principaux fournisseurs de DPGA se présentent comme suit :

Fournisseur	Nature des prestations	Total des prestations en 2019 en MAD	Total des prestations au S1 2020 en MAD
MARRAKECH MENARA building	Travaux de construction	49 125 261.95	7 892 078
OCBM	Travaux de construction	9 413 719.12	-
STE SOSMAJED	Travaux de construction	110 192 523.26	22 028 047
ENT.BENLHOU FRERES	Travaux de construction	39 176 048.88	5 533 242

[48] *Il s'agit ici des taxes, droits et impôts liés directemenr aux projets (taxes spécifiques aux projets) d'où leur intégration au niveau des achats consommés*

T.G.C.C	Travaux de construction	52 738 258.85	23 321 427
INJAZ SAKANE	Travaux de construction	36 209 355.35	14 769 840
SOTRAGNAR	Travaux de construction	15 660 299.93	2 325 241
AL SHAMS CONTRACTING COMPANY	Travaux de construction	-	23 641 781
INGEBATT	Études	1 732 151.25	1 163 111
BENKIRANE OMAR	Études	-	-
CASINDUS	Travaux VRD	-	2 692 972
BYMARO	Travaux VRD	81 080 928.39	29 829 273
STAM	Travaux VRD	4 230 516.09	1 600 785
STE MADICOB SARL	Travaux VRD	3 899 109.54	6 657 267
ATLAS VERT	Travaux VRD	4 422 750.72	2 927 013

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 2017-2019 et au S1 2020 se présente comme suit :

	2017	2018	2019	S1 2020
Quote part moyenne du coût du foncier dans le coût total des projets déstockés	6,8%	6,3%	20,7%	17,2%

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

L'augmentation de la quote part du coût du foncier en 2019 par rapport à 2018 est principalement justifiée par l'importance des ventes de lots de terrain dans les projets déstockés cette année.

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 2017-2019 et au S1 2020 se présente comme suit :

	2017	2018	2019	S1 2020
Consommation Electricité en KWH	839 144	815 962	769 987	249 841
Consommation Eau en m³	3 002	3 480	3 792	1 962

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 121 Evolution de l'effectif sur la période 2017-2019

	2017	2018[49]	2019
Effectif global	721	607	560

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

A fin 2017, l'effectif total du Groupe Douja Promotion Groupe Addoha atteint 721 salariés.

Au titre de l'exercice 2018, l'effectif global du groupe affiche une baisse de 62 collaborateurs par rapport à 2017, soit un effectif global de 607 personnes.

En 2019, l'effectif global du groupe affiche une baisse de 47 collaborateurs par rapport à 2018, soit un effectif global de 560 personnes.Cette baisse de l'effectif est expliquée principalement par l'adaption de l'effectif au niveau de l'activité du Groupe, l'évolution se justifie par le redimensionnement de l'effectif par rapport à ce niveau d'activité.

Structure de l'effectif du Groupe DPGA

Tableau 122 Effectif par branche d'activité sur la période 2017-2019

	2017	2018	2019
Economique et Moyen Standing	309	260	248
Finances et Ressources	191	154	140
Haut Standing	221	193	172
Total	**721**	**607**	**560**

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

[49] *Le nombre d'effectif a été corrigé par rapport au document de référence relatif à l'exercice 2018 et au 1er semestre 2019 expliqué par la non prise en compte dans ledit document de référence des effectifs en afrique subsaharienne*

Tableau 123 Effectif par nature du contrat de travail sur la période 2017-2019

	2017	2018	2019
CDD	51	32	45
CDI	670	575	515
Total	**721**	**607**	**560**

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

Tableau 124 Evolution de la structure de l'effectif sur la période 2017-2019

	2017	2018	2019
Cadres supérieurs et dirigeants	78	59	54
Cadres	175	153	130
Employés	468	395	376
Total	**721**	**607**	**560**

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

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.

A fin 2019, la baisse des effectifs globaux de Douja Promotion s'explique par la diminution (i) du nombre de cadres (130 cadres en 2019 contre 153 cadres en 2018), ainsi que (ii) du nombre des employés (376 salariés en 2019 contre 395 salariés à fin 2018).

La répartition de l'effectif de Douja Promotion Groupe Addoha par sexe se décline comme suit sur la période 2017-2019 :

Tableau 125 Evolution de l'effectif par sexe sur la période 2017-2019

	2017	2018	2019
Hommes	482	407	379
Femmes	239	200	181
Total	**721**	**607**	**560**

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

Tableau 126 Effectif par ancienneté sur la période 2017-2019

	2017	2018	2019
0 à 5 ans	427	326	262
Entre 6 et 10 ans	209	183	175
Entre 11 et 15 ans	46	57	87
Entre 16 et 20 ans	16	16	14
Entre 21 et 30 ans	20	23	20
Plus de 31 ans	3	2	2
Total	**721**	**607**	**560**

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

Tableau 127 Nombre des départs et des recrutements sur la période 2017-2019

	2017	2018[50]	2019
Départs	155	232	170
Recrutements	148	118	123

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

[50] Le nombre des départs et recrutements a été corrigé par rapport au document de référence relatif à l'exercice 2018 et au 1er semestre 2019 expliqué par la non prise en compte dans ledit document de référence des effectifs en afrique subsaharienne

En 2019, le nombre de départs s'établit à 170 salariés contre 232 en 2018 et 155 en 2017. En ce qui concerne les recrutements, ces derniers s'établissent à 123 nouveaux collaborateurs en 2019 contre 118 en 2018 et 148 en 2017.

Tableau 128 Nombre des départs par motif sur la période 2017-2019

	2017	2018	2019
Démissions	93	83	69
Licenciements	4	6	2
Retraites	5	7	8
Autres (*)	53	136	91
Départs	155	232	170

Source : Douja Promotion Groupe Addoha / (*) décès, maladie, fin de contrat CDD, essais non concluant, etc.

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.

En 2019, les démissions représentent 41% du nombre total des départs suivi par les autres motifs (décès, maladie, fin de contrat CDD, etc.) qui représentent 54% du total.

Tableau 129 Nombre et nature des litiges sociaux sur la période 2017-2019

	2017	2018	2019
Individuels	3	3	4
Collectifs	-	-	-
Total	3	3	4

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

Sur la période 2017-2019, les litiges sociaux sont exclusivement des litiges individuels.

Tableau 130 Nombre des accidents de travail sur la période 2017-2019

	2017	2018	2019
Total	11	4	4

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

Tableau 131 Nombre de jours de grève sur la période 2017-2019

	2017	2018	2019
Total	-	-	-

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 2017-2019 ont essentiellement porté sur les domaines suivants :

Tableau 132 Journées de formation par domaine sur la période 2017-2019

Domaine	2017	2018	2019
Management	15	12	5
Qualité	45	38	30
Force de vente	75	80	60
Total	**135**	**130**	**95**

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 d'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 133 Investissements réalisés sur la période 2017-2019 au niveau social

En KMAD	2017	2018	2019
Immobilisations en non-valeur	**625**	**0**	**3 000**
Immobilisations incorporelles	**0**	**0**	**32,2**
Immobilisations corporelles	**152 583**	**11 733**	**6 736**
Terrains	29 262	1 417	0
Constructions	118 940	7 934	0
Installations techniques mat. et outil.	119	38	24
Matériel de transport	37	48	29
Mobilier et matériel de bureau[51]	763	108	66
Autres immobilisations corporelles d'exploitation	2 662	51	0
Immobilisations corporelles en cours	799	2 137	6 617
Total	153 208	11 733	9 769

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

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.

A fin 2019, les investissements réalisés par Addoha s'établissent à 9,8 MMAD, dont 6,7 MMAD d'immobilisations corporelles en cours.

[51] *Y compris la métériel informatique*

Les acquisitions consolidées des immobilisations corporelles au cours des trois derniers exercices se présentent comme suit :

Tableau 134 Investissements réalisés en immobilisations corporelles sur la période 2017-2019 au niveau consolidé

En KMAD	2017	2018	2019
DOUJA PROMOTION	**153 207**	**501**	**7 522**
PRESIGIA GOLF COMPANY	**-**	**54**	**-**
CITA	**7 566**	**-**	**-**
Total	160 773	555	7 522

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.

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 :

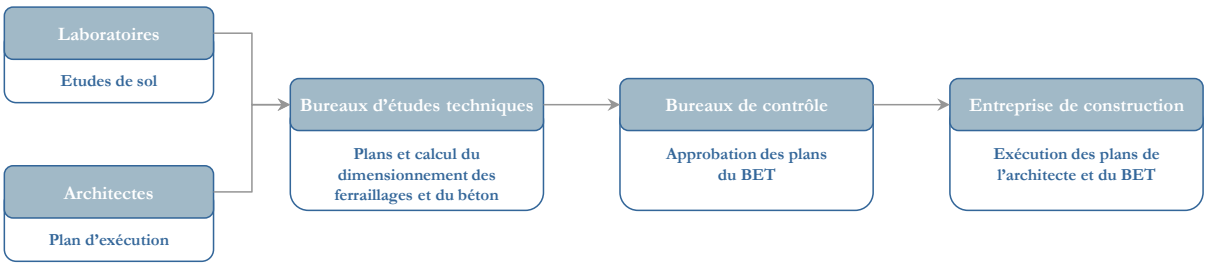
- une revue mensuelle dans le cadre de la tenue du Comité de Suivi des Performances du Groupe en présence du Président Directeur général, de la Direction Générale et de l'ensemble des cadres dirigeants ;
- un tableau de bord (reporting) destiné exclusivement à la Direction Générale est disponible instantanément 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.

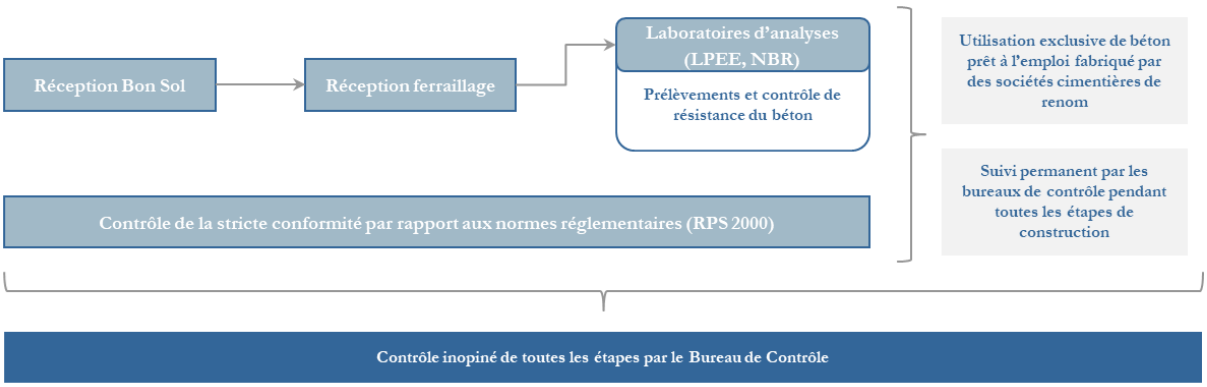
Les plans du BET sont par la suite soumis pour examen et éventuelles observations au Bureau de Contrôle (Socotec, Tecnitas, Verco…).

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

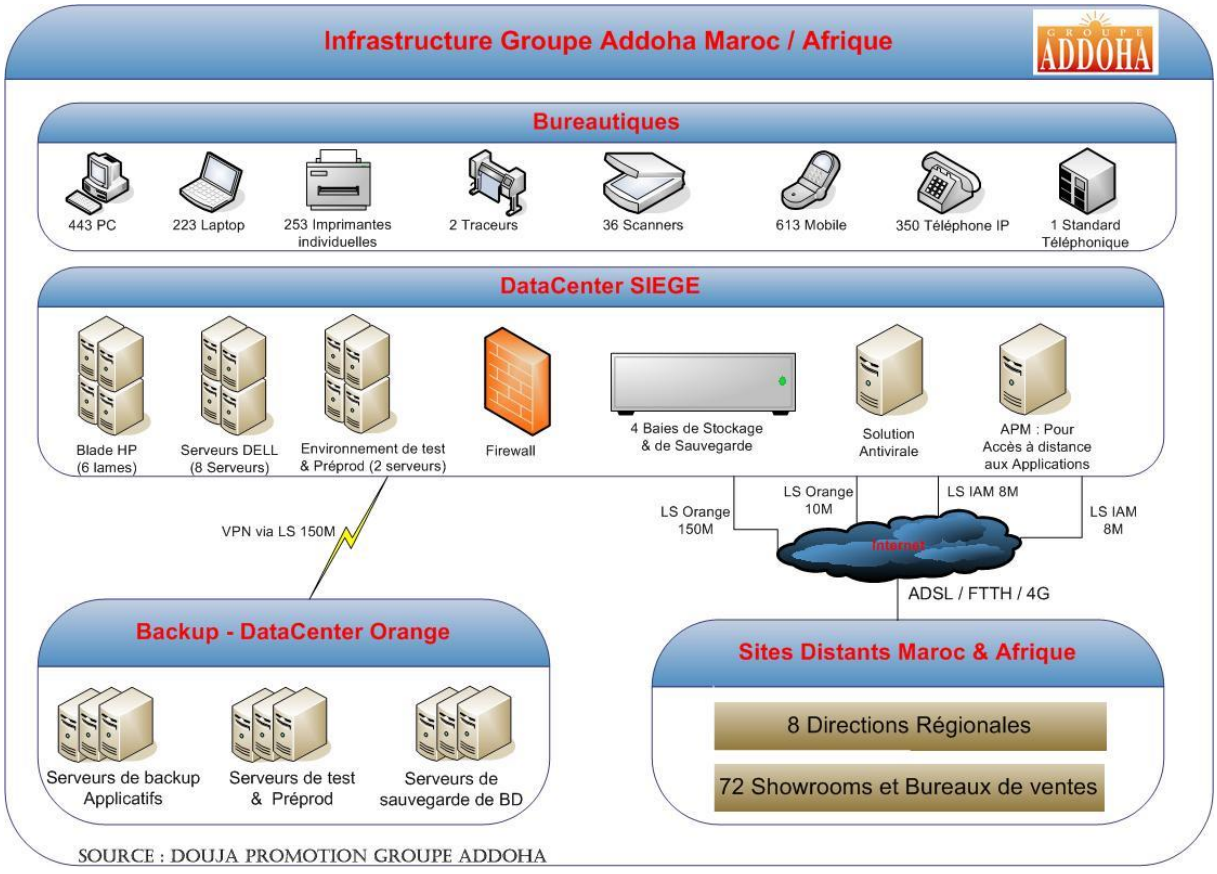
Dans le cadre de l'extension du Groupe Addoha vers d'autres villes du Maroc, le système d'information adopté vise à répondre aux besoins suivants :

- 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	2017	2018	Var. 17/ 18	2019	Var. 18/ 19
Chiffre d'affaires	5 916 504	4 062 318	-31,3%	3 479 785	-14,3%
Résultat net - Part du groupe	763 909	376 583	-50,7%	335 579	-10,9%

En KMAD	2017	2018	Var. 17/ 18	2019	Var. 18/ 19
Endettement net	6 166 611	5 710 301	-7,4%	5 208 274	-8,8%
Taux d'endettement[52]	***48,5%***	***51,2%***	***2,8 pts***	***49,5%***	***-1,7 pts***

- **2019/2018 :**

Au titre de l'exercice 2019, le chiffre d'affaires consolidé de Douja Promotion Groupe Addoha accuse un repli de 14,3% comparé à l'exercice 2018 et s'établit à 3 479,8 MMAD.

Le résultat net du groupe ressort à 335,6 MMAD en 2019 contre 376,6 MMAD en 2018 soit un repli de 10,9%.

A fin 2019, l'endettement net du groupe s'établit à 5 208,3 MMAD en amélioration de 8,8% par rapport à fin 2018. De même, en termes de taux d'endettement, celui-ci ressort à 49,5% en 2019 contre 51,2% à fin 2018.

- **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.

➔ **Pour le groupe DPGA, les exercices 2018 et 2019 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 2019) ainsi que la réalisation d'un cashflow opérationnel positif.**

[52] *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 2019

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 2019. Ces états de synthèse font ressortir un montant de capitaux propres et assimilés de 10 885 256 616 MAD dont un bénéfice net de 87 154 890 MAD. Ces états ont été arrêtés par le Conseil d'Administration le 30 mars 2020 dans un contexte évolutif de la crise sanitaire de l'épidémie de Covid-19, sur la base des éléments disponibles à cette date.

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 2019 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, arrêté le 30 mars 2020, destiné aux actionnaires avec les états de synthèse de la Société.

S'agissant des événements survenus et des éléments connus postérieurement à la date d'arrêté des comptes relatifs aux effets de la crise liée au Covid-19, la direction nous a indiqué qu'ils feront l'objet d'une communication à l'assemblée générale ordinaire appelée à statuer sur les comptes.

Casablanca, le 29 avril 2020

Les Commissaires aux Comptes

Sakina Bensouda-Korachi	**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 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.1.3. 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.1.4. Rapport des commissaires aux comptes relatif aux comptes consolidés de l'exercice clos au 31 décembre 2019

Nous avons effectué l'audit des états financiers consolidés ci-joints, du Groupe **DOUJA PROMOTION GROUPE ADDOHA** comprenant la situation financière au 31 décembre 2019, 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 10 523 482 837 MAD dont un bénéfice net consolidé de 393 996 016 MAD. Ces états ont été arrêtés par le Conseil d'Administration le 30 mars 2020 dans un contexte évolutif de la crise sanitaire de l'épidémie du Covid-19, sur la base des éléments disponibles à cette date.

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 2019, 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, comme décrit dans les notes annexes, 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 (note 3).

Autre point

S'agissant des événements survenus et des éléments connus postérieurement à la date d'arrêté des comptes relatifs aux effets de la rise liée au Covid-19, la direction nous a indiqué qu'ils feront l'objet d'une communication à l'assemblée générale ordinaire appelée à statuer sur les comptes.

Casablanca, le 29 avril 2020

Les commissaires aux comptes

Sakina Bensouda-Korachi	**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 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.1.6. 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.1.7. Explication de l'observation des CAC

L'observation des Commissaires aux Comptes, au niveau du rapport des commissaires aux comptes relatif aux comptes consolidés de l'exercice clos au 31 décembre 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. Nouvelles normes et méthodes comptables

Les comptes consolidés de Douja Promotion Groupe Addoha sont établis conformément aux normes International Financial Reporting Standards (IFRS).

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. 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.

IV. Périmètre de consolidation

IV.1.1. Périmètre de consolidation au 31 décembre 2019

	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
Jardins d'Angré	60%	60%	Intégration Globale

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

Il est à noter que la filiale Awal Sakane est détenue à 100% par DPGA contre 50% à fin 2018.

Il est à noter que l'exercice 2019 a été marqué par l'intégration d'une nouvelle filiale (Jardins d'Angré), détenue à 60% par DPGA à fin 2019 et consolidée par intégration globale.

IV.1.2. 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.1.3. 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.

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 2017-2019 selon les normes IFRS :

Tableau 135 Compte de résultat pour les exercices 2017-2019

En KMAD	2017	2018	Var. 17/ 18	2019	Var. 18/19
Chiffre d'affaires	5 916 504	4 062 318	-31,3%	3 479 785	-14,3%
Autres produits de l'activité	-816 453	-884 960	-8,4%	-1 371 657	-55,0%
Produits des activités ordinaires	**5 100 051**	**3 177 358**	**-37,7%**	**2 108 128**	**-33,7%**
Achats consommés de matières et marchandises	-3 555 245	-2 250 643	36,7%	-1 310 110	41,8%
Frais de personnel	-241 221	-226 804	6,0%	-199 729	11,9%
Impôts et taxes	-29 562	-39 223	-32,7%	-23 098	41,1%
Amortissements et provisions d'exploitation	-44 556	151 814	n.a	166 805	9,9%
Autres produits et charges d'exploitation	-220 636	-180 176	18,3%	-131 383	27,1%
Charges d'exploitations courantes	**-4 091 220**	**-2 545 031**	**37,8%**	**-1 497 515**	**41,2%**
Résultat d'exploitation courant	**1 008 831**	**632 327**	**-37,3%**	**610 613**	**-3,4%**
Cession d'actifs	864	11 662	1 249,8%	0	-100,0%
Autres produits et charges d'exploitation non courants	122 523	-46 343	n.a	-91 597	-97,7%
Autres produits et charges d'exploitation	**123 387**	**-34 681**	**n.a**	**-91 597**	**-164,1%**
Résultat des activités opérationnelles	**1 132 217**	**597 646**	**-47,2%**	**519 016**	**-13,2%**
Coût de l'endettement financier net	-415 913	-412 651	0,8%	-344 577	16,5%
Autres produits financiers	337 633	332 219	-1,6%	313 340	-5,7%
Autres charges financières	145 720	131 845	-9,5%	49 612	-62,4%
Résultat financier	**67 440**	**51 413**	**-23,8%**	**18 375**	**-64,3%**
Résultat avant impôt des entreprises intégrées	**1 199 657**	**649 059**	**-45,9%**	**537 391**	**-17,2%**
Impôt sur les sociétés	-227 651	-134 213	41,0%	-55 559	58,6%
Impôt différé	-92 096	-94 025	-2,1%	-82 049	12,7%
Résultat net des entreprises intégrées	**879 911**	**420 821**	**-52,2%**	**399 783**	**-5,0%**
Part dans les résultats des sociétés mises en équivalence	-13 650	-11 365	16,7%	-5 787	49,1%
Résultat net des activités poursuivies	**866 261**	**409 456**	**-52,7%**	**393 996**	**-3,8%**
Résultat net des activités abandonnées	-	-	n.a	-	n.a
Résultat de l'ensemble consolidé	**866 261**	**409 456**	**-52,7%**	**393 996**	**-3,8%**
Intérêts minoritaires	-102 352	-32 873	67,9%	-58 417	-77,7%
Résultat net - Part du groupe	**763 909**	**376 583**	**-50,7%**	**335 579**	**-10,9%**
RNPG/CA	***12,90%***	***9,3%***	***-3,6 pts***	***9,6%***	***0,3 pts***
Résultat de base par action (en MAD)	2,39	1,18	-50,6%	1,05	-11,0%
Résultat dilué par action (en MAD)	2,39	1,18	-50,6%	1,05	-11,0%

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

V.1. Produits des activités ordinaires

La contribution de chaque filiale au chiffre d'affaires consolidé pour la période 2017-2019 se présente comme suit :

Tableau 136 Contribution des filiales au chiffre d'affaires consolidé pour la période 2017-2019

En KMAD	2017	2018	Var. 17/ 18	2019	Var. 18/19
Douja Promotion Groupe Addoha	3 374 872	2 142 163	-36,5%	1 886 460	-11,9%
CITA	203 119	182 037	-10,4%	100 127	-45,0%
Foncière Iskane	456 120	452 582	-0,8%	152 265	-66,4%
Immolog	605 493	329 960	-45,5%	227 498	-31,1%
Beladi	-	180	n.a	90	-50,0%
Beladi Hadj Fatah	15 493	45 679	>100%	7 713	-83,1%
Mabani Détroit	86 967	39 093	-55,0%	141 123	261,0%
Trade Management	160 551	132 789	-17,3%	33 112	-75,1%
Tanger Sakane	258 526	108 197	-58,1%	49 852	-53,9%
Addoha Sud	88 466	82 231	-7,0%	132 002	60,5%
Addoha Essalam	118 971	207 262	74,2%	105 949	-48,9%
Awal Sakane	30 027	8 079	-73,1%	25 437	214,9%
Al Makane Al Jamil	6 339	7 555	19,2%	61 334	711,8%
Prestigia Golf Company	15 333	20 902	36,3%	16 348	-21,8%
Atlas Mediterranean	2 530	2 464	-2,6%	2 837	15,1%
Dar Jawda	1 749	4 659	>100%	0	-100,0%
Douja Promotion Groupe Addoha Côte d'Ivoire	0	46 812	n.a	230 094	391,5%
Douja Promotion Groupe Addoha Guinée	0	0	n.a	62 036	n.a
Douja Promotion Groupe Addoha Sénégal	0	0	n.a	139 795	n.a
Addoha Afrique	0	0	n.a	8729	n.a
Kamam	44 180	71 077	60,9%	67 335	-5,3%
Mabani Zellidja	236 518	96 648	-59,1%	68 453	-29,2%
General Firm of Morocco	301 449	138 850	-53,9%	29 177	-79,0%
Total avant élimination des intragroupes	**6 006 703**	**4 119 219**	**-31,4%**	**3 547 766**	**-13,9%**
(-) Elimination des intragroupes	90 199	56 900	-36,9%	67 982	19,5%
Chiffre d'affaires consolidé	**5 916 504**	**4 062 319**	**-31,3%**	**3 479 784**	**-14,3%**

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

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.

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.

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.

Au titre de l'exercice 2019, le chiffre d'affaires consolidé de Douja Promotion Groupe Addoha accuse un repli de 14,3% comparé à l'exercice 2018 et s'établit à 3 479,8 MMAD. Les filiales les plus contributives au chiffre d'affaires consolidé du Groupe sont Douja Promotion Groupe Addoha, Douja Promotion Groupe Addoha Côte d'Ivoire et Immolog, et ce, à hauteur de 67,4% au chiffre d'affaires global du Groupe.

Le recul que connait le chiffre d'affaires en 2019, est principalement lié à l'effet combiné des quatre 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 11,9% par rapport à l'année précédente, affichant un chiffre d'affaires de 1 886,5 MMAD ;
- La contraction du chiffre d'affaires de la société Foncière Iskane de 66,4% par rapport à l'exercice 2018, atteignant 152,3 MMAD à fin 2019 ;
- La baisse de 31,1% du chiffre d'affaires d'Immolog par rapport à l'exercice 2018 pour s'établir à 227,5 MMAD à fin 2019 ;
- La diminution de 48,9% du chiffre d'affaires d'Addoha Essalam par rapport à l'exercice 2018, ressortant ainsi à 105,9 MMAD en 2019.

Il est à noter que les autres produits d'activité s'allourdissent de -55,0% entre 2018 et 2019 pour s'établir à -1 371,7 MMAD. Il est à noter que cette évolution intègre une baisse de la production sur l'exercice 2019.

A titre d'information, les autres produits d'activité intègrent principalement des variations des stocks des produits en cours et produits finis (augmentés de la « nouvelle production » et diminués des « déstockages »). Ainsi que les immobilisations produites par la Société pour elle-même.

Le tableau ci-dessous présente les revenus des immeubles de placement sur la période 2017-2019 :

Tableau 137 Revenus des immeubles de placement pour les exercices 2017-2019

En KMAD	2017	2018	2018/2017	2019	2019/2018
Revenus des immeubles de placement	3 078	4 567	48,4%	2 775	-39,2%

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

A fin 2019, les revenus des immeubles de placement s'établissent à 2,8 MMAD contre 4,6 MMAD en 2018 et 3,1 MMAD à fin 2017. 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 2017-2019 se présente comme suit :

Tableau 138 Répartition des achats consommés pour la période 2017-2019

En KMAD	2017	2018	Var. 17/ 18	2019	Var. 18/19
Douja Promotion Groupe Addoha	1 777 516	988 709	-44,4%	610 052	-38,3%
Foncière Iskane	527 819	378 575	-28,3%	77 240	-79,6%
CITA	78 616	11 548	-85,3%	17 356	50,3%
Immolog	257 250	222 700	-13,4%	92 586	-58,4%
Trade Management	148 884	97 271	-34,7%	27 701	-71,5%

Beladi Hadj Fatah	9 055	3 142	-65,3%	3 008	-4,3%
Mabani Détroit	97 226	75 138	-22,7%	-3 064	n.a
Awal Sakane	22 023	16 406	-25,5%	26 934	64,2%
Addoha Sud	69 745	61 845	-11,3%	64 864	4,9%
Douja Promotion Groupe Addoha Sénégal	43 576	35 293	-19,0%	24 054	-31,8%
Tanger Sakane	125 576	50 092	-60,1%	9 246	-81,5%
Douja Promotion Groupe Addoha Côte d'Ivoire	52 557	104 835	99,5%	227 176	116,7%
Addoha Essalam	39 427	142 698	>100%	69 768	-51,1%
Prestigia Golf Company	13 205	12 644	-4,2%	10 365	-18,0%
Al Makane Al Jamil	10 144	7 108	-29,9%	9 190	29,3%
Kamam	115 033	11 352	-90,1%	15 267	34,5%
Douja Promotion Groupe Addoha Guinée	17 442	14 534	-16,7%	13 569	-6,6%
Les Pépinières De l'Atlas	0	0	n.a	69	n.a
Douja Promotion Groupe Addoha Congo	0	0	n.a	0	n.a
Douja Promotion Groupe Addoha Cameroun	0	0	n.a	0	n.a
Dar Jawda	87	233	>100%	40	-82,8%
Douja Promotion Groupe Addoha Tchad	2 371	507	-78,6%	1107	118,3%
Atlas Mediterranean	13	25	92,3%	13	-48,0%
Marrakech Country Club	5 983	0	-100,0%	0	n.a
Marrakech Golden Resorts	2 317	0	-100,0%	0	n.a
Optim Immobilier	0	0	n.a	0	n.a
Mabani Zellidja	142 187	30 390	-78,6%	57 358	88,7%
General Firm of Morocco	74 706	50 631	-32,2%	22 321	-55,9%
Jardins d'Angré	0	0	n.a	1869	n.a
Total avant élimination des intragroupes	**3 632 758**	**2 315 676**	**-36,3%**	**1 378 089**	**-40,5%**
(-) Elimination des intragroupes	77 514	65 033	-16,1%	67 982	4,5%
Achats consommés consolidés	**3 555 245**	**2 250 643**	**-36,7%**	**1 310 107**	**-41,8%**

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

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).

A fin 2019, les achats consommés consolidés ressortent à 1 310,1 MMAD en repli de 41,8% par rapport à 2018. Cette évolution s'explique principalement par l'allègement des achats consommés enregistrés au niveau des sociétés (i) DPGA (-38,3% à 610,1 MMAD), (ii) Foncière Iskane (-79,6% à 77,2 MMAD) et (iii) Immolog (-58,4% à 92,6 MMAD).

Par ailleurs, il est à noter que l'importante baisse des achats consommés de matières et marchandises s'explique par la baisse de la production sur l'exercice 2019.

Le tableau ci-dessous présente la ventilation des achats consommés par type sur la période 2017-2019 :

Tableau 139 Répartition des achats consommés par type pour la période 2017-2019

en KMAD	2017	2018	Var. 2017 / 2018	2019	Var. 2018 / 2019
Etudes	85 875	80 211	-6,6%	21 872	-72,7%
Travaux VRD	1 444 699	603 976	-58,2%	271 943	-55,0%
Travaux de construction	1 590 369	1 200 636	-24,5%	748 870	-37,6%
Fournitures de finition	85 009	39 309	-53,8%	87 480	122,5%
Frais commerciaux	57 916	54 116	-6,6%	42 763	-21,0%

Impôts et taxes	271 313	252 329	-7,0%	53 810	-78,7%
Autres	20 064	20 066	0,0%	83 372	315,5%
Total	**3 555 245**	**2 250 643**	**-36,7%**	**1 310 110**	**-41,8%**

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

En moyenne sur les 3 dernières années, les travaux VRD et les travaux de construction constituent 81% des achats consommés consolidés de DPGA.

V.3. Résultat d'exploitation courant

L'évolution du résultat d'exploitation courant du groupe sur la période 2017-2019 se présente comme suit :

Tableau 140 Evolution du résultat d'exploitation courant consolidé sur la période 2017-2019

En KMAD	2017	2018	Var. 17/ 18	2019	Var. 18/19
Chiffre d'affaires	5 916 504	4 062 318	-31,3%	3 479 785	-14,3%
Autres produits de l'activité	-816 453	-884 960	-8,4%	-1 371 657	-55,0%
Produits des activités ordinaires	**5 100 051**	**3 177 358**	**-37,7%**	**2 108 128**	**-33,7%**
Achats consommés de matières et marchandises	-3 555 245	-2 250 643	-36,7%	-1 310 110	41,8%
Frais de personnel	-241 221	-226 804	-6,0%	-199 729	11,9%
Impôts et taxes	-29 562	-39 223	32,7%	-23 098	41,1%
Amortissements et provisions d'exploitation	-44 556	151 814	n.a	166 805	9,9%
Autres produits et charges d'exploitation	-220 636	-180 176	18,3%	-131 383	27,1%
Charges d'exploitations courantes	**-4 091 220**	**-2 545 031**	37,8%	**-1 497 515**	-41,2%
Résultat d'exploitation courant	**1 008 831**	**632 327**	**-37,3%**	**610 613**	**-3,4%**

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

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.

Au titre de l'exercice 2019, le résultat d'exploitation courant consolidé s'établit à 610,6 MMAD en repli de 3,4% par rapport à l'exercice précédent.

Cette baisse est principalement imputable à (i) la baisse de 14,3% du chiffre d'affaires à 3 479,8 MMAD et (ii) la baisse de 55,0% des autres produits de l'activité qui ressortent à -1 371,7 MMAD.

En ce qui concerne les amortissements et provisions d'exploitation nets des reprises, leur évolution est justifiée par l'importance des reprises sur les créances clients, cette évolution est atténuée par l'augmentation des amortissements observée en 2019 expliquée par la première application de l'IFRS 16. Le montant des dotations aux amortissements comptabilisées dans le cadre de l'IFRS 16 est de 8,7 MMAD.

V.4. Résultat net

L'évolution du résultat net consolidé du groupe sur la période 2017-2019 se présente comme suit :

Tableau 141 Evolution du résultat net consolidé sur la période 2017-2019

En KMAD	2017	2018	Var. 17/ 18	2019	Var. 18/19
Résultat d'exploitation courant	1 008 831	632 327	-37,3%	610 613	-3,4%
Cession d'actifs	864	11 662	1249,8%	0	-100,0%
Autres produits et charges d'exploitation non courants*	122 523	-46 343	n.a	-91 597	97,7%
Autres produits et charges d'exploitation	123 387	-34 681	n.a	-91 597	164,1%
Résultat des activités opérationnelles	1 132 217	597 646	-47,2%	519 016	-13,2%
Coût de l'endettement financier net	-415 913	-412 651	-0,8%	-344 577	-16,5%
Autres produits financiers	337 633	332 219	-1,6%	313 340	-5,7%
Autres charges financières	145 720	131 845	-9,5%	49 612	-62,4%
Résultat financier	67 440	51 413	-23,8%	18 375	-64,3%
Résultat avant impôt des entreprises intégrées	**1 199 657**	**649 059**	**-45,9%**	**537 391**	**-17,2%**
Impôt sur les sociétés	-227 651	-134 213	-41,0%	-55 559	-58,6%
Impôt différé	-92 096	-94 025	2,1%	-82 049	-12,7%
Résultat net des entreprises intégrées	**879 911**	**420 821**	**-52,2%**	**399 783**	**-5,0%**
Part dans les résultats des sociétés mises en équivalence	-13 650	-11 365	16,7%	-5 787	-49,1%
Résultat net des activités poursuivies	**866 261**	**409 456**	**-52,7%**	**393 996**	**-3,8%**
Résultat net des activités abandonnées	-	-	n.a	-	n.a
Résultat de l'ensemble consolidé	**866 261**	**409 456**	**-52,7%**	**393 996**	**-3,8%**
Intérêts minoritaires	-102 352	-32 873	-67,9%	-58 417	77,7%
Résultat net - Part du groupe	763 909	376 583	-50,7%	335 579	-10,9%
RNPG/CA	*12,90%*	*9,3%*	*-3,6 pts*	*9,6%*	*0,3%*
Résultat de base par action (en MAD)	2,39	1,18	-50,6%	1,05	-11,0%
Résultat dilué par action (en MAD)	2,39	1,18	-50,6%	1,05	-11,0%

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).

Le poste « autres charges financières » présente un solde positif parce qu'il enregistre l'impact de l'actualisation des créances clients comptabilisées suivant l'IFRS 9 (une baisse de ces charges).

La contribution de chaque filiale au RNPG du groupe après annulation des intragroupes et des intérêts minoritaires pour la période 2017-2019 se présente comme suit :

Tableau 142 Contribution des filiales au résultat net Part Groupe pour la période 2017-2019

En KMAD	2017	2018	Var. 17/ 18	2019	Var. 18/19
Douja Promotion Groupe Addoha	611 059	302 275	-50,5%	200 221	-33,8%
CITA	19 138	46 460	>100%	10 988	-76,3%
Fonciere Iskane	34 980	36 030	3,0%	37 740	4,7%
Beladi Hadj Fatah	2 470	8 643	>100%	-10 942	n.a
Addoha Sud	9 978	23 541	>100%	48 857	>100%
Addoha Essalam	26 764	20 573	-23,1%	-13 459	n.a
Mabani Zellidja	30 342	8 179	-73,0%	9 050	10,6%
Dar Jawda	-1 086	-1 273	-17,2%	158	n.a
Beladi SARL	-2	84	n.a	41	-51,2%
Immolog	24 354	1 973	-91,9%	28 421	>100%
Promolog	-398	-25	93,7%	-40	60,0%
Optim Immobilier	-2 371	-80	96,6%	-169	<-100,0%

Beladi Hadj Abdeslam	-2	-1	50,0%	-1	0,0%
Mehdicham	-2	0	n.a	-2	n.a
Marrakech Country Club	-405	-88	78,3%	-56	36,4%
Promif	-135	-14	89,6%	-3	78,6%
Cap Spartel	-32	-16	50,0%	-9	43,8%
Maroc Villages et Residences	-48	-30	37,5%	-28	6,7%
Douja Promotion-Groupe Addoha Tchad	-43	-36	16,3%	1187	n.a
Kamam	-1 158	-7 002	<-100,0%	-11 763	-68,0%
Atlas & Mediterranean Properties	-61	-333	<-100,0%	-429	-28,8%
Douja Promotion Groupe Addoha Congo	-247	-183	25,9%	-181	1,1%
Douja Promotion Groupe Addoha Cameroun	-244	-103	57,8%	-102	1,0%
Addoha Afrique	-90	-96	-6,7%	7891	n.a
Al Qudra Addoha	-227	-216	4,8%	119	n.a
Trade Management	-2 222	-5 497	<-100,0%	-16 405	<-100,0%
Marrakech Golden Resorts	-631	49	n.a	-256	n.a
Les Pepinieres de l'Atlas	-1 985	-1 586	20,1%	-5 529	<-100,0%
Awal Sakane	-1 501	-420	72,0%	-7922	<-100,0%
Al Makane al Jamil	-3 501	-1 737	50,4%	-11 124	<-100,0%
Douja Promotion Groupe Addoha Cote d'Ivoire	579	-9955	n.a	38042	n.a
Douja Promotion-Groupe Addoha Senegal	-6 722	-7 272	-8,2%	44 992	n.a
Douja Promotion Groupe Addoha Guinee	11 299	-1 170	n.a	20 844	n.a
Prestigia Golf Company	-14 424	-16 063	-11,4%	-15 510	3,4%
Tanger Sakane	31 246	21 132	-32,4%	4 504	-78,7%
Mabani Detroit	-19 630	-17 772	9,5%	-18 747	-5,5%
General Firm Morocco	18 863	-21 386	n.a	-4 785	77,6%
Jardins d'Angre	0	0	n.a	-14	n.a
Total Résultat Net	**763 909**	**376 585**	**-50,7%**	**335 579**	**-10,9%**

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

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 Part Groupe 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).

Exercice 2019 :

Au titre de l'exercice 2019, le résultat des activités opérationnelles du groupe ressort à 519,0 MMAD (contre 597,6 MMAD en 2018). Cette baisse intègre une baisse de 97,7% des autres prouits et charges d'exploitation non courants qui s'établissent à -91,6 MMAD.

Le résultat financier du Groupe est passé de 51,4 MMAD en 2018 à 18,4 MMAD à fin 2019, cette évolution s'explique essentiellement par la baisse de 62,4% des autres charges financières qui s'établissent à 49,6 MMAD.

Le résultat net du groupe ressort à 335,6 MMAD en 2019 contre 376,6 MMAD en 2018 soit un repli de 10,9%. Douja Promotion Groupe Addoha représente la première société contributrice au résultat net du Groupe avec une part s'élevant à 59,7%.

Les contributions de la plupart des filiales dans le résultat net Part Groupe du groupe ont enregistré des baisses significatives suite à la baisse du niveau d'activité. Cependant, les contributions de certaines filiales ont augmenté en 2019 suite à l'augmentation de leur niveau d'activité suite aux livraisons effectuées au cours de l'année. C'est le cas d'Addoha Sud et des filiales africaines : Cote d'Ivoire, Sénégal et Guinée.

VI. Analyse du bilan consolidé

Le tableau suivant reprend les principaux indicateurs du bilan consolidé de Douja Promotion Groupe Addoha en normes IFRS pour la période 2017-2019 :

Tableau 143 Bilan consolidé de Douja Promotion Groupe Addoha pour la période 2017-2019

Actif - En KMAD	2017	2018	Var. 17/ 18	2019	Var. 18/19
Goodwill	542	542	0,0%	542	0,0%
Immobilisations incorporelles	2 493	1 730	-30,6%	1 048	-39,4%
Immobilisations corporelles	722 750	689 045	-4,7%	317 059	-54,0%
Immeubles de placement	522 453	479 821	-8,2%	377 962	-21,2%
Titres mis en équivalence	166 479	153 114	-8,0%	1 875	-98,8%
Autres actifs financiers	25 517	20 817	-18,4%	20 885	0,3%
- *Dont prêts et créances*	*25 230*	*20 529*	*-18,6%*	*20 598*	*0,3%*
- *Dont titres disponibles à la vente*	*288*	*288*	-	*288*	-
Actifs d'impôts différés	388 668	1 098 368	182,6%	1 083 875	-1,3%
Autres actifs non courants	6	166	2674,2%	140	-15,7%
Total Actifs non courants	**1 828 909**	**2 443 602**	**33,6%**	**1 803 386**	**-26,2%**
Stocks et encours net	16 008 035	15 680 687	-2,0%	14 709 755	-6,2%
Créances clients nettes	7 086 832	3 957 173	-44,2%	3 826 263	-3,3%
Autres créances courantes nettes	4 430 328	4 530 456	2,3%	4 256 268	-6,1%
Autres actifs financiers	-	-	n.a	14	n.a
- *Dont actifs financiers AFS*	-	-	*n.a*	*14*	*n.a*
Trésorerie et équivalent de trésorerie	862 692	636 536	-26,2%	504 936	-20,7%
Total Actifs courants	**28 387 886**	**24 804 852**	**-12,6%**	**23 297 236**	**-6,1%**
Total Actif	**30 216 795**	**27 248 454**	**-9,8%**	**25 100 622**	**-7,9%**

Passif - En KMAD	2 017	2018	Var. 17/ 18	2019	Var. 18/19
Capital	3 225 571	3 225 571	0,0%	3 225 571	0,0%
Primes d'émission et de fusion	3 034 812	3 034 812	0,0%	3 034 812	0,0%
Réserves	4 485 238	3 441 324	-23,3%	2 875 502	-16,4%
Résultats	763 909	376 583	-50,7%	335 579	-10,9%
Ecarts de conversion	1 954	2 829	44,8%	-979	n.a
Capitaux propres part du groupe	**11 511 484**	**10 081 119**	**-12,4%**	**9 470 485**	**-6,1%**
Réserves minoritaires	1 113 537	1 032 862	-7,2%	994 581	-3,7%
Résultat minoritaire	102 352	32 873	-67,9%	58 416	77,7%
Capitaux propres part minoritaire	**1 215 888**	**1 065 735**	**-12,3%**	**1 052 997**	**-1,2%**
Capitaux propres de l'ensemble	**12 727 372**	**11 146 855**	**-12,4%**	**10 523 482**	**-5,6%**
Dettes financières non courantes	4 392 602	4 467 133	1,7%	4 076 631	-8,7%
Provisions non courantes	213	601	181,9%	573481	>100%
Autres passifs non courants	26 511	26 511	0,0%	34 767	31,1%
Impôt différé passif	369 568	354 335	-4,1%	294 651	-16,8%
Total des passifs non courants	**4 788 895**	**4 848 581**	**1,2%**	**4 979 530**	**2,7%**
Provisions courantes	191 735	193 321	0,8%	200 583	3,8%
Dettes financières courantes	2 636 700	1 879 704	-28,7%	1 636 579	-12,9%
Dettes fournisseurs	4 208 789	3 494 131	-17,0%	2 855 792	-18,3%
Autres passifs courants	5 663 304	5 685 864	0,4%	4 904 655	-13,7%
Total dettes courantes	**12 700 528**	**11 253 019**	**-11,4%**	**9 597 609**	**-14,7%**

Total Passif	**30 216 795**	**27 248 454**	**-9,8%**	**25 100 621**	**-7,9%**

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

VI.1. Actif non courant

L'évolution de l'actif non courant consolidé du groupe sur la période 2017-2019 se présente comme suit :

Tableau 144 Evolution de l'actif non courant de Douja Promotion Groupe Addoha sur la période 2017-2019

En KMAD	2017	2018	Var. 17/ 18	2019	Var. 18/19
Goodwill	542	542	0,0%	542	0,0%
Immobilisations incorporelles	2 493	1 730	-30,6%	1 048	-39,4%
Immobilisations corporelles	722 750	689 045	-4,7%	317 059	-54,0%
Immeubles de placement	522 453	479 821	-8,2%	377 962	-21,2%
Titres mis en équivalence	166 479	153 114	-8,0%	1 875	-98,8%
Autres actifs financiers	25 517	20 817	-18,4%	20 885	0,3%
Dont prêts et créances	*25 230*	*20 529*	*-18,6%*	*20 598*	*0,3%*
Dont titres disponibles à la vente	*288*	*288*	*-0,1%*	*288*	*0,0%*
Actifs d'impôts différés	388 668	1 098 368	>100%	1 083 875	-1,3%
Actif immobilisé	**1 828 903**	**2 443 436**	**33,6%**	**1 803 246**	**-26,2%**
Autres actifs non courants	6	166	>100%	140	-15,7%
Total Actifs non courants	**1 828 909**	**2 443 602**	**33,6%**	**1 803 386**	**-26,2%**

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.

A fin 2019, l'actif non courant affiche une baisse de 26,2% comparé à 2018, ressortant ainsi à 1 803,4 MMAD.

Le tableau suivant présente le détail des immeubles de placement sur la période :

Tableau 145 Ventilation du solde des immeubles de placement pour la période 2017-2019

En KMAD	2017	2018	Var. 17/ 18	2019	Var. 18/19
Club houses	112 117	90 043	-19,7%	92 506	2,7%
Gallerie commerciale K2A	343 726	324 892	-5,5%	208 072	-36,0%
ESSEC	66 610	64 886	-2,6%	77 384	19,3%
Total	**522 453**	**479 821**	**-8,2%**	**377 962**	**-21,2%**

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

A fin 2018, le solde des immeubles de placement s'établit à 479,8 MMAD en baisse de 8,2% par rapport à 2017.

A fin 2019, les immeubles de placement s'établissent à 378,0 MMAD répartis comme suit : 92,5 MMAD relative au Club Houses, 208,1 MMAD relative à la Gallerie Commerciale K2A et 77,4 MMAD relative à l'ESSEC.

Il est à noter que la baisse enregistrée au niveau de la Galerie Commerciale K2A est justifiée par la cession d'une partie de la galerie au cours de 2019.

L'actif immobilisé du groupe Addoha est principalement constitué des immobilisations corporelles et des immobilisations financières qui se présentent comme suit :

Tableau 146 Evolution des immobilisations corporelles sur la période 2017-2019

En KMAD	2017	2018	Var. 17/ 18	2019	Var. 18/19
Terrains	437 493	438 555	0,2%	153 188	-65,1%
Constructions	219 768	203 376	-7,5%	117 802	-42,1%
Installations techniques, matériel et outillage	17 670	15 056	-14,8%	12 067	-19,9%
Matériel de transport	2 691	1 848	-31,3%	799	-56,8%
Mobilier, matériel de bureau et aménagements	14 514	11 303	-22,1%	9 159	-19,0%
Autres immobilisations corporelles	16 341	3 796	-76,8%	15 351	304,4%
Immobilisations corporelles en cours	14 273	15 111	5,9%	8 694	-42,5%
Total Immobilisations corporelles	**722 751**	**689 045**	**-4,7%**	**317 059**	**-54,0%**

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

Tableau 147 Evolution des immobilisations financières sur la période 2017-2019

En KMAD	2017	2018	Var. 17/ 18	2019	Var. 18/19
Titres mis en équivalence	166 479	153 114	-8,0%	1 875	-98,8%
Autres actifs financiers	25 517	20 817	-18,4%	20 885	0,3%
Dont prêts et créances	*25 230*	*20 529*	-18,6%	*20 598*	0,3%
Dont titres disponibles à la vente	*288*	*288*	-0,1%	*288*	0,0%
Total immobilisations financières	**191 996**	**173 931**	**-9,4%**	**22 760**	**-86,9%**

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

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[53].

Exercice 2019

A fin 2019, l'actif non courant consolidé s'établit à 1 803,4 MMAD, en baisse de 26,2% par rapport à fin 2018. Cette évolution résulte principalement des éléments suivants :

[53] *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%).*

- La baisse de 54,0% des immobilisations corporelles qui s'établissent à 317,1 MMAD. Cette baisse est essentiellement justifiée par la revalorisation à la baisse d'une immobilisation (Golf) suivant les prescriptions de la norme IAS36 relative aux dépreciations ;
- La diminution de 98,8% des titres mis en équivalence qui ressortent à 1,9 MMAD. Cette baisse est justifiée par la baisse de la situation nette comptable de la société « Saaidia Marina Management » passée en négatif en 2019. Les desdits titres sont présentés comme suit :
  - ✓ Saaidia Marina Management : 0 MMAD à fin 2019 contre 151,3 MMAD à fin 2018 ;
  - ✓ Alqudra Addoha : 1,6 MMAD à fin 2019 contre 1,5 MMAD à fin 2018 ;
  - ✓ Cap Spartel : 0,2 MMAD à fin 2019 en quasi-stagnation par rapport à fin 2018.
- Le recul de 21,2% des immeubles de placement soit un solde net de 378,0 MMAD.

VI.2. Actif courant

Le tableau ci-après détaille l'évolution de l'actif courant sur la période 2017-2019 :

Tableau 148 Evolution de l'actif courant consolidé sur la période 2017-2019

En KMAD	2017	2018	Var. 17/ 18	2019	Var. 18/19
Stocks et encours net	16 008 035	15 680 687	-2,0%	14 709 755	-6,2%
Créances clients nettes	7 086 832	3 957 173	-44,2%	3 826 263	-3,3%
Autres créances courantes nettes	4 430 328	4 530 456	2,3%	4 256 268	-6,1%
Autres actifs financiers	-	-	n.a	14	n.a
Actif d'exploitation	**27 525 195**	**24 168 316**	**-12,2%**	**22 792 300**	**-5,7%**
Trésorerie et équivalent de trésorerie	862 692	636 536	-26,2%	504 936	-20,7%
Total Actifs courants	**28 387 886**	**24 804 852**	**-12,6%**	**23 297 236**	**-6,1%**

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

L'actif courant du groupe Addoha est principalement constitué de l'actif d'exploitation, qui comprend les stocks et encours, les créances clients, ainsi que les autres créances courantes.

Au 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.

A fin 2019, l'actif d'exploitation du groupe Addoha affiche une diminution de 5,7% à 22 792,3 MMAD, en raison de la baisse (i) des stocks et encours net de 6,2% à 14 709,8 MMAD, (ii) des créances clients nettes de 3,3% à 3 826,3 MMAD et (iii) des autres créances courantes nettes de 6,1% à 4 256,3 MMAD.

L'actif d'exploitation représente en moyenne 90,2% du total bilan sur la période 2017-2019.

La répartition du poste « Stocks et encours » par nature sur la période 2017-2019 se présente comme suit :

Tableau 149 Répartition du poste « stocks et encours » par nature sur la période 2017-2019

En KMAD	2017	2018	Var. 17/ 18	2019	Var. 18/19
Réserve foncière	2 218 657	2 415 597	8,9%	2 350 031	-2,7%
Travaux en cours	9 402 177	9 271 733	-1,4%	9 118 465	-1,7%
Produits finis	4 385 169	3 983 508	-9,2%	3 239 522	-18,7%
Stock de marchandises	2 031	9 848	>100%	1 738	-82,4%
Total Stocks	**16 008 035**	**15 680 687**	**-2,0%**	**14 709 755**	**-6,2%**

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

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.

En 2019, le stock des travaux en cours, qui représente 62,0% du total stock du Groupe, enregistre une baisse pour s'établir à 9 118,5 MMAD contre 9 271,7 MMAD. Par ailleurs, la réserve foncière du groupe s'élève à 2 350,0 MMAD en 2019, en baisse de 2,7% par rapport à fin 2018. En ce qui concerne le stock de produits finis, celui-ci s'établit à 3 239,5 MMAD, en baisse de 18,7% par rapport à l'exercice précédent.

Le poste « stocks et encours » par filiale sur la période 2017-2019 se répartit comme suit :

Tableau 150 Répartition du poste stocks et encours par filiale sur la période 2017-2019

En KMAD	2017	2018	Var. 17/ 18	2019	Var. 18/19
Douja Promotion Groupe Addoha	7 938 269	7 718 295	-2,8%	7 053 069	-8,6%
Immolog	1 621 728	1 631 303	0,6%	1 595 294	-2,2%
CITA	988 764	873 802	-11,6%	813 550	-6,9%
Kamam	924 024	992 173	7,4%	984 125	-0,8%
Foncière Iskane	618 803	636 323	2,8%	612 575	-3,7%
Mabani Détroit	555 135	573 521	3,3%	485 336	-15,4%
Marrakech Golden Resorts	467 104	467 104	0,0%	469 727	0,6%
Tanger Sakane	290 010	256 480	-11,6%	227 357	-11,4%
Addoha Essalam	228 956	214 752	-6,2%	178 722	-16,8%
Optim Immobilier	224 816	233 221	3,7%	241 114	3,4%
Awal Sakane	147 785	156 290	5,8%	185 122	18,4%
Douja Promotion Groupe Addoha Côte d'Ivoire	209 676	270 296	28,9%	352 689	30,5%
Al Makane Al Jamil	110 265	105 997	-3,9%	46 558	-56,1%
Douja Promotion Groupe Addoha Sénégal	160 724	205 526	27,9%	154 664	-24,7%
Beladi Hadj Fatah	98 140	29 490	-70,0%	25 572	-13,3%
Douja Promotion Groupe Addoha Guinée	65 017	84 003	29,2%	72 188	-14,1%
Addoha Sud	44 037	59 068	34,1%	53 614	-9,2%
MCC	32 370	32 370	0,0%	32 370	0,0%
Trade Management	12 424	8 507	-31,5%	12 977	52,5%
Dar Jawda	5 886	2 176	-63,0%	2 175	0,0%
Douja Promotion Groupe Addoha Tchad	8 248	8 671	5,1%	9 626	11,0%
Douja Promotion Groupe Addoha Cameroun	5 139	5 068	-1,4%	4 995	-1,4%
Douja Promotion Groupe Addoha Congo	3 285	3 192	-2,8%	3 146	-1,4%
Prestigia Golf Company	2 031	2 458	21,0%	1 738	-29,3%
General Firm of Morocco	840 312	757 773	-9,8%	732 183	-3,4%
Mabani Zellidja	405 088	352 829	-12,9%	356 815	1,1%
Jardins d'Angré	0	0	n.a	2 455	n.a
Total Stocks	**16 008 035**	**15 680 687**	**-2,0%**	**14 709 755**	**-6,2%**

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

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.

Au titre de l'exercice 2019, les stocks et encours totalisent 14 709,8 MMAD contre 15 680,7 MMAD enregistré en 2018, soit une diminution de 6,2%, et ce, en raison de la baisse de 8,6% des stocks de DPGA qui s'établissent à 7 053,1 MMAD. Les stocks ont enregistré une baisse de 971 MMAD dont 745 MMAD sur les produits finis ce qui reflète la politique du groupe qui consiste à maitriser le niveau de production et à renforcer ses efforts sur l'orientation des ventes vers les produits finis surtout au Maroc.

Il est à noter que les stocks de DPGA représentent 47,9% des stocks totaux du Groupe.

De plus, il est à souligner qu'à fin 2019, la société consolidante et les filiales marocaines affichent des stocks en baisse de 6,6% pour s'établir à un total de 14 110,0 MMAD.

En revanche, les filiales non marocaines affichent des stocks en hausse de 4,0%, soit un stock global de 599,8 MMAD, et ce à fin 2019.

Le tableau ci-dessous présente la comparaison entre l'évolution des stocks des filiales au Maroc et des filiales hors Maroc :

En KMAD	2018	2019
Maroc	15 103 931	14 109 993
Hors Maroc	576 755	599 763
Total Stocks	**15 680 687**	**14 709 755**

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

L'augmentation des stocks dans les pays subsahariens est justifiée par le niveau de production qui a augmenté en 2019 par rapport à 2018 ainsi que par le lancement de nouveaux projets et donc de nouveaux encours.

Le tableau suivant présente le poste « créances clients » par filiale sur la période 2017-2019 :

Tableau 151 Répartition du poste « créances clients nettes » par filiale sur la période 2017-2019

En KMAD	2017	2018	Var. 17/ 18	2019	Var. 18/19
Douja Promotion Groupe Addoha	5 499 222	3 162 109	-42,5%	2 484 390	-21,4%
CITA	664 441	293 474	-55,8%	251 436	-14,3%
Foncière Iskane	654 361	515 353	-21,2%	503 802	-2,2%
Immolog	635 669	340 848	-46,4%	434 955	27,6%
Mabani Détroit	202 314	147 748	-27,0%	227 583	54,0%
Beladi Hadj Fatah	91 670	63 723	-30,5%	48 630	-23,7%
Tanger Sakane	247 286	243 649	-1,5%	192 403	-21,0%
Al Makane Al Jamil	29 898	16 809	-43,8%	768	-95,4%
Addoha Sud	105 532	108 553	2,9%	148 805	37,1%
Awal Sakane	72 226	26 649	-63,1%	39 234	47,2%
Addoha Essalam	103 729	140 768	35,7%	116 397	-17,3%
Kamam	48 200	55 739	15,6%	51 163	-8,2%
Dar Jawda	4 360	0	-100,0%	0	n.a
Prestigia Golf Company	3 201	4 100	28,1%	5 038	22,9%
Atlas Mediterranean	1 676	1 683	0,4%	930	-44,7%
General Firm of Morocco	169 822	135 531	-20,2%	118 961	-12,2%
Mabani Zellidja	189 392	92 702	-51,1%	112 479	21,3%
DPGA Côte d'Ivoire	0	0	n.a	111 654	n.a
DPGA Sénégal	0	0	n.a	84 327	n.a
DPGA Guinée	0	0	n.a	32 490	n.a

Addoha Afrique	0	0	n.a	8 743	n.a
Total	**8 723 000**	**5 349 439**	**-38,7%**	**4 974 186**	**-7,0%**
(-) Elimination des intra-groupes	1 636 168	1 392 266	-14,9%	1 147 923	-17,6%
Clients et comptes rattachés consolidés	**7 086 832**	**3 957 173**	**-44,2%**	**3 826 263**	**-3,3%**

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

En 2018, le total des créances clients[54] 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).

Au titre de l'exercice 2019, le total des créances clients[55] du groupe s'élève à 4 974,2 MMAD, soit une baisse de 7,0% par rapport à fin 2018. Cette baisse est essentiellement expliquée par la diminution de 21,4% du poste « clients et comptes rattachés » de DPGA, s'établissant ainsi à 2 484,4 MMAD. Cette baisse est principalement justifiée par la baisse du Chiffre d'Affaires et l'amélioration des encaissements clients.

Il est à noter que DPGA représente 49,9% du total « Clients et comptes rattachés » du Groupe (avant élimination des intragroupes).

Il est à noter que les quatre filiales étrangères (à savoir DPGA Côte d'Ivoire, Sénégal, Guinée et Afrique) affichent un solde de 237,2 MMAD à fin 2019 contre 0 MMAD à fin 2018.

Le tableau ci-dessous présente la comparaison entre l'évolution des créances clients avant éliminitation des intragroupes des filiales au Maroc et des filiales hors Maroc :

En KMAD	2018	2019
Maroc	5 349 439	4 736 974
Hors Maroc	-	237 214
Total Créances clients avant élimination des intragroupes	**5 349 439**	**4 974 186**

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

Il convient de préciser que les filiales africaines (Sénégal, Cote d'Ivoire et Guinée) ont enregistré leurs premières opérations de ventes en 2019.

Le tableau ci-dessous présente les créances clients par ancienneté entre 2017 et 2019 :

Tableau 152 Répartition du compte clients par ancienneté pour la période 2017-2019

Ancienneté	2017	2018	2019
A moins d'un an	5 009 640	3 516 086	2 507 818
1-2 ans	1 009 506	936 169	1 141 955
A plus de 2 ans	2 703 854	897 185	1 324 413
Créances nettes avant élimination des intragroupes	**8 723 000**	**5 349 439**	**4 974 186**

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

Le tableau suivant présente le taux de provisionnement des créances à fin 2019 :

[54] *Avant élimination des intragroupes*

[55] *Avant élimination des intragroupes*

Tableau 153 Taux de provisionnement du compte clients avant élimination des intragroupes pour la période 2017-2019

en KMAD	2017	2018	2019
Créances clients brutes	8 950 694	7 436 910	6 787 666
Provisions	227 694	2 087 471	1 813 480
Créances clients nettes hors élimination des intragroupes	8 723 000	5 349 439	4 974 186
Taux de provisionnement des créances	3%	28%	27%

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 2017-2019 :

Tableau 154 Evolution de la composition des autres créances courantes sur la période 2017-2019

En KMAD	2017	2018	Var. 17/ 18	2019	Var. 18/19
Fournisseurs débiteurs, avances et acomptes	858 275	892 448	4,0%	662 281	-25,8%
Personnel	385	77	-80,0%	346	349,4%
Etat débiteur	2 845 555	2 527 266	-11,2%	2 365 553	-6,4%
Diverses créances	726 112	1 110 665	53,0%	1 228 089	10,6%
Autres créances courantes nettes	**4 430 328**	**4 530 456**	**2,3%**	**4 256 269**	**-6,1%**

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

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.

A fin 2019, le total des actifs courants hors trésorerie et équivalent de trésorerie s'établit à 22 792,3 MMAD, en baisse de 5,7% par rapport à fin 2018. Cette baisse s'explique par l'effet conjugué des évolutions suivantes :

- La baisse de 6,2% des stocks et encours nets à 14 709,8 MMAD ;
- La diminution de 3,3% des créances clients nettes à 3 826,3 MMAD ;
- Le recul de 6,1% des autres créances courantes nettes à 4 256,3 MMAD.

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 2017-2019 :

Tableau 155 Evolution des capitaux propres sur la période 2017-2019

En KMAD	2017	2018	Var. 17/ 18	2019	Var. 18/19
Capital	3 225 571	3 225 571	0,0%	3 225 571	0,0%
Primes d'émission et de fusion	3 034 812	3 034 812	0,0%	3 034 812	0,0%
Réserves	4 485 238	3 441 324	-23,3%	2 875 502	-16,4%
Résultats	763 909	376 583	-50,7%	335 579	-10,9%
Ecarts de conversion	1 954	2 829	44,8%	-979	n.a
Capitaux propres part du groupe	**11 511 484**	**10 081 119**	**-12,4%**	**9 470 485**	**-6,1%**
Réserves minoritaires	1 113 537	1 032 862	-7,2%	994 581	-3,7%
Résultat minoritaire	102 352	32 873	-67,9%	58 416	77,7%

Capitaux propres part minoritaire	1 215 888	1 065 735	-12,3%	1 052 997	-1,2%
Capitaux propres de l'ensemble	12 727 372	11 146 855	-12,4%	10 523 482	-5,6%

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

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.

Exercice 2019

Au titre de l'exercice 2019, les capitaux propres part du groupe s'établissent à 9 470,5 MMAD contre 10 081,1 MMAD en 2018. Cette évolution est imputable à la baisse de 16,4% des réserves qui s'établissent à 2 875,5 MMAD à fin 2019.

Il est à noter que les écarts de conversion ressortent à -1,0 MMAD à fin 2019 contre 2,8 MMAD à fin 2018. L'évolution des écarts de conversion est justifiée par l'évolution de la monnaie locale (dirham) face aux monnaies subsahariennes (FCFA et GNF) entre 2018 et 2019.

L'impact de l'application de la nouvelle norme IFRS 16 a été comptabilisé de manière rétrospective en réserves consolidés.

Le tableau ci-dessous présente l'impact de l'introduction des normes et interprétations IFRS en 2019 :

En MMAD	Impact sur Résultat	Impact sur les réserves
IFRS 16	+1,6	-11,5
IFRIC 23	-	-60

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

VI.3.2. Passif non courant

Le tableau ci-après présente l'évolution du passif non courant consolidé sur la période 2017-2019 :

Tableau 156 Evolution du passif non courant consolidé sur la période 2017-2019

En KMAD	2 017	2 018	Var. 17/ 18	2 019	Var. 18/19
Dettes financières non courantes	4 392 602	4 467 133	1,7%	4 076 631	-8,7%
Dont dette envers les établissements de crédit	*2 844 451*	*3 231 182*	*13,6%*	*3 153 909*	*-2,4%*
Dont dette représentée par un titre	*1 548 151*	*1 235 952*	*-20,2%*	*922 722*	*-25,3%*
Provisions non courantes	213	601	*>100%*	573 481	*>100%*
Autres passifs non courants	26 511	26 511	*0,0%*	34 767	*31,1%*
Impôt différé passif	369 568	354 335	*-4,1%*	294 651	*-16,8%*
Total des passifs non courants	4 788 895	4 848 581	1,2%	4 979 530	2,7%

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

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.

Exercice 2019

Au titre de l'exercice 2019, le passif non courant s'établit à 4 979,5 MMAD contre 4 848,6 MMAD en 2018, soit une hausse de 2,7%.

Cette hausse est le résultat de :

- La baisse de dettes financières non courantes de 390 MMAD suite aux différents remboursements des emprunts effectués au cours de l'année 2019 y compris l'emprunt obligataire ;
- La hausse des passifs non courants de 8 MMAD suite à l'impact de l'application de l'IFRS 16 ;
- La hausse des provisions non courantes qui s'établissent à 573,5 MMAD en 2019 contre 0,6 MMAD à fin 2018. Cette augmentation est justifiée par :
  - o L'enregistrement de l'impact IFRIC 23 (impact de 60 MMAD) ;
  - o La constatation d'une provision pour risque et charge sur le palier de GFM. La provision pour risques et charges passée sur le palier GFM est de 500 MDH. L'objectif est de couvrir l'ensemble des risques potentiels liés à sa situation financière difficile du fait que l'autre actionnaire Martinsa Fadesa est en liquidation judiciaire.

Il convient de noter que les dettes financières représentées par un titre ont baissé de 313,2 MMAD à l'instar des dettes financières envers les établissements bancaires qui, elles, se sont allégées de 77,3 MMAD.

Le tableau ci-dessous présente les dettes financières non courantes par maturité, à fin 2019 :

Tableau 157 Dettes financières non courantes à fin 2019

En KMAD	2019	> 1 an	< 1 an
Dettes financières non courantes	4 076 631	2 993 333	1 083 298
-Dont dettes envers les établissements de crédit	3 153 909	2 390 611	763 298
-Dont dettes représentées par un titre	922 722	602 722	320 000

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

Le tableau ci-dessous présente les autres passifs non courants par maturité à fin 2019 :

Tableau 158 Autres passifs non courants à fin 2019 par maturité

En KMAD	2019	> 1 an	< 1 an
Autres passifs non courants	34 767	21 060	13 707

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

Le passif non courant représente en moyenne 17,8% du total du bilan sur la période 2017-2019.

VI.4. Passif courant

Le tableau ci-après détaille l'évolution des dettes courantes sur la période 2017-2019 :

Tableau 159 Evolution des dettes courantes sur la période 2017-2019

En KMAD	2017	2018	Var. 17/ 18	2019	Var. 18/19
Provisions courantes	191 735	193 321	0,8%	200 583	3,8%
Dettes financières courantes	2 636 700	1 879 704	-28,7%	1 636 579	-12,9%
Dont dettes envers les établissements de crédit	*2 170 700*	*1 456 704*	*-32,9%*	*1 213 579*	*-16,7%*

Dont dettes représentées par un titre	*466 000*	*423 000*	*-9,2%*	*423 000*	*0,0%*
Dettes fournisseurs	4 208 789	3 494 131	-17,0%	2 855 792	-18,3%
Autres passifs courants	5 663 304	5 685 864	0,4%	4 904 655	-13,7%
Total dettes courantes	**12 700 528**	**11 253 019**	**-11,4%**	**9 597 609**	**-14,7%**

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 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.

Au titre de l'exercice 2019, le passif courant du Groupe Addoha s'élève à 9 597,6 MMAD contre 11 253,0 MMAD, enregistrant ainsi une baisse de 14,7%. Cette évolution s'explique principalement par la baisse (i) de 16,7% des dettes envers les établissements de crédit à 1 123,6 MMAD, (ii) de 18,3% des dettes fournisseurs à 2 855,8 MMAD et (iii) de 13,7% des autres passifs courants à 4 904,7 MMAD.

La baisse des dettes fournisseurs et des autres passifs courants est expliquée par le recul du niveau d'activité qui se traduit essentiellement par une baisse des achats consommés.

Le tableau suivant présente le détail des dettes fournisseurs par maturité à fin 2019 :

Tableau 160 Dettes fournisseurs à fin 2019 par maturité

En MMAD	2019	> 1 an	< 1 an
Dettes fournisseurs	**2 856**	660	2 195

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

Le tableau ci-après détaille la composition des autres passifs courants pour la période 2017-2019 :

Tableau 161 Evolution des autres passifs courants pour la période 2017-2019

En KMAD	2017	2018	Var. 17/ 18	2019	Var. 18/19
Clients créditeurs, avances et acomptes	1 871 543	1 984 577	6,0%	1 611 831	-18,8%
Personnel	51 453	48 516	-5,7%	53 764	10,8%
Etat créditeur	1 698 083	1 471 251	-13,4%	1 463 095	-0,6%
Diverses dettes	2 042 224	2 181 520	6,8%	1 775 966	-18,6%
Autres passifs courants	**5 663 304**	**5 685 864**	**0,4%**	**4 904 655**	**-13,7%**

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

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.

Au terme de l'exercice 2019, les autres passifs courants ressortent en baisse de 13,7% à 4 904,7 MMAD. Cette évolution s'explique essentiellement par la diminution (i) du poste clients créditeurs de 18,8% à 1 611,8 MMAD (baisse des avances clients est justifiée par la baisse du niveau d'activité et donc des préventes) et (ii) des diverses dettes de 18,6% à 1 776,0 MMAD (baisse justifiée prinicpalement par la baisse des comptes courants d'associés et des intérêts courus et non échus).

Il est à noter que les dettes diverses enregistrent principalement le compte courant d'associé de M. Anas Sefrioui ainsi que les comptes de régularisation passif.

Le tableau ci-dessous présente les autres passifs courants par maturité, à fin 2019 :

Tableau 162 Autres passifs courants à fin 2019 par maturité

En KMAD	2019	> 1 an	< 1 an
Autres passifs courants	**4 904 656**	**2 385 590**	**2 519 066**
- Dont Clients créditeurs, avances et acomptes	1 611 831	1 229 662	382 169
- Dont personnel	53 764	0	53 764
- Dont états créditeur	1 463 095	725 451	737 644
- Dont diverses dettes	1 775 966	430 477	1 345 489

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

Le tableau suivant présente le poste « dettes fournisseurs » par filiale pour la période 2017-2019 :

Tableau 163 Répartition du poste « dettes fournisseurs » par filiale sur la période 2017-2019

En KMAD	2017	2018	Var. 17/ 18	2019	Var. 18/19
Douja Promotion	1 908 332	1 308 005	-31,5%	844 108	-35,5%
Foncière Iskane	571 538	571 945	0,1%	490 258	-14,3%
Immolog	405 752	444 813	9,6%	381 054	-14,3%
CITA	99 923	58 078	-41,9%	36 609	-37,0%
Mabani Détroit	292 386	251 822	-13,9%	264 430	5,0%
Marrakech Golden Resort	149 852	149 785	0,0%	149 705	-0,1%
Tanger Sakane	187 599	172 860	-7,9%	128 593	-25,6%
Trade Management	107 597	116 810	8,6%	84 659	-27,5%
Kamam	174 408	130 499	-25,2%	118 496	-9,2%
Beladi Hadj Fatah	47 207	40 464	-14,3%	39 997	-1,2%
Awal Sakane	114 082	75 597	-33,7%	74 644	-1,3%
Optim	66 640	66 674	0,1%	66 567	-0,2%
Addoha Sud	77 870	76 670	-1,5%	79 376	3,5%
Addoha Essalam	51 588	149 265	>100%	107 833	-27,8%
Prestigia Golf Company	28 429	22 824	-19,7%	21 269	-6,8%
Al Makane Al Jamil	16 182	18 392	13,7%	9 969	-45,8%
Douja Promotion Groupe Addoha Sénégal	37 602	40 398	7,4%	47 379	17,3%
Douja Promotion Groupe Addoha Côte d'Ivoire	26 694	46 358	73,7%	69 364	49,6%
Douja Promotion Groupe Addoha Guinée	6 566	5 720	-12,9%	13 225	131,2%
Dar Jawda	986	1256	27,4%	474	-62,3%
Les Pépinières de l'Atlas	2 226	2 248	1,0%	2 236	-0,5%
MCC	2 375	2 532	6,6%	2 549	0,7%
Douja Promotion Groupe Addoha Tchad	1 171	937	-20,0%	728	-22,3%
Promif	1 215	1 208	-0,6%	1 232	2,0%
Douja Promotion Groupe Addoha Congo	929	976	5,1%	962	-1,4%
Douja Promotion Groupe Addoha Cameroun	332	352	6,0%	347	-1,4%
Promolog	256	236	-7,8%	278	17,8%
Atlas Mediterranean	14	233	>100%	174	-25,3%
Addoha Afrique	177	247	39,5%	306	23,9%
Maroc Village	45	40	-11,1%	46	15,0%
General Firm of Morocco	496 261	478 801	-3,5%	461 486	-3,6%
Mabani Zellidja	128 235	53 385	-58,4%	83 253	55,9%
Jardins d'Angré	0	0	n.a	526	n.a
Total fournisseurs Brut	**5 004 469**	**4 289 431**	**-14,3%**	**3 582 132**	**-16,5%**
(-) Élimination des intra-groupes	795 679	795 300	0,0%	726 340	-8,7%

Total fournisseurs Net	4 208 789	3 494 131	-17,0%	2 855 792	-18,3%

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

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.

A fin 2019, le poste « fournisseurs » (avant éliminitation des intra-groupes) s'établit à 3 582,1 MMAD, soit une baisse de 16,5%. Cette évolution s'explique essentiellement par la diminution des dettes fournisseurs relatives à la société DPGA, qui accuse un recul de 35,5% à 844,1 MMAD. La baisse des dettes fournisseurs est principalement justifiée par la baisse du niveau d'activité du Maroc et donc des achats.

Il est à noter que les dettes founisseurs relatives aux filiales africaines s'établissent à 132,8 MMAD à fin 2019 en hausse de 39,8% par rapport à fin 2018.

A l'inverse de la société consolidante et des filiales marocaines, dont le poste fournisseurs enregistre une baisse de 17,8% pour ressortir à 3 449,3 MMAD et ce, à fin 2019.

Le tableau ci-dessous présente la comparaison entre l'évolution des dettes fournisseurs des filiales au Maroc et des filiales hors Maroc :

En KMAD	2018	2019
Maroc	4 194 442	3 449 295
Hors Maroc	94 988	132 837
Total fournisseurs avant éliminitation des intra-groupes	4 289 431	3 582 132

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

VI.5. Endettement net

Le tableau ci-après détaille l'évolution de l'endettement net sur la période 2017-2019 :

Tableau 164 Evolution de l'endettement net consolidé sur la période 2017-2019

En KMAD	2 017	2 018	Var. 17/ 18	2 019	Var. 18/19
Dettes financières non courantes	4 392 602	4 467 133	1,7%	4 076 631	-8,7%
Dettes financières courantes (- d'un an)	2 636 700	1 879 704	-28,7%	1 636 579	-12,9%
Trésorerie et équivalent de trésorerie	862 692	636 536	-26,2%	504 936	-20,7%
Endettement net	6 166 611	5 710 301	-7,4%	5 208 274	-8,8%
Ratio d'endettement[56]	***48,5%***	***51,2%***	***2,8 pts***	***49,5%***	***-1,7 pts***

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

Sur la période 2017-2019, les dettes financières non courantes se détaillent comme suit :

Tableau 165 Répartition des dettes financières non courantes par filiale sur la période 2017-2019

En KMAD	2017	2018	Var. 17/ 18	2019	Var. 18/19
Douja Promotion Groupe Addoha	3 280 075	3 148 035	-4,0%	2 672 939	-15,1%
Immolog	344 933	275 930	-20,0%	208 447	-24,5%
Kamam	393 927	480 000	21,8%	611 483	27,4%
Douja Promotion Groupe Addoha Sénégal	98 542	110 919	12,6%	119 334	7,6%
Douja Promotion Groupe Addoha Côte d'Ivoire	92 405	94 114	1,8%	194 685	106,9%
Foncière Iskane	54 349	242 596	>100%	186 928	-22,9%

[56] *Ratio d'endettement = Endettement net / Capitaux propres de l'ensemble consolidé*

Prestigia Golf Company	412	412	0,0%	412	0,0%
Addoha Essalam	32	0	-100,0%	28 216	n.a
CITA	95 643	79 880	-16,5%	25 139	-68,5%
General Firm of Morocco	32 283	35 247	9,2%	29 047	-17,6%
Total dettes financières non courantes	**4 392 603**	**4 467 133**	**1,7%**	**4 076 631**	**-8,7%**

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

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.

Exercice 2019

A fin 2019, l'endettement net du groupe s'établit à 5 208,3 MMAD en amélioration de 8,8% par rapport à fin 2018. Cette diminution résulte essentiellement de la baisse des dettes financières courantes et non courantes qui se sont allégées respectivement de 12,9% et de 8,7% à 1 636,6 MMAD et 4 076,6 MMAD sur la même période.

Les dettes financières non courantes ont enregistré une baisse en 2019 suite aux efforts déployés par le groupe dans le cadre de son programme de désendettement. Ainsi, la plupart des filiales ont vu leurs dettes financières non courantes baisser suites aux différents remboursements opérés au cours de l'année 2019. En revanche, les dettes financières des filiales africaines ont enregistré une augmentation vu le niveau élevé de production et l'acquisition du foncier dans ces pays ce qui a nécessité des levées de fonds pour leur financement.

De même, en termes de taux d'endettement, celui-ci ressort à 49,5% en 2019 contre 51,2% à fin 2018.

VI.6. Etude de l'équilibre financier

L'équilibre financier du groupe se présente comme suit sur la période 2017-2019 :

Tableau 166 Evolution de l'équilibre financier sur la période 2017-2019

En KMAD	2017	2018	Var. 17/ 18	2019	Var. 18/19
Financement permanent[57]	17 119 974	15 613 988	-8,8%	14 600 113	-6,5%
(-) actif immobilisé[58]	1 828 909	2 443 602	33,6%	1 803 386	-26,2%
Fonds de roulement	**15 291 065**	**13 170 386**	**-13,9%**	**12 796 727**	**-2,8%**
Actif circulant (hors trésorerie)	27 525 195	24 168 315	-12,2%	22 792 300	-5,7%
(-) passif circulant[59]	10 460 121	9 754 762	-6,7%	8 863 929	-9,1%
Besoin de financement global	**17 065 074**	**14 413 553**	**-15,5%**	**13 928 371**	**-3,4%**

[57] *Capitaux propres de l'ensemble + Dettes financières non courantes*

[58] *Total Actifs non courants*

[59] *Provisions non courantes + autres passifs non courants + impôt différés passif+provisions courantes+dettes fournisseurs +autres passifs courants*

FR/BFG	*89,6%*	*91,4%*	*1,8 pts*	*91,9%*	*0,5 pts*
Trésorerie nette	-1 774 009	-1 243 167	-29,9%	-1 131 644	9,0%

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

Au titre de l'exercice 2018, la baisse de 1 506,0 MMAD du financement permanent du groupe (liée principalement à la baisse des capitaux propres), conjuguée à une croissance de 614,7 MMAD 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.

Au titre de l'exercice 2019, le fonds de roulement s'établit à 12 796,7 MMAD en baisse de 2,8% par rapport à 2018. Cette évolution s'explique par une dimunution du financement permanent (-6,5% à 14 600,1 MMAD) plus importante que celle de l'actif immobilisé (-26,2% à 1 803,4 MMAD), et ce, sur la même période.

Le besoin de financement global enregistre une baisse de 3,4% pour s'établir à 13 928,4 MMAD.

Par conséquent, la trésorerie nette s'établit à -1 131,6 MMAD en amélioration de 9,0% par rapport à fin 2018.

Le ratio FR/BFG ressort en légère hausse par rapport à fin 2018, soit 91,9% pour le compte de l'exercice 2019.

VI.7. Ratios de liquidité

Les ratios de liquidité du groupe se présentent comme suit sur la période 2017-2019 :

Tableau 167 Evolution des ratios de liquidité sur la période 2017-2019

En jours	2017	2018	Var. 17/ 18	2019	Var. 18/19
Rotation du crédit client (en jrs du CA TTC)[60]	365	297	-18,7%	335	13,0%
Rotation du crédit fournisseurs (en jrs de conso TTC)[61]	355	466	31,1%	654	40,3%
Rotation des stocks de produits finis (en jrs de CA HT)[62]	267	353	32,2%	335	-5,1%

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

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.

A fin 2019, les délais de recouvrement des crédits clients et de rotation des crédits fournisseurs évoluent respectivement de 13,0% et de 40,3%. La hausse du taux de rotation des créances fournisseurs est principalement due à la diminution des achats consommés de matières et marchandises sur la même période.

En ce qui concerne le taux de rotation des stocks de produits finis, celui-ci ressort en baisse de 5,1% à 335 jours. Cette évolution s'explique par une diminution du stock de produits finis plus importante que celle du chiffre d'affaires.

*[60] Rotation du Crédit Clients = (Créances clients nettes/Chiffre d'affaires TTC)*360 Hypothèse en terme de taux moyen de TVA retenue par DPGA : 18%*
*[61] Rotation du Crédit Fournisseurs= (Dette fournisseurs/ (achats consommés de matières et marchandises TTC))*360*
*[62] Rotation des Produits Finis= (Produits finis/Chiffre d'affaires)*360*

VI.8. Ratios de rentabilité

Tableau 168 Evolution des ratios de rentabilité sur la période 2017-2019

	2017	2018	Var. 17/ 18	2019	Var. 18/19
Rentabilité des capitaux engagés (ROCE)[63]	4,3%	3,0%	-1,3 pts	3,5%	0,5 pts
Rentabilité des fonds propres (ROE)[64]	6,6%	3,7%	-2,9 pts	3,5%	-0,2 pts
Rentabilité des actifs (ROA)[65]	2,9%	1,5%	-1,4 pts	1,6%	0,1 pts

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

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.

La rentabilité des fonds propres se détériore de 0,2 pts et s'établit à 3,5% à fin 2019. Ce retrait s'explique essentiellement par (i) la baisse de 10,9% du résultat net part du groupe à 335,6 MMAD et (ii) la diminution de 6,1% des capitaux propres part du groupe à 9 470,5 MMAD.

En ce qui concerne la rentabilité des capitaux engagés, celle-ci s'établit à 3,5% à fin 2019 contre 3,0% en 2018, notamment du fait du repli du résultat d'exploitation courant entre 2018 et 2019 de 3,4%.

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 2017-2019 :

Tableau 169 Evolution du coût de la dette sur la période 2017-2019

En KMAD	2017	2018	2019
Dettes financières non courantes	4 392 602	4 467 133	4 076 631
Dettes financières courantes	2 636 700	1 879 704	1 636 579
Total dettes	7 029 302	6 346 837	5 713 210
Coût de l'endettement net	415 913	412 651	344 577
Coût de la dette[66]	**5,9%**	**6,2%**	**5,7%**

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

Le coût de la dette est maîtrisé sur l'ensemble de la période et s'établit en moyenne à 5,9% sur la période 2017-2019.

Le tableau suivant présente le taux de couverture de la dette de Douja Promotion sur la période 2017-2019 :

Tableau 170 Evolution du ratio de couverture de la dette sur la période 2017-2019

En KMAD	2017	2018	2019
Remboursements d'emprunts	1 779 711	2 158 360	1 376 786
Coût de l'endettement net	415 913	412 651	344 577
EBE[67]	922 543	460 826	348 673
Ratio de couverture de la dette[68]	**0,4**	**0,2**	**0,2**

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

[63] *ROCE = Résultat d'exploitation courant x (1-(impôts sur le résultat consolidé/Résultat avant impôts IFRS)) / (Actif immobilisé + BFG)*
[64] *ROE = Résultat net part du groupe / Capitaux propres part du groupe*
[65] *ROA = Résultat net de l'ensemble consolidé / Total Actif*
[66] *Coût de la dette = Coût de l'endettement financier net / Moyenne Total dette N et N-1*
[67] *EBE = Chiffre d'affaires ± variation des stocks – achats consommés de matières et marchandises – autres charges externes – charges de personnel – impôts et taxes*
[68] *Ratio de couverture de la dette = EBE / (coût de l'endettement net + remboursements d'emprunts)*

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%.

A fin 2019, le ratio de couverture ressort en quasi-stagnation par rapport à 2018 et s'établit à 0,2. Cette évolution s'explique par une baisse de l'EBE, conjuguée à celle des remboursements d'emprunts et au coût de l'endettement net et ce, entre 2018 et 2019.

Le niveau faible du ratio de couverture de la dette est principalement justifié par :

- Le niveau faible de l'EBE qui a enregistré une baisse significative au cours des 3 dernières années suite à la situation du marché de l'immobilier ;
- Les efforts déployés par le groupe afin de rembourser au maximum ses dettes financières et respecter son plan de désendettement lancé auparavant.

VII. Analyse du tableau de flux de trésorerie consolidé

VII.1. Analyse du tableau de flux de trésorerie sur la période 2017-2019

Le tableau suivant reprend les principaux indicateurs du tableau de flux de trésorerie consolidé pour les exercices 2017, 2018 et 2019 (IFRS) :

Tableau 171 Tableau de flux de trésorerie consolidé pour la période 2017-2019

En KMAD	2017	2018	2019
Flux de trésorerie liés à l'activité			
Résultat net des sociétés intégrées	879 911	420 821	399 783
Élimination des charges et produits sans incidence sur la trésorerie ou non liés à l'activité			
+Amortissements et provisions	20 585	27 297	20 991
+Variation des impôts différés	92 096	94 025	82 049
-Plus-values de cession, nettes d'impôt	-	-	-
+ Autres Charges et produits sans Incidence sur la trésorerie	-26 993	-18 047	7 272
=Marge brute d'autofinancement des sociétés intégrées	**965 599**	**524 095**	**510 096**
-Variation du besoin en fonds de roulement lié à l'activité(2)	**-199 811**	**-345 328**	**36 269**
Flux net de trésorerie lié l'activité	**1 165 409**	**869 423**	**473 828**
Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement			
- Acquisition d'immobilisations	160 773	555	7 522
+ Cession d'immobilisations, nettes d'impôt	-	12 851	-
Dividendes reçus d'entreprises associées	-	-	-
+Incidence des variations de périmètre	-	2 000	-
+Incidence des retraitements IFRS sans impact de trésorerie	-173 637	-541	27 535
Flux net de trésorerie lié aux opérations d'investissement	**-334 410**	**13 754**	**20 013**
Flux de trésorerie liés aux opérations de financement			
- Dividendes versés aux actionnaires de la société mère	767 602	387 069	-
- Dividendes versés aux minoritaires des sociétés intégrées	72 429	44 500	-
+Augmentations de capital en numéraire	-	-	-
- Augmentations de cautions	-	-	69
+Récupération des cautions	477	4 701	-
+Émissions d'emprunts	1 303 748	2 232 891	994 539
-Remboursements d'emprunts	1 779 711	2 158 360	1 376 786
Flux net de trésorerie lié aux opérations de financement	**-1 315 518**	**-352 337**	**-382 316**
Variation de trésorerie	**-484 519**	**530 841**	**111 524**
Trésorerie d'ouverture	**-1 289 489**	**-1 774 008**	**-1 243 167**
Trésorerie de clôture	**-1 774 008**	**-1 243 167**	**-1 131 643**

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 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 en 2018 par entité :

Tableau 172 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.

Exercice 2019

Flux de trésorerie liés à l'activité

A fin 2019, l'activité du Groupe génère un flux de trésorerie de 473,8 MMAD contre 869,4 MMAD à fin 2018. Cette évolution Cette baisse est justifiée par la baisse du niveau d'activité, des préventes et des donc des encaissements liés à l'activité.

Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement

En ce qui concerne les opérations d'investissement, ces flux s'établissent à 20,0 MMAD à fin 2019 contre 13,8 MMAD à fin 2018. Cette évolution s'explique par une incidence des retraitements IFRS sans impact de trésorerie de 27,5 MMAD. Il est à noter qu'à fin 2019, DPGA a enregistré des acquisitions d'immobilisations ayant entrainé un flux de 7,5 MMAD.

Le tableau suivant décline les principaux investissements consolidés en 2019 par entité :

Tableau 173 Répartition des investissements réalisés en 2019 par filiale

En KMAD	Investissements réalisés en 2019
Douja Promotion	7 522
Total	**7 522**

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

Flux de trésorerie liés aux opérations de financement

A fin 2019, les flux de trésorerie liés aux opérations de financement s'établissent à -382,3 MMAD contre -352,3 MMAD à fin 2018. Cette évolution

s'explique principalement par une baisse des émissions d'emprunts plus importante que celle des remboursements d'emprunts.

En effet, les émissions d'emprunts ressortent à 994,5 MMAD à fin 2019 contre 2 232,9 MMAD à fin 2018. Les remboursements d'emprunts s'établissent à 1 376,8 MMAD à fin 2019 contre 2 158,4 MMAD à fin 2018.

Par conséquent, et compte tenu de la progression du fonds de roulement et du besoin en fonds de roulement entre 2018 et 2019, la variation de la trésorerie s'établit à un niveau positif de 111,5 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	30/06/2019	30/06/2020	Var. S1 2019/S1 2020
Chiffre d'affaires	2 016 831	437 505	-78,3%
Résultat net - Part du groupe	340 465	- 80 049	n.a

En KMAD	2019	30/06/2020	Var. 2019 / S1 2020
Endettement net	5 208 274	5 028 587	-3,5%
Ratio d'endettement[69]	***49,5%***	***44,9%***	***-4,6 pts***

A fin juin 2020, le groupe Addoha affiche un chiffre d'affaires consolidé de 437,5 MMAD en baisse de 78,3% par rapport à fin juin 2019. Cette baisse s'explique par un contexte sectoriel peu dynamique ainsi qu'à la situation sanitaire provoquée par la pandémie Covid-19.

De même, le RNPG ressort négatif à - 80,0 MMAD (vs. 340,5 MMAD à fin juin 2019). Cette évolution résulte essentiellement du recul du niveau d'activité qui se traduit par une baisse du résultat d'exploitation courant (-165,7 MMAD à fin juin 2020 contre 427,5 MMAD à fin juin 2019).

En ce qui concerne l'endettement net, le groupe Addoha maintient sa politique de désendettement. A fin juin 2020, la dette nette consolidée du groupe enregistre un allègement de 3,5% à 5 028,6 MMAD par rapport à fin 2019 et affiche un ratio d'endettement de 44,9% à fin juin 2020 contre 49,5% à fin 2019.

[69] *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 2020

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 2020. Cette situation intermédiaire qui fait ressortir un montant de capitaux propres et assimilés totalisant 11 613 136 665,32 MAD, dont une perte nette de 71 881 310,24 MAD, relève de la responsabilité des organes de gestion de la Société. Cette situation a été arrêtée par le Conseil d'Administration le 29 Septembre 2020 dans un contexte évolutif de crise sanitaire liée à la pandémie de Covid-19, sur la base des éléments disponibles à cette date.

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 2020, conformément au référentiel comptable admis au Maroc.

Casablanca, le 29 septembre 2020

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 2020

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 2020. Cette situation intermédiaire fait ressortir un montant de capitaux propres consolidés totalisant KMAD 11 194 488 dont une perte nettte consolidée de KMAD 104 365. Cette situation a été arrêtée par le Conseil d'Administration le 29 Septembre 2020 dans un contexte évolutif de crise sanitaire liée à la pandémie de Covide-19, sur la base des éléments disponibles à cette date.

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 financières ; 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 2020, conformément aux normes comptables internationales (IAS/ IFRS).

Sans remettre en cause la conclusion formulée ci-dessus, nous attirons votre attention sur le fait que, comme décrit dans les notes annexes, 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 (Note 2).

Casablanca, le 29 septembre 2020

Les Commissaires aux Comptes

Sakina Bensouda Korachi	**Bahaa Saaidi**
Deloitte Audit	A. Saaïdi & Associés

II.3. 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.4. 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 effectué 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.5. Explication de l'observation des CAC

L'observation des Commissaires aux Comptes, au niveau du rapport des commissaires aux comptes relatif aux comptes consolidés de l'exercice clos au 30 juin 2020, 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

À fin juin 2020, il n'existe aucune nouvelle norme comptable.

IV. Périmètre de consolidation

IV.1. Périmètre de consolidation au 30 juin 2020

Tableau 174 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
Jardins d'Angré	60%	60%	Intégration Globale

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

Il convient de préciser qu'aucun changement n'a été opéré au niveau du périmètre de consolidation entre fin décembre 2019 et fin juin 2020.

IV.2. Périmètre de consolidation au 30/06/2019

Tableau 175 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

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 2019 – S1 2020 selon les normes IFRS :

Tableau 176 Compte de résultat du S1 2019 au S1 2020

En KMAD	30/06/2019	30/06/2020	Var. S1 2019 /S1 2020
Chiffre d'affaires	2 016 831	437 504	-78,3%
Autres produits de l'activité	-751 368	-45 236	-94,0%
Produits des activités ordinaires	**1 265 463**	**392 268**	**-69,0%**
Achats consommés de matières et marchandises	-841 768	-314 514	-62,6%
Frais de personnel	-100 206	-68 869	-31,3%
Impôts et taxes	-13 397	-9 167	-31,6%
Amortissements et provisions d'exploitation	179 720	-68 433	n.a
Autres produits et charges d'exploitation	-62 322	-97 023	-55,7%
Charges d'exploitations courantes	**-837 973**	**-558 006**	**-33,4%**
Résultat d'exploitation courant	**427 490**	**-165 738**	**n.a**
Cession d'actifs	0	56	n.a
Autres produits et charges d'exploitation non courants	26 176	-17 182	n.a
Autres produits et charges d'exploitation	**26 176**	**-17 126**	**n.a**
Résultat des activités opérationnelles	**453 667**	**-182 864**	**n.a**
Coût de l'endettement financier net	-189 313	-155 484	-17,9%
Autres produits financiers	174 585	60 559	-65,3%
Autres charges financières	147 558	190 733	29,3%
Résultat financier	**132 830**	**95 808**	**-27,9%**
Résultat avant impôt des entreprises intégrées	**586 497**	**-87 056**	**n.a**
Impôt sur les sociétés	-50 106	-5 815	-88,4%
Impôt différé	-108 348	-7 773	-92,8%
Résultat net des entreprises intégrées	**428 043**	**-100 644**	**n.a**
Part dans les résultats des sociétés mises en équivalence	-5 905	-3 721	n.a
Résultat net des activités poursuivies	**422 138**	**-104 365**	**n.a**
Résultat net des activités abandonnées	0	0	n.a
Résultat de l'ensemble consolidé	**422 138**	**-104 365**	**n.a**
Intérêts minoritaires	-81 673	24 317	n.a
Résultat net - Part du groupe	**340 465**	**-80 049**	**n.a**
RNPG/CA	***16,9%***	***-18,3%***	***n.a***
Résultat de base par action (en MAD)	1,06	-0,20	
Résultat dilué par action (en MAD)	1,06	-0,20	

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 2019 et le S1 2020 :

Tableau 177 Produits des activités ordinaires entre le S1 2019 et le S1 2020

En KMAD	30/06/2019	30/06/2020	Var. S1 2019 /S1 2020
Chiffre d'affaires	2 016 831	437 505	-78,3%
Autres produits de l'activité	-751 368	-45 236	-94,0%
Produits des activités ordinaires	**1 265 463**	**392 268**	**-69,0%**

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

Au 30 juin 2020, le chiffre d'affaires consolidé de DPGA enregistre une baisse de 78,3%, ressortant ainsi à 437,5 MMAD. Cette baisse illustre la conjoncture peu dynamique que connait le secteur ainsi que le contexte évolutif de crise sanitaire liée à la pandémie de Covid-19.

Sur la même période, les autres produits de l'activté passent de -751,4 MMAD au terme du S1 2019 à -45,2 au S1 2020.

Au 30 juin 2020, les produits des activités ordinaires affichent une baisse de 69,0% par rapport au premier semestre de l'exercice précédent, s'établissant ainsi à 392,3 MMAD.

Le tableau ci-dessous présente les revenus des immeubles de placement entre le S1 2019 et le S1 2020:

En KMAD	S1 2019	S1 2020
Revenus des immeubles de placement[70]	2 218	889

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 178 Evolution du résultat d'exploitation courant consolidé entre le S1 2019 et le S1 2020

En KMAD	30/06/2019	30/06/2020	Var. S1 2019/S1 2020
Chiffre d'affaires	2 016 831	437 504	-78,3%
Autres produits de l'activité	-751 368	-45 236	-94,0%
Produits des activités ordinaires	**1 265 463**	**392 268**	**-69,0%**
Achats consommés de matières et marchandises	-841 768	-314 514	-62,6%
Frais de personnel	-100 206	-68 869	-31,3%
Impôts et taxes	-13 397	-9 167	-31,6%
Amortissements et provisions d'exploitation	179 720	-68 433	n.a
Autres produits et charges d'exploitation	-62 322	-97 023	55,7%
Charges d'exploitations courantes	**-837 973**	**-558 006**	**-33,4%**
Résultat d'exploitation courant	**427 490**	**-165 738**	**n.a**

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

Au 30 juin 2020, le résultat d'exploitation courant devient négatif et s'établit à -165,7 MMAD. Cette évolution intègre (i) la baisse de 69,0% des produits des activités ordinaires à 392,3 MMAD et (ii) l'allègement de 33,4% des charges d'exploitation courantes à 558,0 MMAD.

Il est à noter que l'évolution observée au niveau des charges d'exploitation courantes s'explique principalement par la baisse de 62,6% des achats consommés de matières et marchandises à 314,5 MMAD (il est à noter que cette baisse s'explique essentiellement par la baisse du niveau d'activité observé sur la période).

[70] *Rubrique comptabilisée au niveau du Chiffre d'Affaires*

Au premier semestre 2020, la marge opérationnelle ressort négative à -37,9% contre 21,2% pour le compte du premier semestre de 2019.

Les autres produits et charges d'exploitation ont connu une hausse de 55,7% au S1 2020 et s'établissent à -97,0 MMAD vs. 62,3 MMAD à fin juin 2019. Il convient de rappeler que ce poste englobe les autres charges externes et les autres charges d'exploitation. Il est également impacté par certaines normes IFRS notamment IFRS 16, IAS 38, etc.

Il convient de préciser que la baisse du poste Amortissements et provisions est principalement justifiée par l'impact du réajustement des dotations comptabilisés dans le cadre de l'IFRS9.

V.3. Résultat net

Le tableau ci-dessous présente l'évolution du résultat net du groupe Addoha entre le S1 2019 et le S1 2020 :

Tableau 179 Evolution du résultat net entre le S1 2019 et le S1 2020

En KMAD	30/06/2019	30/06/2020	Var. S1 2019 /S1 2020
Résultat d'exploitation courant	**427 490**	**-165 738**	**n.a**
Cession d'actifs	0	56	n.a
Autres produits et charges d'exploitation non courants	26 176	-17 182	n.a
Autres produits et charges d'exploitation	**26 176**	**-17 126**	**n.a**
Résultat des activités opérationnelles	**453 667**	**-182 864**	**n.a**
Coût de l'endettement financier net	-189 313	-155 484	-17,9%
Autres produits financiers	174 585	60 559	-65,3%
Autres charges financières	147 558	190 733	29,3%
Résultat financier	**132 830**	**95 808**	**-27,9%**
Résultat avant impôt des entreprises intégrées	**586 497**	**-87 056**	**n.a**
Impôt sur les sociétés	-50 106	-5 815	-88,4%
Impôt différé	-108 348	-7 773	-92,8%
Résultat net des entreprises intégrées	**428 043**	**-100 644**	**n.a**
Part dans les résultats des sociétés mises en équivalence	-5 905	-3 721	-37,0%
Résultat net des activités poursuivies	**422 138**	**-104 365**	**n.a**
Résultat net des activités abandonnées	0	0	n.a
Résultat de l'ensemble consolidé	**422 138**	**-104 365**	**n.a**
Intérêts minoritaires	-81 673	24 317	n.a
Résultat net - Part du groupe	**340 465**	**-80 049**	**n.a**
RNPG/CA	***16,9%***	***-18,3%***	***n.a***
Résultat de base par action (en MAD)	1,06	-0,20	
Résultat dilué par action (en MAD)	1,06	-0,20	

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

Le résultat des activités opérationelles ressort négatif et s'établit à -182,9 MMAD au S1 2020 contre 453,7 MMAD un an auparavant. Cette évolution s'explique par (i) la baisse du résultat d'exploitation courant qui s'établit à -165,7 MMAD et par (ii) la diminution des autres produits et charges d'exploitation non courants qui ressortent à -17,1 MMAD. La diminution des autres produits et charges d'exploitations non courantes à fin juin 2020 est principalement justifiée par la constatation de moins-values sur les immeubles de placement au S1 2020 contrairement au S1 2019

Le résultat financier enregistre une baisse de 27,9% par rapport à fin juin 2019 soit 95,8 MMAD. Cette évolution s'explique principalement la baisse de 65,3% des autres produits financiers justifiée par la baisse des intérêts stockés et à la hausse de 29,3% des autres charges financières justifiée par l'impact du réajustement des provisions comptabilisés dans le cadre de l'IFRS9.

En conséquence, le résultat net de l'ensemble consolidé s'établit à -104,4 MMAD au 30 juin 2020 contre 422,1 MMAD au 30 juin 2019.

De même, le RNPG ressort au S1 2019 à -80,0 MMAD, en baisse par rapport au S1 2019. En termes de marge nette, celle-ci ressort à -18,3% au S1 2020 (vs. 16,9% au S1 2019).

Il convient de préciser que la baisse de la charge d'Impôts différés est principalement justifiée par les déficits fiscaux enregistrés au cours de ce semestre par plusieurs filiales dont DOUJA et les retraitements IFRS.

VI. Analyse du Bilan consolidé

Le tableau suivant présente les principaux indicateurs bilanciels consolidés de Douja Promotion Groupe Addoha pour la période 2019 - S1 2020 selon les normes IFRS :

Tableau 180 Bilan de DPGA au S1 2020

Actif - En KMAD	2019	30/06/2020	Var. 2019 / S1 2020
Goodwill	542	542	0,0%
Immobilisations incorporelles	1 047	940	-10,2%
Immobilisations corporelles	317 059	303 533	-4,3%
Immeubles de placement	377 962	320 524	-15,2%
Titres mis en équivalence	1 875	1 829	-2,5%
Autres actifs financiers	20 885	18 960	-9,2%
Actifs d'impôts différés	1 083 875	1 061 661	-2,0%
Autres actifs non courants	140	152	8,6%
Total Actifs non courants	**1 803 386**	**1 708 141**	**-5,3%**
Stocks et encours net	14 709 755	14 708 012	0,0%
Créances clients nettes	3 826 263	3 767 059	-1,5%
Autres créances courantes nettes	4 256 268	3 956 969	-7,0%
Autres actifs financiers	14	0	-100,0%
Trésorerie et équivalent de trésorerie	504 936	378 165	-25,1%
Total Actifs courants	**23 297 236**	**22 810 205**	**-2,1%**
Total Actif	**25 100 622**	**24 518 346**	**-2,3%**

Passif - En KMAD	2019	30/06/2020	Var. 2019 / S1 2020
Capital	3 225 571	4 025 513	24,8%
Primes d'émission et de fusion	3 034 812	3 034 812	0,0%
Réserves	2 875 502	3 194 181	11,1%
Résultats	335 580	-80 049	n.a
Ecarts de conversion	-980	-253	74,2%
Capitaux propres part du groupe	**9 470 485**	**10 174 204**	**7,4%**
Réserves minoritaires	994 581	1 044 601	5,0%
Résultat minoritaire	58 416	-24 317	n.a
Capitaux propres part minoritaire	**1 052 997**	**1 020 284**	**-3,1%**
Capitaux propres de l'ensemble	**10 523 482**	**11 194 488**	**6,4%**
Dettes financières non courantes	4 076 630	3 801 048	-6,8%
Provisions non courantes	573 481	579 258	1,0%
Avantages au personnel	0	0	#DIV/0!
Autres passifs non courants	34 767	98 467	183,2%
Impôt différé passif	294 650	280 089	-4,9%
Total des passifs non courants	**4 979 530**	**4 758 862**	**-4,4%**
Provisions courantes	200 583	195 452	-2,6%
Dettes financières courantes	1 636 579	1 605 704	-1,9%
Dettes fournisseurs	2 855 792	2 608 263	-8,7%
Autres passifs courants	4 904 655	4 155 577	-15,3%
Total dettes courantes	**9 597 609**	**8 564 997**	**-10,8%**
Total Passif	**25 100 622**	**24 518 346**	**-2,3%**

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 2019 et le 30 juin 2020 :

Tableau 181 Actif non courant entre le 31 décembre 2019 et le 30 juin 2020

En KMAD	2019	30/06/2020	Var. 2019 / S1 2020
Goodwill	542	542	0,0%
Immobilisations incorporelles	1 047	940	-10,2%
Immobilisations corporelles	317 059	303 533	-4,3%
Immeubles de placement	377 962	320 524	-15,2%
Titres mis en équivalence	1 875	1 829	-2,5%
Autres actifs financiers	*20 885*	*18 960*	-9,2%
Dont prêts et créances	*20 598*	*18 672*	*-9,4%*
Dont actifs financiers détenus jusqu'à échéance	*0*	*0*	*n.a*
Actifs d'impôts différés	1 083 875	1 061 661	-2,0%
Autres actifs non courants	140	153	9,3%
Total Actifs non courants	**1 803 386**	**1 708 141**	**-5,3%**

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

Au 30 juin 2020, le total actif non courant ressort en baisse de 5,3% à 1 708,1 MMAD, et ce, par rapport à fin 2019. Cette baisse s'explique essentiellement par la diminution de 15,2% des immeubles de placement ressortent à 320,5 MMAD au 30 juin 2020.

Il convient de préciser que le stock important des actifs d'impôts différés au S1 2020 est justifié par les différences temporaires suite à l'application des différentes normes IFRS

L'actif immobilisé du groupe Addoha est principalement constitué des immobilisations corporelles et des immobilisations financières qui se présentent comme suit :

Tableau 182 Immobilisations corporelles entre le 31 décembre 2019 et le 30 juin 2020

En KMAD	2019	30/06/2020	Var. 2019 / S1 2020
Terrains	153 188	146 202	-4,6%
Constructions	111 078	107 278	-3,4%
Installations techniques, matériel et outillage	12 067	10 780	-10,7%
Matériel de transport	7 522	6 323	-15,9%
Mobilier, matériel de bureau et aménagements	9 159	8 565	-6,5%
Autres immobilisations corporelles	15 351	15 171	-1,2%
Immobilisations corporelles en cours	8 694	9 212	6,0%
Immobilisations corporelles	**317 059**	**303 533**	**-4,3%**

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

Tableau 183 Immobilisations financières entre le 31 décembre 2019 et le 30 juin 2020

En KMAD	2019	30/06/2020	Var. 2019 / S1 2020
Titres mis en équivalence	1 875	1 829	-2,5%
Autres actifs financiers	20 885	18 960	-9,2%
Total Immobilisations financières	**22 760**	**20 789**	**-8,7%**

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

A fin juin 2020, les immobilisations corporelles enregistrent une baisse de 4,3% pour s'établir à 303,5 MMAD. Cette évolution s'explique essentiellement par la baisse (i) des terrains[71] qui s'établissent à 146,2

[71] *Exploités par la Société pour son propre compte*

MMAD à fin juin 2020 contre 153,2 MMAD à fin 2019 expliquée par l'impact (a) d'un reclassement opéré entre la la rubrique « terrains » et la rubrique « immeubles de placement » et (b) des dépreciations au titre de l'IAS 36, et (ii) de la baisse des constructions de 3,4% qui s'établissent à 107,3 MMAD au S1 2020 vs. 111,0 MMAD à fin 2019.

VI.2. Actif courant

Le tableau ci-dessous présente l'évolution de l'actif courant sur la période 31 décembre 2019 – 30 juin 2020 :

Tableau 184 Actif courant entre le 31 décembre 2019 et le 30 juin 2020

En KMAD	2019	30/06/2020	Var. 2019 / S1 2020
Stocks et encours net	14 709 755	14 708 012	0,0%
Créances clients nettes	3 826 263	3 767 059	-1,5%
Autres créances courantes nettes	4 256 268	3 956 969	-7,0%
Autres actifs financiers	14	-	n.a
Trésorerie et équivalent de trésorerie	504 935	378 165	-25,1%
Total Actifs courants	**23 297 236**	**22 810 205**	**-2,1%**

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

En termes d'actifs courants, le total s'établit à 22 810,2 MMAD contre 23 297,2 MMAD à fin 2019. Cette baisse s'explique principalement par le recul des autres créances courantes nettes de 7,0% à 3 957,0 MMAD au 30 juin 2020 et à la baisse de la trésorerie de 25,1% qui s'établit au S1 2020 à 378,2 MMAD. La baisse de la trésorerie est justifiée par l'impact de la crise sanitaire ayant limité les encaissements.

Les autres créances courantes nettes sont détaillées par catégorie ci-dessous :

En KMAD	2019	30/06/2020	Var. 2019 / S1 2020
Autres créances courantes nettes	**4 256 268**	**3 956 969**	**-7,0%**
- Dont Fournisseurs, débiteurs, avances et acomptes	*662 281*	*652 811*	*-1,4%*
- Dont personnel	*346*	*246*	*-28,9%*
- Dont états débiteurs	*2 365 553*	*2 126 336*	*-10,1%*
- Dont diverses créances	*1 228 089*	*1 177 576*	*-4,1%*

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

La baisse des autres créances nettes est justifiée par la baisse des créances envers l'Etat (baisse des charges et donc baisse de la TVA récupérable sur charges).

Le tableau suivant présente les créances clients par ancienneté entre 2019 et le S1 2020 :

Tableau 185 Comptes clients par ancienneté entre 2018 et S1 2019

Ancienneté	2019	juin-20	Var 19 /S1 2020
A moins d'un an	2 507 818	1 797 855	-28,3%
1-2 ans	1 141 955	1 731 047	51,6%
A plus de 2 ans	1 324 413	1 373 775	3,7%
Créances clients nettes des provisions avant élimination des intragroupes	**4 974 186**	**4 902 677**	**-1,4%**

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

Les créances à moins d'un an ont connu une baisse de 28,3% à fin juin 2020 et s'établissent à 1 798 MMAD vs. 2 508 MMAD à fin 2019. Cette baisse des créances à moins d'un an est principalement justifiée par la baisse du chiffre d'affaires au cours du premier semestre 2020.

Les créances 1-2 ans ont connu une hausse de 51,6% et s'établissent à 1 731 MMAD au S1 2020. Celles à plus de 2 ans ont connu aussi une légère hausse de 3,7% pour s'établit à 1 374 MMAD à fin juin 2020 vs. 1 324 MMAD à fin 2019.

Le tableau suivant présente le taux de provisionnement des créances à fin juin 2020 :

Tableau 186 Taux de provisionnement relatif au compte clients avant élimination des intragroupes entre 2019 et S1 2020

en KMAD	2019	S1 2020
Créances clients brutes	6 787 666	6 507 505
Provisions	1 813 480	1 604 828
Créances clients nettes hors élimination des intragroupes	4 974 186	4 902 677
Taux de provisionnement des créances	27%	25%

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

La baisse des créances au cours du premier semestre 2020 est justifiée par la baisse du chiffre d'affaires ainsi que par les encaissements des créances effectués au cours de ce semestre. Par ailleurs, la baisse du taux de provisionnement est justifiée par l'impact du calcul de l'IFRS9.

Le tableau suivant présente l'évolution du solde du poste stocks et encours à fin juin 2020 :

Tableau 187 Stocks et encours entre le 31 décembre 2019 et le 30 juin 2020

En KMAD	2019	30/06/2020	Var. 2019 / S1 2020
Réserve foncière	2 350 031	2 348 279	-0,1%
Matière et fournitures consommables	1738	1 482	-14,7%
Produits en cours	9 118 465	9 383 586	2,9%
Produits finis	3 239 522	2 974 666[72]	-8,2%
Total Stocks et encours	**14 709 755**	**14 708 012**	**0,0%**

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

A fin juin 2020, le solde du poste « stocks » s'établit à 14 708,0 MMAD, en quasi stagnation par rapport à la fin de l'exercice 2019.

A fin juin 2020, les produits en cours représentent 63,8% du total des stocks qui s'établit à 14 708,0 MMAD.

Le tableau suivant présente l'évolution du solde du poste autres créances courantes à fin juin 2020 :

Tableau 188 Autres créances courantes entre le 31 décembre 2019 et le 30 juin 2020

En KMAD	2019	30/06/2020	Var. 2019 / S1 2020
Fournisseurs débiteurs, avances et acomptes	662 281	652 811	-1,4%
Personnel	346	246	-28,9%
Etat débiteur	2 365 553	2 126 336	-10,1%
Diverses créances	1 228 089	1 177 576	-4,1%
Total Autres créances courantes	**4 256 268**	**3 956 969**	**-7,0%**

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

Au titre du premier semestre de l'exercice 2020, le total des autres créances courantes s'établit à 3 957,0 MMAD en baisse de 7,0% par rapport au 31/12/2019.

Cette diminution s'explique par les évolutions suivantes :

[72] *Montant corrigé relativement au rapport financier semstriel 2020*

- La baisse du poste fournisseurs débiteurs de 1,4% à 652,8 MMAD ;
- la baisse du poste état débiteur de 10,1% à 2 126,3 MMAD ;
- la baisse des diverses créances de 4,1 % à 1 177,6 MMAD (Les diverses créances se composent des autres débiteurs et les 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 2020 :

Tableau 189 Evolution des fonds propres entre le 31 décembre 2019 et le 30 juin 2020

Passif - En KMAD	2019	30/06/2020	Var. 2019 / S1 2020
Capital	3 225 571	4 025 513	24,8%
Primes d'émission et de fusion	3 034 812	3 034 812	0,0%
Réserves	2 875 502	3 194 181	11,1%
Résultats	335 580	-80 049	n.a
Ecarts de conversion	-980	-253	-74,2%
Capitaux propres part du groupe	**9 470 485**	**10 174 204**	**7,4%**
Réserves minoritaires	994 581	1 044 601	5,0%
Résultat minoritaire	58 416	-24 317	n.a
Capitaux propres part minoritaire	**1 052 997**	**1 020 284**	**-3,1%**
Capitaux propres de l'ensemble	**10 523 483**	**11 194 488**	**6,4%**

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

Au passif, les capitaux propres de l'ensemble consolidé enregistrent une hausse 6,4% pour s'établir à 11 194,5 MMAD, l'évolution est principalement expliquée par l'augmentation de capital effectuée par la Société en 2020 pour un montant de 799,9 MMAD.

Au titre du premier semestre de l'exercice 2020, les fonds propres part du groupe affichent un solde de 10 174,2 MMAD en hausse de 7,4% par rapport à fin 2019.

Il convient de préciser que la hausse des réserves minoritaires est principalement liée à l'affectation du résultat de l'année 2019 et de l'impact des dividendes distribués par certaines filiales.

VI.3.2. Passif non courant

Le tableau suivant présente l'évolution du poste « passifs non courants » à fin juin 2020 :

Tableau 190 Evolution des passifs non courants entre le 31 décembre 2019 et le 30 juin 2020

Passif - En KMAD	2019	30/06/2020	Var. 2019 / S1 2020
Dettes financières non courantes	4 076 631	3 801 048	-6,8%
-Dont dettes envers les établissements de crédit	*3 153 909*	*2 916 743*	*-7,5%*
-Dont dettes représentées par un titre	*922 722*	*884 305*	*-4,2%*
Provisions non courantes	573 481	579 258	1,0%
Avantages au personnel	0	0	n.a
Autres passifs non courants	34 767	98 467	183,2%
Impôt différé passif	294 650	280 088	-4,9%
Total des passifs non courants	**4 979 530**	**4 758 861**	**-4,4%**

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

A fin juin 2020, les passifs non courants ressortent en baisse de 4,4% soit 4 758,9 MMAD.

Cette évolution s'explique essentiellement par l'allègement des dettes financières non courantes (en ligne avec les orientations stratégiques du groupe), celles-ci affichent une baisse de 6,8% à 3 801,0 MMAD.

Les autres passifs non courants ont connu une hausse de 183,2% et s'établissent au S1 2020 à 98,5 MMAD contre 34,8 MMAD à fin juin 2019. Il convient de rappeler que les autres passifs non courants enregistrent les dettes comptabilisées dans le cadre de la norme IFRS 16.

VI.4. Passif courant

Le tableau ci-après détaille l'évolution des dettes courantes sur la période 2019 - S1 2020 :

Tableau 191 Evolution des dettes courantes entre le 31 décembre 2019 et le 30 juin 2020

Passif - En KMAD	2019	30/06/2020	Var. 2019 / S1 2020
Provisions courantes	200 583	195 452	-2,6%
Dettes financières courantes	1 636 579	1 605 704	-1,9%
-Dont dettes envers les établissements de crédit	*1 213 579*	*1 176 204*	*-3,1%*
-Dont dettes représentées par un titre	*423 000*	*429 500*	*1,5%*
Dettes fournisseurs	2 855 792	2 608 263	-8,7%
Autres passifs courants	4 904 655	4 155 577	-15,3%
Total dettes courantes	**9 597 609**	**8 564 996**	**-10,8%**

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

Au 30 juin 2020, les dettes courantes affichent une baisse de 10,8% pour s'établir à 8 565,0 MMAD comparativement au 31/12/2019. Cette évolution s'explique par la diminution (i) de 15,3% des autres passifs courants à 4 155,6 MMAD, (ii) de 8,7% des dettes fournisseurs à 2 608,3 MMAD et (iii) de 1,5% des dettes financières courantes à 1 605,7 MMAD, et ce, entre fin 2019 et le 30 juin 2020.

Le tableau ci-après détaille l'évolution des dettes courantes sur la période 2019 - S1 2020 :

Tableau 192 Evolution des autres passifs courants entre le 31 décembre 2019 et le 30 juin 2020

En KMAD	2019	30/06/2020	Var. 2019 / S1 2020
Clients créditeurs, avances et acomptes	1 611 831	1 603 413	-0,5%
Personnel	53 764	39 653	-26,2%
Etats créditeur	1 463 095	1 379 153	-5,7%
Diverses dettes	1 775 966	1 133 358	-36,2%
Autres passifs courants	**4 904 655**	**4 155 577**	**-15,3%**

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

Au 30 juin 2020, les autres passifs courants enregistrent une baisse de 15,3% à 4 155,6 MMAD. Cette baisse s'explique notamment par (i) la diminution de 5,7% du poste Etats créditeur à 1 379,2 MMAD et (ii) la régression de 36,2% des diverses dettes qui s'établissent à 1 133,4 MMAD au 30 juin 2020, comparativement au 31 décembre 2019. De plus, cette baisse est principalement justifiée par la diminution du compte courant d'associé (créances diverses) suite à l'augmentation du capital par conversion des dettes du compte courant d'associé.

VI.5. Endettement net

Le tableau ci-dessous présente l'évolution de l'endettement net sur la période 2019 - S1 2020 :

Tableau 193 Evolution de l'endettement net entre le 31 décembre 2019 et le 30 juin 2020

En KMAD	2019	30/06/2020	Var. 2019 / S1 2020
Dettes financières non courantes	4 076 631	3 801 048	-6,8%
Dettes financières courantes	1 636 579	1 605 704	-1,9%

Trésorerie et équivalent de trésorerie	504 936	378 165	-25,1%
Endettement net	**5 208 273**	**5 028 587**	**-3,5%**
Ratio d'endettement	***49,5%***	***44,9%***	***-4,6 pts***

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

Au 30 juin 2020, l'endettement net enregistre une baisse de 3,5% pour s'établir à 5 028,6 MMAD.

VI.6. Etude de l'équilibre financier

L'équilibre financier du groupe se présente comme suit entre 2019 et le S1 2020 :

Tableau 194 Evolution de l'équilibre financier entre le 31 décembre 2019 et le 30 juin 2020

En KMAD	2019	30/06/2020	Var. 2019 / S1 2020
Financement permanent[73]	14 600 113	14 995 536	2,7%
(-) actif immobilisé[74]	1 803 386	1 708 141	-5,3%
Fonds de roulement	**12 796 727**	**13 287 395**	**3,8%**
Actif circulant (hors trésorerie)	22 792 300	22 432 040	-1,6%
(-) passif circulant[75]	8 863 929	7 917 106	-10,7%
Besoin de financement global	**13 928 371**	**14 514 934**	**4,2%**
FR/BFG	***91,9%***	***91,5%***	***-0,4 pts***
Trésorerie nette	**-1 131 644**	**-1 227 539**	**n.a**

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

Au titre du S1 2020, la hausse du financement permanent de 2,7% à 14 995,5 MMAD et la baisse de l'actif immobilisé de 5,3% à 1 708,1 MMAD portent le fonds de roulement à 13 287,4 MMAD contre 12 796,7 MMAD à fin 2019.

Le besoin en fonds de roulement du groupe enregistre une hausse de 4,2% entre la fin de 2019 et le 30 juin 2020, pour s'établir à 14 514,9 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 agravation de la trésorerie nette à fin juin 2020 par rapport à l'exercice 2019 (-1 227,5 à fin juin 2020 contre -1 131,6 MMAD à fin 2019).

Le ratio FR/BFG s'établit à 91,5% au 30 juin 2020 contre 91,9% au 31 décembre 2019.

VI.7. Ratios de liquidité

Les ratios de liquidité du groupe se présentent comme suit au 30 juin 2020 :

Tableau 195 Evolution des ratios de liquidité du 30/06/2019 au 30/06/2020

En jours	S1 2019	S1 2020	Var. S1 2019/S1 2020
Rotation du crédit client (en jrs du CA TTC) [76]	600	2 627	337,8%
Rotation du crédit fournisseurs (en jrs de conso TTC) [77]	1 125	2 530	124,9%
Rotation des stocks de produits finis (en jrs de CA HT) [78]	601	2 448	307,6%

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

[73] *Capitaux propres de l'ensemble + Dettes financières non courantes*

[74] *Total Actifs non courants*

[75] *Provisions non courantes + autres passifs non courants + impôt différés passif + provisions courantes + dettes fournisseurs + autres passifs courants*

[76] *Rotation du Crédit Clients = (Créances clients nettes/Chiffre d'affaires TTC)*360 Hypothèse en terme de taux de TVA retenue par DPGA : 18%*

[77] *Rotation du Crédit Fournisseurs= (Dette fournisseurs/ (achats consommés de matières et marchandises TTC))*360*

[78] *Rotation des Produits Finis= (Produits finis/Chiffre d'affaires)*360*

Au 30 juin 2020, les délais de recouvrement des crédits clients et le délai de rotation des crédits fournisseurs évoluent de 337,8% et de 124,9% respectivement. La hausse du délai de crédit clients et le délai de rotation des crédits fournisseurs s'explique principalement par la baisse du chiffre d'affaires à fin juin 2020.

En ce qui concerne le délai de rotation des stocks de produits finis, celui-ci ressort en hausse pour s'établir à 2 448 jours au 30 juin 2020 contre 601 jours au 30 juin 2019.

VI.8. Ratios de rentabilité

Le tableau suivant présente l'évolution des ratios de rentabilité au 30 juin 2020 :

Tableau 196 Evolution des ratios de liquidité du 30/06/2019 au 30/06/2020

En %	S1 2019	S1 2020	Var. S1 2019/S1 2020
Rentabilité des capitaux engagés (ROCE) [79]	2,3%	-1,0%	n.a
Rentabilité des fonds propres (ROE) [80]	3,3%	-0,8%	n.a
Rentabilité des actifs (ROA)[81]	1,6%	-0,4%	n.a

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

Au premier semestre 2020, la rentabilité des fonds propres s'établit à -0,8% contre 3,3% au 30 juin 2019, cette baisse est expliquée essentiellement par la baisse du RNPG sur la période (-80,0 MMAD au 30 juin 2020 contre 340,5 MMAD un an auparavant).

La rentabilité des capitaux engagés ressort négative au 30 juin 2020 pour s'établir à -1,0%, expliquée principalement par la baisse du résultat d'exploitation courant entre les deux semestres.

Par ailleurs, DPGA affiche une rentabilité des actifs de -0,4% pour le compte du S1 2020 contre 1,6% au S1 2019.

VI.9. Coût de la dette et couverture de la dette

Le tableau suivant présente le coût d'endettement au 30 juin 2020 :

Tableau 197 Evolution du coût d'endettement entre la période 2019 – S1 2020

En KMAD	S1 2019	S1 2020
Dettes financières non courantes	4 380 403	3 801 048
Dettes financières courantes	1 682 001	1 605 704
Total dettes	6 062 405	5 406 752
Coût de l'endettement net	189 313	155 484
Coût de la dette nette	**3,1%**	**2,9%**

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

Le coût de la dette s'établit à 2,9% au 30 juin 2020 contre 3,1% au 30 juin 2019.

Le tableau suivant présente le taux de couverture de la dette contractée par DPGA au 30 juin 2020 :

Tableau 198 Taux de couverture de la dette de DPGA pour la période 2019 – S1 2020

En KMAD	S1 2019	S1 2020
Remboursements de dette	673 565	396 311
Coût de l'endettement net	189 313	155 484

[79] *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)
[80] *ROE = Résultat net part du groupe / Capitaux propres part du groupe*
[81] *ROA = Résultat net de l'ensemble consolidé / Total Actif*

EBE	537 222	-74 371
Ratio de couverture de la dette	**0,6x**	**-0,1x**

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

A fin juin 2020, le ratio de couverture de la dette du groupe Addoha s'établit à -0,1x contre 0,6x à fin juin 2019. 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 2019 et le S1 2020.

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 2019 – S1 2020 :

Tableau 199 Tableau de flux de trésorerie consolidé pour la période 2019 – S1 2020

En KMAD	2019	30/06/2020	Var. 2019 / S1 2020
Flux de trésorerie liés à l'activité			
Résultat net des sociétés intégrées	399 783	-100 644	n.a
Élimination des charges et produits sans incidence sur la trésorerie ou non liés à l'activité			
Amortissements et provisions	20 991	13 990	-33,4%
+Variation des impôts différés	82 049	7 773	-90,5%
-Plus-values de cession, nettes d'impôt			
+ Autres Charges et produits sans Incidence sur la trésorerie	7 272	43 137	493,2%
=Marge brute d'autofinancement des sociétés intégrées	**510 096**	**-36 344**	**n.a**
-Variation du besoin en fonds de roulement lié à l'activité			
Flux net de trésorerie lié l'activité	**473 826**	**-81 359**	**n.a**
Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement			
- Acquisition d'immobilisations	7 521	714	-90,5%
+ Cession d'immobilisations, nettes d'impôt	0	56	n.a
Dividendes reçus d'entreprises associées	0		n.a
+Incidence des variations de périmètre	0		n.a
+Incidence des retraitements IFRS sans impact de trésorerie			
Flux net de trésorerie lié aux opérations d'investissement	**20 013**	**-658**	**n.a**
Flux de trésorerie liés aux opérations de financement			
- Dividendes versés aux actionnaires de la société mère	0		n.a
- Dividendes versés aux minoritaires des sociétés intégrées	0	7 400	n.a
+Augmentations de capital en numéraire	0	203 478	n.a
- Augmentations de cautions	68		-100,0%
+Récupération des cautions	0	1 925	n.a
+Émissions d'emprunts	994 539	184 427	-81,5%
-Remboursements d'emprunts			
Flux net de trésorerie lié aux opérations de financement	**-382 316**	**-13 879**	**96,4%**
Variation de trésorerie	**111 524**	**-95 896**	**n.a**
Trésorerie d'ouverture	**-1 243 167**	**-1 131 643**	**9,0%**
Trésorerie de clôture	**- 1 131 643**	**- 1 227 539**	**-8,5%**

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

Premier semestre 2020

- Flux de trésorerie liés à l'activité

Au 30 juin 2020, les flux nets de trésorerie liés à l'activité ressortent à -81,4 MMAD contre 473,8 MMAD pour le compte de l'exercice 2019. Cette baisse est principalement imputable à la baisse du résultat net des sociétés intégrées qui ressort au S1 2020 à – 100,6 MMAD contre 399,8 MMAD à fin 2019.

Les flux de trésorerie liés à l'activité sont devenus négatifs suite à l'impact de la crise sanitaire et du confinement ayant causé la fermeture des bureaux de ventes et donc des encaissements.

- Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement

En ce qui concerne les flux liés aux opérations d'investissement, ceux-ci ressortent à -0,7 MMAD contre 20,0 MMAD. Cette baisse est principalement imputable à (i) l'évolution du poste « acquisition d'immobilisations » qui s'établit à 0,7 MMAD au 30 juin 2020 contre 7,5 MMAD en 2019 et à (ii) l'évolution du poste « Incidence des retraitements IFRS sans impact de trésorerie[82] » qui est nul au S1 2020 contre 27,5 MMAD à fin 2019.

Le tableau ci-dessous présenter les investissements en immobilisations corporelles à fin juin 2020, par filiale :

Tableau 200 Investissements corporels à fin juin 2020

En KMAD	30/06/2020
Douja Promotion	715
Total Investissements	**715**

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

- Flux de trésorerie liés aux opérations de financement

Au 30 juin 2020, les flux nets de trésorerie liés aux opérations de financement ressortent à -13,9 MMAD contre -382,3 MMAD au terme de l'exercice 2019. Cette amélioration résulte principalement de l'effet combiné de (i) la baisse de 81,5% des émissions d'emprunts qui s'établissent à 184,4 MMAD, atténuée par (ii) la baisse de 71,2% des remboursements d'emprunts qui s'établissent à 396,3 MMAD et ce, à fin juin 2020 et (iii) par l'augmentation de capital effectuée en 2020 pour un apport en numéraire de 203,5 MMAD.

L'amélioration des flux de trésorerie liés aux opérations de financement est principalement justifiée par l'augmentation du capital réalisée en partie en numéraire

[82] *Il s'agit des d'opérations comptables et/ou retraitements IFRS n'ayant pas d'impact sur les flux de trésorerie. Par conséquence, leur impact est annulé. Il s'agit par exemple des écarts de conversion, IAS 16 et IFRS 16…etc.*

Partie VI. INDICATEURS TRIMESTRIELS AU T3 2020

I. Faits marquants

I.1. Au Maroc

Le 3 ème trimestre a été marqué par une reprise progressive de la dynamique commerciale sur les différents programmes immobiliers au Maroc, après une période de confinement qui a été à l'origine d'un décalage important dans le programme de production et d'un recul dans le volume des pré-ventes et des livraisons.

Cette reprise a été sentie particulièrement courant les mois d'août et de septembre 2020 qui ont enregistré des pré-ventes quasi équivalentes à celles réalisées sur la période d'avant le confinement. Le programme de production, quant à lui, subit toujours l'effet de décalage et plusieurs tranches qui étaient prévues pour 2020 ne seraient livrées qu'en 2021.

I.2. En Afrique de l'Ouest

L'activité commerciale n'a pas été impactée significativement par la crise sanitaire et la dynamique commerciale que connaît le Groupe en Afrique de l'Ouest s'est poursuivie durant le T3 2020. Ce trimestre a été marqué par le lancement de plusieurs nouvelles tranches à la commercialisation sur les programmes suivants :

A Abidjan :

- Cité de l'Espérance
- Green City
- Florida City
- Lagoona City
- Les jardins d'Angré

A Dakar :

- Cité de l'Emergence

La production n'a pas subi d'arrêt mais a connu un ralentissement durant le second trimestre en raison du couvre-feu et des mesures sanitaires limitant les heures de travail. Le rythme normal de production a été retrouvé courant le T3 à Abidjan, à Conakry et à Dakar.

Dans ce contexte, le Groupe a veillé à assurer la continuité de ses activités et à ne pas dégrader sa situation d'endettement et ses fondamentaux financiers.

II. Indicateurs d'activité au T3 2020[83]

Tableau 201 Chiffre d'affaires consolidé au T3 2020 et à fin septembre 2020

En MMAD	T3 2019	T3 2020	Fin Sept 2019	Fin Sept 2020
Chiffre d'affaires consolidé	480	305	2 474	743

Compte tenu du décalage de production lié à l'arrêt des chantiers et à la baisse des ventes de produits finis, le chiffre d'affaires a subi une forte baisse durant les 9 premiers mois de l'exercice 2020, impactant significativement le chiffre d'affaires et le résultat net annuels.

Tableau 202 Préventes en unités au T3 2020 et à fin septembre 2020

En unités	T3 2019	T3 2020	Fin Sept 2019	Fin Sept 2020
Economique & Moyen Standing	2 111	1 868	5 815	4 916

[83] *Chiffres non audités et retraités suite à la déconsolidation du palier GFM*

Haut Standing	409	261	977	786
Pré-ventes totales	**2 520**	**2 129**	**6 792**	**5 702**

Au cours des 3 premiers trimestres de l'année 2020, les préventes au Maroc ont enregistré une baisse de 27%. Cependant, en Afrique de l'Ouest, le Groupe a réalisé des préventes en progression de 41% par rapport à la même période de l'année 2019, ce qui a permis d'atténuer le recul enregistré au Maroc.

Il est à noter que le chiffre d'affaires sécurisé à date du Groupe en Afrique de l'Ouest dépasse 1,5 Md MAD, totalement lancé à la production.

III. Indicateurs bilanciels du T3 2020[84]

Tableau 203 Endettement net à fin septembre 2020

En Md MAD	Fin décembre 2019	Fin Sept 2020
Endettement net	5,2	4,8

Malgré la situation économique difficile causée par la crise sanitaire, le groupe a veillé au cours du 3ème trimestre à poursuivre sa politique de gestion visant à maitriser son BFR et respecter son plan de désendettement.

A cet effet, l'endettement net du groupe s'est réduit à 4.8 Md MAD à fin septembre 2020, en baissant de 400 MMAD depuis le début de l'année.

[84] *Chiffres non audités et retraités suite à la déconsolidation du palier GFM*

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).

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 2019, 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 2019
Cash-flow d'exploitation	1,8 Md MAD	0,5 Md MAD
Désendettement net	500 MMAD	502 MMAD
Gearing[85]	< 30%	33%
Chiffre d'affaires	6,2 - 6,3 Md MAD	3,5 Md MAD
Marge opérationnelle[86]	29%	18%
Contribution du Moyen Standing au chiffre d'affaires	11%	n.d
Contribution de l'activité Subsaharienne au chiffre d'affaires	5%	12%

La conjoncture économique et la morosité que vit le secteur immobilier au Maroc ont fait que les objectifs chiffrées du PAC publiés précédemment ne sont plus d'actualité hormis celui concernant le gearing et la contribution de l'activité Subsaharienne au chiffre d'affaires. Ces objectifs ont été établis sur la base d'un niveau de demande qui se trouve largement supérieur à la demande observée aujourd'hui.

Dans un contexte sectoriel difficile, le groupe Addoha maintient les principales orientations stratégiques du PAC 2020 (gestion du cash-flow, priorisation du désendettement, focus sur les créances et stocks de produits finis, optimisation du programme de production...).

Ces objectifs qualitatifs permettront d'orienter les différentes politiques du Groupe et serviront d'indicateurs de performance :

- **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.

[85] *Endettement net / (capitaux propres consolidés + endettement net)*

[86] *Résultat d'exploitation courant / chiffre d'affaires*

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.

  ➔ 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. Impact prévu de la crise sanitaire du Covid 19 sur les comptes du Groupe Addoha

Le 2ème trimestre 2020 a été marqué par l'état d'urgence sanitaire lié au COVID-19 et par un confinement qui a duré environ 3 mois, ayant impacté l'activité du Groupe par :

- Un arrêt des chantiers pendant les mois d'avril, mai et juin sur tous les projets du Groupe, ayant provoqué un report du programme des livraisons et par conséquent de la constatation du chiffre d'affaires ;
- Une fermeture des bureaux de vente durant près de deux mois, impactant fortement le niveau des préventes ;
- Une fermeture pendant plus d'un mois des études notariales, entrainant un arrêt de la signature des contrats de vente définitifs.

Face à cette situation, le Groupe a mis en place les mesures nécessaires pour assurer la continuité de ses activités, préserver au maximum l'emploi et faire face à ses engagements, tout en veillant à maitriser le niveau d'endettement. Le Groupe a fait preuve d'une réelle résilience grâce à ses fondamentaux solides et à tous les efforts qu'il a déployés pour maitriser sa situation financière.

III. Prévisions chiffrées antérieurs

Le dossier d'information relatif au ogramme d'émission de billets de trésorerie pour l'exercice 2018 présente des prévisions à fin 2019 :

	2019 - annoncé	2019 - réalisé
Chiffre d'affaires	3,7 Md MAD - 4,0 Md MAD	3,5 Md MAD
Endettement net	5,1 Md MAD	5,2 Md MAD

Douja Promotion Groupe Addoha a réalisé un chiffre d'affaires de 3,5 Md MAD à fin 2019 contre 3,7 Md MAD annoncé. En effet, les objectifs ont été réalisés à plus de 90%.

Il convient de rappeler que l'exercice 2019 a été marqué par un contexte sectoriel difficile marqué par une baisse des ventes et une pression sur les prix.

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 d'une saisie conservatoire pour un montant de 8 100 KMAD.

En 2020, la Société a fait l'objet d'une saisie executoire pour un montant de 1 856,3 KMAD ainsi que d'une saisie conservatoire pour un montant de 1 379,0 KMAD.

Au 3 septembre 2020, 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	Les dossiers CTX non encore exécutés pour les deux montants.
Conservatoire	01/12/2015	600 000.00	
Exécutoire	28/12/2018	1 533 496.60	Le dossier CTX en cours.
Conservatoire	03/07/2019	8 100 000.00	La notification de la radiation est en cours.
Executoire	05/06/2020	1 856 309.50	Le dossier est en cours pour annulation de la saisie.
Conservatoire	12/08/2020	1 379 090.50	Dossier CTX est en cours d'exécution.

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.

En 2012, un litige commercial a opposé BN Promo à Douja Promotion Groupe Addoha, celui-ci a été jugé en faveur de DPGA par la non recevabilité de la demande de BN PROMO pour vice de forme. En 2020, BN Promo réintroduit le litige devant le Tribunal de Commerce en 1ère instance pour le même motif qu'en 2012. Le dossier est en audience en attente de délibération. DPGA n'a pas constaté de provisions sur ce litige.

Par ailleurs et à la date d'enregistrement 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.

Il est à noter cependant que dans le cadre des mesures visant l'accompagnement par les pouvoirs publics des secteurs durement affectés par la pandémie du coronavirus, la Loi de Finance Rectificative 2020 a prorogé d'un (1) an les délais des conventions conclues entre l'Etat et les promoteurs immobiliers qui ont des difficultés à achever la réalisation dans le délai de 5 ans, de leurs programmes de construction de logements sociaux qui se trouvent dans les phases finales. Cette mesure s'applique aux conventions des programmes de construction de logements sociaux dont l'autorisation de construire a été délivrée avant la date de début de l'état d'urgence.

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. Il convient de préciser que les données chiffrées du PAC ne sont plus d'actualité mais que l'orientation stratégique est toujours maintenue.

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

https://ir.groupeaddoha.com/publications/5fc75891dd573.pdf

I.2. Rapport financier annuel 2019

http://www.groupeaddoha.com/fr/wp-content/uploads/2020/05/RFA_2019_DPGA.pdf

I.3. Rapport financier semestriel 2020

https://ir.groupeaddoha.com/publications/5f738c15b7702.pdf

I.4. 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

I.5. 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

I.6. 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

I.7. 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

I.8. 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.9. 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

I.10. Communiqués de presse

Q1 2020 : http://www.groupeaddoha.com/fr/wp-content/uploads/2020/05/CP-Q1.2020-DOUJA.pdf

Q2 2020 : http://www.groupeaddoha.com/fr/wp-content/uploads/2020/08/CP-Q2.2020-DOUJA.pdf

S1 2020 : https://ir.groupeaddoha.com/publications/5f738cc064cb2.pdf

Q3 2020 : https://ir.groupeaddoha.com/publications/5fc39222559a8.pdf

Q4 2019 : https://ir.groupeaddoha.com/publications/5fc758ee32d21.pdf

Communiqué sur les résultats de l'augmentation de capital 2020 : https://ir.groupeaddoha.com/publications/5fc759172e030.pdf